

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Finn 4

769618-9443

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Finn 4, 769618-9443, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Fastigheten Finn 4 i Lund köptes från Fastighets AB Pecalu under 2018.

Föreningens fastighet består av 5 st bostadslägenheter i ett flerfamiljshus. Den totala lägenhetsytan är 549 kvm och totala tomtarean är 1 645 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam.

Underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt den ekonomiska planen ske med 14 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under året:

Installation av regnvattensskydd vid källarfönster .

Införskaffande av ny robotgräsklippare.

Uppkomst av större vattenledningsläcka, reparationer, återställande av kök i den drabbade lägenheten (försäkringsärende).

Upphandling av entreprenör för stambyte i huset och relining av återstående halva av huset samt anslutningen till gatan.

Byte av försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Folksam via Bostadsrätterna.

Flerårsöversikt

			Belopp i kr	
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	775 531	613 715	575 787	385 057
Resultat efter finansiella poster	11 770	54 155	-96 588	1 298 830
Soliditet, %	44	43	43	-10
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 118	1 118	1 049	
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	100	100	100	
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	5 464	5 464	5 464	
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5 464	5 464	5 464	
Sparande per kvadratmeter	neg	neg	neg	
Räntekänslighet %	5	5	5	

Energikostnad per kvadratmeter	293	323	359
--------------------------------	-----	-----	-----

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	4 300 000	196 000	-2 179 868	
Omföring av föreg års förlust			54 155	
Reservering till fond för yttre underhåll		42 000	-42 000	
Årets resultat				11 770
Belopp vid årets slut	4 300 000	238 000	-2 167 713	11 770

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-2 167 713
Årets resultat	11 770
Totalt	-2 155 943
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-2 155 943
Summa	-2 155 943

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		775 531	613 715
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		775 531	613 715
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-613 851	-371 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-58 474	-50 156
Summa rörelsekostnader		-672 325	-421 639
Rörelseresultat		103 206	192 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 313	3 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-92 749	-141 912
Summa finansiella poster		-91 436	-137 921
Resultat efter finansiella poster		11 770	54 155
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		11 770	54 155
Skatter			
Årets resultat		11 770	54 155

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 865 337	4 903 820
Inventarier, verktyg och installationer	5	286 617	257 920
Summa materiella anläggningstillgångar		5 151 954	5 161 740
Summa anläggningstillgångar		5 151 954	5 161 740
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2	7 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 201	5 101
Summa kortfristiga fordringar		167 203	12 681
Kassa och bank			
Kassa och bank		156 913	301 129
Summa kassa och bank		156 913	301 129
Summa omsättningstillgångar		324 116	313 810
SUMMA TILLGÅNGAR		5 476 070	5 475 550

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 300 000	4 300 000
Fond för yttre underhåll		238 000	196 000
Summa Bundet eget kapital		4 538 000	4 496 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		11 770	54 155
Balanserat resultat		-2 167 713	-2 179 869
Summa fritt eget kapital		-2 155 943	-2 125 714
Summa eget kapital		2 382 057	2 370 286
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	7 417
Skatteskulder		16 770	16 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 243	81 752
Summa kortfristiga skulder		94 013	105 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 476 070	5 475 550

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 770	54 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	58 474	50 156
	<u>70 244</u>	<u>104 311</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 244	104 311
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-154 522	16 322
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-11 250	8 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-95 528	129 220
 Inbetalda medlemsinsatser	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 689	-156 938
	<u>-48 689</u>	<u>-156 938</u>
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
 Årets kassaflöde	-144 217	-27 718
Likvida medel vid årets början	301 130	328 847
Likvida medel vid årets slut	156 913	301 129

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver))} / \text{Totala tillgångar}$$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Skuldsättning per kvadratmeter

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrätterna från.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat

underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen.

I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna

om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med

bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 313	3 991
Summa	1 313	3 991

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-92 749	-141 912
Summa	-92 749	-141 912

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 585 225	5 585 225
Utgående anskaffningsvärden	5 585 225	5 585 225
Ingående avskrivningar	-681 405	-642 922
Årets avskrivningar	-38 483	-38 483
Utgående avskrivningar	-719 888	-681 405
Redovisat värde vid årets slut	4 865 337	4 903 820

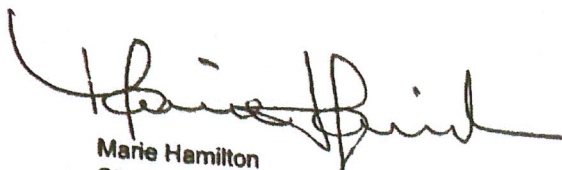
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	351 166	194 228
-Rörelseförvärv	48 688	156 938
Utgående anskaffningsvärden	399 854	351 166
Ingående avskrivningar	-93 246	-81 573
Årets avskrivningar	-19 991	-11 673
Utgående avskrivningar	-113 237	-93 246
Redovisat värde vid årets slut	286 617	257 920

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Fastighetslån	3 000 000
	3 000 000

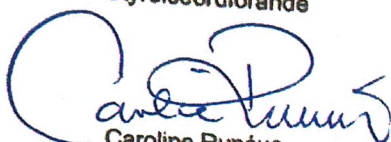
Underskrifter



Marie Hamilton
Styrelseordförande



Pia Lindberg
Styrelsesuppleant

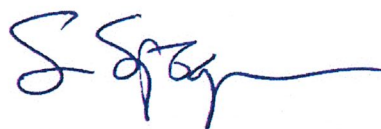


Caroline Runéus
Styrelseledamot



Rajeshwari Yogi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-05-12



Sara Sjögren
Lekmannarevisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma