

BRF Fika.



Årsredovisning 2022

BRF FIKA MALMÖ

769634-0749

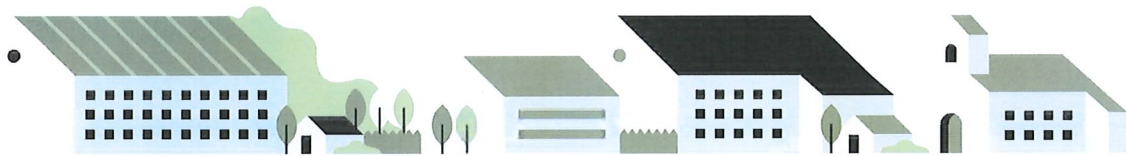
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FIKA MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2017-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2018-05-15 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-10.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Kryssmasten 4. Föreningens gatuadresser är Lilla Varvsgatan 19A-B, 21A-C, Mastgränd 19-23, 211 76 Malmö.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Patrik Grahed	Ordförande	2024
Admira Mesic	Styrelseledamot	2023
Dusica Novakov	Styrelseledamot	2024
Johan Kristensson	Styrelseledamot	2023
Martin Jonsson	Styrelseledamot	2024
Nikolaos Papavramidis	Suppleant	2023

VALBEREDNING

Jenny Hadorn vald på 1 år (till 2023) och Eva Lundström vald på 2 år (till 2024) - sammankallande.

Brf Fika Malmö
769634-0749

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

REVISORER

Cederblads Revisionsbyrå AB Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda styrelsemöten.

FÖRVALTNING

Nabo Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC har svarat för den tekniska förvaltningen och felanmälan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Malmö Kryssmasten 4 med en tomtareal om 2 363 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 104 lägenheter och två lokaler. Den totala boytan uppgår till 6 527 kvm och lokalytan 126 kvm, varav 97 kvm för uthyrning och 29 kvm i gemensamhetslokal. Till fastigheten hör även 71 garageplatser avseende bilar varav 11 stycken är utrustade med laddmöjlighet samt 2 garageplatser avseende MC.

Gemensamhetslokalen är fullt utrustad som övernattningslägenhet, och kan bokas av medlemmar.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning gällande garage tillsammans med fastigheten Malmö Kryssmasten 6 och i en gemensamhetsanläggning avseende entrégata med fastigheterna Malmö Kryssmasten 6, Malmö Kryssmasten 7 och Malmö Kryssmasten 8.

LÄGENHETSFÖRDELNING

7 st 1 rum och kök

47 st 2 rum och kök

35 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-30. 14 medlemmar var närvarande och representerade 12 lägenheter.

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPPLAN

Underhållsplan upprättades 2020 och är giltig fram till 2069 med återkommande revideringar.


Brf Fika Malmö
769634-0749

UTFÖRT UNDERHÅLL

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Uthyrningslägenhet	2019	Inredning och färdigställande.
Miljörum	2019	Målning av golv.
Garageport	2019	Installation av öppningsmekanism.
Garageplatser	2019	Uppmålning av MC-platser.
Brytskydd	2019	Installation av brytskydd på källardörrar.
Brandskydd	2019	Brandsläckare i garage och trapphus.
Gemensam El	2020	Installation.
Laddplatser	2020	11 laddplatser installerades i garaget.
2-årsbesiktning	2021	Garantibesiktning av fastigheten.
Miljörum	2021	Målning av golv och väggar, tidslås installerades.
Utemiljö	2021	Kantsten och häck samt komplettering av växter.
Garage	2021	Insynsskydd, farthinder och taggläsare installerades.
Cykelrensning	2022	Bortplockning av cyklar från cykelställ runt fastigheten och i garaget.
CCTV	2022	Garage och vissa gemensamma utrymmen.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande året. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Solceller	2023	Installeras under året.
Innergården	2023	Byta ut vissa buskar och anlägga en gräsmatta.
IMD Vatten	2023	Individuell mätning och debitering av vatten.
5-årsbesiktning	2023	Garantibesiktning av fastigheten. 

Brf Fika Malmö
769634-0749

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Efter antagen budget för 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4% from 2023-01-01 för att möta de ökade driftkostnader samt räntekostnaderna.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 004 269	5 825 565	5 601 353	4 797 912	-
Resultat efter fin. poster	-346	-17 664	167 758	-658 263	-
Soliditet, %	73	73	72	72	70
Yttre fond	2 302 656	1 556 656	864 656	163 175	-
Taxeringsvärde	215 804 000	187 955 000	187 955 000	187 955 000	79 101 000
Bostadsyta, kvm	6 527	6 527	6 527	6 527	6 527
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	666	666	555	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 829	14 082	14 442	14 633	15 884
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,12	1,32	-	-
Belåningsgrad, %	26,55	26,88	27,41	27,64	30,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	251 800 000	-	-	251 800 000
Fond, yttre underhåll	1 556 656	-	746 000	2 302 656
Balanserat resultat	-2 047 161	-17 664	-746 000	-2 810 825
Årets resultat	-17 664	17 664	-346	-346
Eget kapital	251 291 831	0	-346	251 291 485

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 064 825
Årets avsättning till yttre fond	-746 000
Årets resultat	-346
Totalt	-2 811 171

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	-2 811 171
	-2 811 171

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 004 269	5 825 565
Rörelseintäkter		39 334	9 928
Summa rörelseintäkter		6 043 602	5 835 493
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 559 765	-2 420 342
Övriga externa kostnader	8	-191 427	-231 365
Personalkostnader	9	-233 386	-179 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 986 072	-1 984 953
Summa rörelsekostnader		-4 970 650	-4 815 916
RÖRELSERESULTAT		1 072 953	1 019 577
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 639	3 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 082 938	-1 041 006
Summa finansiella poster		-1 073 299	-1 037 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-346	-17 664
ÅRETS RESULTAT		-346	-17 664

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	339 986 359	341 972 431
Pågående projekt	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		339 986 360	341 972 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		339 986 360	341 972 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 905	92 396
Övriga fordringar	13	6 869	615 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	277 603	214 537
Summa kortfristiga fordringar		362 377	922 857
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 717 668	1 740 960
Summa kassa och bank		2 717 668	1 740 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 080 045	2 663 817
SUMMA TILLGÅNGAR		343 066 405	344 636 248

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		251 800 000	251 800 000
Fond för yttre underhåll		2 302 656	1 556 656
Summa bundet eget kapital		254 102 656	253 356 656
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 810 825	-2 047 161
Årets resultat		-346	-17 664
Summa fritt eget kapital		-2 811 171	-2 064 825
SUMMA EGET KAPITAL		251 291 485	251 291 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	66 983 100	66 883 100
Övriga långfristiga skulder	16	20 000	20 000
Summa långfristiga skulder		67 003 100	66 903 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	23 277 700	25 027 700
Leverantörsskulder		521 082	552 087
Skatteskulder		7 717	6 633
Övriga kortfristiga skulder		24 665	4 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	940 656	850 818
Summa kortfristiga skulder		24 771 820	26 441 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 066 405	344 636 248

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 740 960	2 441 600
Resultat efter finansiella poster	-346	-17 664
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 986 072	1 984 953
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 985 726	1 967 289
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	560 480	-503 707
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 502	45 028
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 626 708	1 508 610
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	140 750
Kassaflöde från investeringar	0	140 750
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 650 000	-2 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 650 000	-2 350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	976 708	-700 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 717 668	1 740 960

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fika Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	6,67-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.


Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och stadgar. Avsättning och ianspråkande från fond till yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. 

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El, moms	455 925	221 083
Hysesintäkt bredband	224 640	224 874
Hysesintäkter, lokaler	171 143	164 343
Hysesintäkter, p-platser	760 897	771 287
Årsavgifter, bostäder	4 343 844	4 343 863
Övernattnings-/gästlägenhet	42 250	47 500
Övriga intäkter	44 903	62 543
Summa	6 043 602	5 835 493
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	131 065	38 362
Fastighetsskötsel	190 970	246 561
Snöskottning	19 630	32 112
Trädgårdsarbete	77 082	45 863
Ventilationskontroll OVK	68 260	69 795
Övrigt	1 558	77 109
Summa	488 565	509 801
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Löpande underhåll	62 303	140 181
Summa	62 303	140 181
NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Gård/markytor	0	35 250
Soprum/miljöanläggning	0	18 750
Summa	0	54 000
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	812 691	530 252
Sophämtning	127 436	118 697
Uppvärmning	416 152	432 037
Vatten	257 470	253 481
Summa	1 613 749	1 334 466

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	223 835	223 514
Fastighetsförsäkringar	83 272	78 831
Fastighetsskatt	88 040	79 550
Summa	395 147	381 895

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	124 419	118 116
Förbrukningsmaterial	1 019	6 439
Juridiska kostnader	2 643	4 313
Programvaror	5 367	3 233
Revisionsarvoden	22 389	18 875
Övriga förvaltningskostnader	35 590	80 390
Summa	191 427	231 365

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	55 796	42 856
Styrelsearvoden	177 590	136 400
Summa	233 386	179 256

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 082 938	1 040 642
Övriga räntekostnader	0	364
Summa	1 082 938	1 041 006

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	348 620 749	348 536 299
Årets inköp	0	84 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	348 620 749	348 620 749
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 648 318	-4 663 365
Årets avskrivning	-1 986 072	-1 984 953
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 634 390	-6 648 318
Utgående restvärde enligt plan	339 986 359	341 972 431
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>112 556 448</i>	<i>112 556 448</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 200 000	127 200 000
Taxeringsvärde mark	54 604 000	60 755 000
Summa	215 804 000	187 955 000
NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	225 200
Årets inköp	0	0
Bidrag Naturvårdsverket	0	-140 750
Omklassificering byggnad och mark	0	-84 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	6 388
Skattekonto	6 869	13 536
Övriga fordringar	0	596 000
Summa	6 869	615 924

Brf Fika Malmö
769634-0749

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	86 080	83 272
Förvaltning	32 296	31 152
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 227	100 113
Summa	277 603	214 537

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2026-01-28	1,00 %	23 377 700	23 627 700
SEB	2023-01-28	1,58 %	22 127 700	22 627 700
SEB	2024-01-28	1,77 %	22 127 700	22 627 700
Handelsbanken	2025-01-30	0,45 %	22 627 700	23 027 700
Summa			90 260 800	91 910 800
Varav kortfristig del			23 277 700	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Utifrån nuvarande amorteringstakt, 1 650 000 kr per år, beräknas den totala skulden om fem år uppgå till 82 010 800 kr.

NOT 16, DEPOSITIONER	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 000
El	122 778	96 894
Förutbetalda avgifter/hyror	472 174	458 768
Sociala avgifter	55 798	42 856
Styrelsearvoden	177 590	136 400
Uppvärmning	58 961	0
Utgiftsräntor	29 531	26 942
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 324	70 958
Summa	940 656	850 818

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	96 510 800	96 510 800
Summa	96 510 800	96 510 800

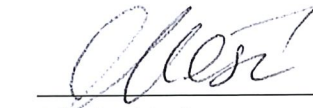
Underskrifter

Malmö, 2023 - 03 - 16

Ort och datum



Patrik Grahed
Ordförande



Admira Mesic
Styrelseledamot



Dusica Novakov
Styrelseledamot



Johan Kristensson
Styrelseledamot



Martin Jonsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 20



Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fika Malmö, org.nr. 769634-0749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fika Malmö för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fika Malmö för år räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

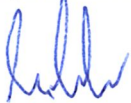
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20/3 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR