

BRF Fika.

2025

Årsredovisning

Brf Fika Malmö



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fika Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Malmö Kryssmasten 4	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 104 bostadsrätter om totalt 6 527 kvm och 2 lokaler om 97 kvm samt garage om 933 kvm. Byggnadens totalyta är 7 557 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Grahed	Ordförande
David Lindfors	Styrelseledamot
Dusica Novakov	Styrelseledamot
Nikolaos Papavramidis	Styrelseledamot
Ylva Hellerud	Styrelseledamot
Hampus Nilsson	Suppleant
Oscar Johansson	Suppleant

Valberedning

Eva Lundström
Helén Holmer

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor FAR Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. 



Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Garageport - installation av öppningsmekanism
Brytskydd - installation av brytskydd på källardörrar
Garageplatser - uppmålning av MC-platser
Brandskydd - brandsläckare i garaget och trapphus
Miljörum - målning av golv
Övernattningslägenheten - inredning och färdigställande
- 2020** ● Laddplatser - 11 laddplatser installerades i garaget
Gemensam EI - installation
- 2021** ● 2-års besiktning - garantibesiktning av fastigheten
Miljörum - målning av golv och väggar, tidlås installerades
Utemiljö - kantsten och häck samt komplettering av växter
Garage - insynsskydd, farthinder och taggläsare installerades
- 2022** ● OVK - obligatorisk besiktning av ventilation
CCTV - garage och vissa gemensamma utrymmen
Cykelrensning - bortplockning av cyklar från cykelställ runt fastigheten och i garaget
- 2023** ● Miljöbelysning i garaget - byte till LED-lampor
5-års besiktning - garantibesiktning av fastighet
Solceller - installation
IMD Vatten - Individuell mätning och debitering av varmvatten
- 2024** ● Hissar - uppdatering av styrenhet och installation av digitala informationsskärmar
Innegården - byte av vissa buskar/träd/klätterväxter och anläggning av gräsmatta
Cykelrensning - bortplockning av cyklar från cykelställ runt fastigheten och i garaget
Garage - gallerstädning vid garageinfarten
Innegården - Lekstuga för barn och påfyllnad av sandlådan
- 2025** ● OVK - obligatorisk besiktning av ventilation
Laddplatser - Fler laddplatser har installerats i garaget
Garage - städning av garaget
Innegården - förbättring av gräsmattan och plantering av nya växter

Planerade underhåll

- 2026** ● Garage - upphängning till laddkablar
Garage - städning av garaget
Värmesystemet - ska ses över och eventuellt justeras
Cykelrensning - bortplockning av cyklar från cykelställ runt fastigheten
Innegården - byte av vissa buskar/träd/klätterväxter
Avloppsstammar - spolning i lägenhet och lokal

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragnsells
Brandskyddsarbete	Anticimex
Ekonomisk- och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	SBC
Entremattor	Elis
Parkeringsbevakning	Aimopark
Tele, TV och Bredband	Tele2
Underhåll och service av hissar	Schindler

Medlem i samfällighet

Föreningen ingår i två gemensamhetsanläggningar. Den ena avseende garaget tillsammans med fastigheten Malmö Kryssmasten 6 (föreningens andel är 70 %) och den andra avseende entrégatan tillsammans med fastigheterna Malmö Kryssmasten 6, Malmö Kryssmasten 7 och Malmö Kryssmasten 8 (Föreningens andel är 38 %).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Enligt budgeten för 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5% från 2026-01-01 för att möta de ökade drift- och räntekostnaderna.

Föreningen erhöll ett bidrag från Naturvårdsverket om 252 tkr vilket motsvarade 50% av investeringen av de nya laddplatserna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 140 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 897 219	6 468 313	5 998 679	6 004 269
Resultat efter fin. poster	-549 326	-965 626	-439 164	-346
Soliditet (%)	74	74	73	73
Yttre fond	5 224 513	3 794 656	3 048 656	2 302 656
Taxeringsvärde	236 604 000	215 804 000	215 804 000	215 804 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	825	770	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	83,2	79,8	82,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 252	13 417	13 616	13 829
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 446	11 594	11 766	11 950
Sparande / kvm totalyta, kr	202	210	210	263
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	60	68	108
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	58	63	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	43	42	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	170	161	173	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	2,07	1,68	1,19
Räntekänslighet (%)	14,77	14,91	17,67	17,96

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för el och vatten (totalt 554 680 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat och en stor anledning till detta är de höga avskrivningskostnader som nya byggnader har. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen kommer primärt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgiften och hyresintäkter. Möjligheterna till detta är goda.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	251 800 000	-	-	251 800 000
Fond, yttre underhåll	3 794 656	-480 250	1 910 107	5 224 513
Balanserat resultat	-4 742 335	-485 376	-1 910 107	-7 137 818
Årets resultat	-965 626	965 626	-549 326	-549 326
Eget kapital	249 886 695	0	-549 326	249 337 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 227 711
Årets resultat	-549 326
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 910 107
Totalt	-7 687 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 687 144

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. 

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 897 220	6 468 312
Övriga rörelseintäkter	3	16 389	2 173
Summa rörelseintäkter		6 913 609	6 470 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 387 887	-2 692 948
Övriga externa kostnader	9	-602 129	-629 651
Personalkostnader	10	-291 914	-249 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 079 395	-2 071 396
Summa rörelsekostnader		-5 361 325	-5 643 615
RÖRELSERESULTAT		1 552 283	826 871
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 533	37 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 117 143	-1 829 587
Summa finansiella poster		-2 101 610	-1 792 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-549 326	-965 626
ÅRETS RESULTAT		-549 326	-965 626

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 13, 18	335 164 925	336 952 768
Summa materiella anläggningstillgångar		335 164 925	336 952 768
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		335 164 925	336 952 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 962	28 480
Övriga fordringar	14	746 135	777 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	250 313	271 280
Summa kortfristiga fordringar		1 013 410	1 076 957
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 385 700	1 301 452
Summa kassa och bank		1 385 700	1 301 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 399 110	2 378 409
SUMMA TILLGÅNGAR		337 564 035	339 331 177

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		251 800 000	251 800 000
Fond för yttre underhåll		5 224 513	3 794 656
Summa bundet eget kapital		257 024 513	255 594 656
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 137 818	-4 742 335
Årets resultat		-549 326	-965 626
Summa fritt eget kapital		-7 687 144	-5 707 961
SUMMA EGET KAPITAL		249 337 369	249 886 695
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	52 117 900	53 842 900
Övriga långfristiga skulder		20 000	20 000
Summa långfristiga skulder		52 137 900	53 862 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 377 700	33 727 700
Leverantörsskulder		534 903	632 156
Övriga kortfristiga skulder		3 221	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 172 943	1 221 726
Summa kortfristiga skulder		36 088 767	35 581 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 564 035	339 331 177

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 552 283	826 871
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 079 395	2 071 396
	3 631 678	2 898 267
Erhållen ränta	16 170	36 453
Erlagd ränta	-2 056 420	-1 742 271
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 591 429	1 192 449
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 676	109 072
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-203 538	56 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 383 214	1 358 275
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-291 552	-37 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-291 552	-37 650
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 075 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 075 000	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 661	20 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 914 404	1 893 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 931 065	1 914 404

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen. 

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fika Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

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 - 20,00 %

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 till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 076 288	4 790 982
Hysesintäkter lokaler, moms	142 626	176 733
Hysesintäkter garage	775 383	716 751
Deb. fastighetsskatt, moms	11 230	13 104
Bredband	224 640	225 000
Varmvatten, moms	145 483	81 967
El, moms	345 314	287 807
Elintäkter laddstolpe moms	56 838	52 048
Gemensamhetslokal	1 500	0
Övernattnings-/gästlägenhet	41 755	52 750
Påminnelseavgift	840	0
Pantsättningsavgift	23 814	11 747
Överlåtelseavgift	31 001	22 928
Administrativ avgift, moms	585	0
Administrativ avgift	2 338	3 134
Andrahandsuthyrning	8 808	11 471
Vidarefakturerade kostnader	8 000	21 892
Vidarefakturerade kostnader, moms	769	0
Öres- och kronutjämning	8	-1
Summa	6 897 220	6 468 312

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	2 173
Övriga intäkter	16 389	0
Summa	16 389	2 173

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 182
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	42 735
Besiktningar	5 422	7 286
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	81 512	0
Energideklarationer	0	47 120
Brandskydd	19 610	441
Gårdkostnader	11 156	6 550
Gemensamma utrymmen	18 670	19 732
Sophantering	10 147	0
Garage/parkering	1 155	17 556
Snöröjning/sandning	12 890	26 085
Serviceavtal	159 910	80 027
Mattvätt/Hyrmattor	51 547	46 476
Förbrukningsmaterial	5 458	8 458
Summa	377 477	307 649

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	4 611	0
Dörrar och lås/porttele	17 587	16 778
Övriga gemensamma utrymmen	4 094	0
VVS	5 961	0
Värmeanläggning/undercentral	3 128	25 775
Ventilation	64 401	5 829
Elinstallationer	17 069	7 623
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 760	0
Hissar	47 078	140 457
Mark/gård/utemiljö	15 717	0
Garage/parkering	30 162	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 922	12 080
Summa	224 490	208 542

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	0	480 250
Summa	0	480 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	510 558	452 160
Uppvärmning	420 600	435 038
Vatten	357 310	327 019
Sophämtning/renhållning	51 322	57 062
Summa	1 339 790	1 271 280

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	97 310	90 470
Självrisk	12 902	0
Bredband	249 878	246 797
Fastighetsskatt	86 040	87 961
Summa	446 130	425 228

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	13 385	33 744
Inkassokostnader	1 485	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	500	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 750	30 276
Styrelseomkostnader	169	13 938
Fritids och trivselkostnader	2 334	0
Föreningskostnader	7 648	5 437
Förvaltningsarvode enl avtal	440 412	432 296
Överlåtelsekostnad	26 195	31 237
Pantsättningskostnad	25 910	11 526
Övriga förvaltningsarvoden	5 508	0
Korttidsinventarier	0	20 000
Administration	27 834	43 580
Konsultkostnader	15 000	7 617
Summa	602 129	629 651

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	217 001	180 748
Övriga arvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	64 913	58 871
Summa	291 914	249 619

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 117 143	1 829 181
Dröjsmålsränta	0	406
Summa	2 117 143	1 829 587

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	349 682 886	349 569 936
Årets inköp	291 552	112 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	349 974 438	349 682 886
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 730 118	-10 658 722
Årets avskrivning	-2 079 395	-2 071 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 809 513	-12 730 118
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	335 164 925	336 952 768
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>112 556 448</i>	<i>112 556 448</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 000 000	161 200 000
Taxeringsvärde mark	58 604 000	54 604 000
Summa	236 604 000	215 804 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	75 300
Årets investeringar	0	37 650
Omfört till Byggnad	0	-112 950
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 234	22 890
Skattefordringar	2 730	730
Momsavräkning	163 357	124 191
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 188
Avräkning gemensamhetsanläggning	11 449	10 246
Transaktionskonto	545 186	612 065
Borgo räntekonto	179	887
Summa	746 135	777 197

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	75 561	15 015
Förutbet försäkr premier	27 530	97 195
Förutbet bredband	63 416	62 325
Upplupna intäkter	83 806	96 108
Upplupna ränteintäkter	0	637
Summa	250 313	271 280

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2028-01-30	2,75 %	21 652 700	21 827 700
Stadshypotek	2026-01-29	2,28 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2027-01-30	3,28 %	20 627 700	21 127 700
Stadshypotek	2027-01-30	3,38 %	10 587 500	10 737 500
SEB	2026-01-28	1,00 %	22 627 700	22 877 700
Summa			86 495 600	87 570 600
Varav kortfristig del			34 377 700	33 727 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 495 600 kr.

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.

Föreningen har omförhandlat följande lån:

22 627 700 kr med 3 års bindningstid och en ränta på 2,66%. Amortering på 250 000 kr/år. I samband med villkorsändringen gjordes en punktamortering om 327 700 kr.

11 000 000 kr med 1 års rörlig ränta. För närvarande är räntan på 2,284%. Ingen amortering. 

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 752	18 876
Uppl kostn el	57 122	55 570
Uppl kostnad Värme	54 679	55 274
Uppl kostn räntor	323 788	263 065
Uppl kostn vatten	31 139	29 009
Uppl kostnad Sophämtning	0	3 006
Uppl kostnad arvoden	90 000	195 749
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 125	61 504
Förutbet hyror/avgifter	537 338	510 273
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	3 400
Beräkn arvode revision	31 000	26 000
Summa	1 172 943	1 221 726

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	96 510 800	96 510 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. 

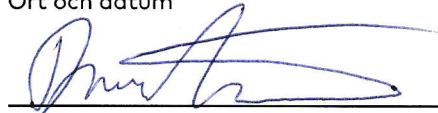


Underskrifter

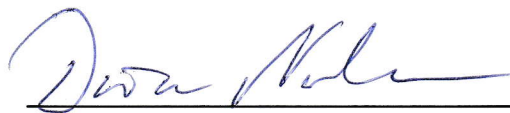
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

ellalme 2026-03-23

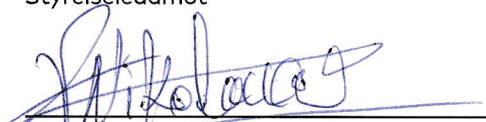
Ort och datum



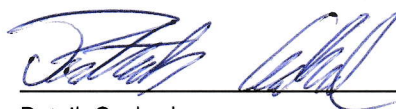
David Lindfors
Styrelseledamot



Dusica Novakov
Styrelseledamot



Nikolaos Papavramidis
Styrelseledamot



Patrik Grahed
Ordförande



Ylva Hellerud
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-25



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 år 2025.

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 2025 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorns 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.

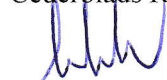
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 25/3 2026

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR