

Årsredovisning 2025

Brf Bunkeflo 4

769613-9216



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bunkeflo 4

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lästen 2	2006	Malmö
Lästen 3	2006	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 5 487 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 237 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torkil Rönne	Ordförande
Arnold Bogya	Suppleant
Katsue Manninge	Styrelseledamot
Martin Fredrik Gimtell	Styrelseledamot
Tanja Hristova	Styrelseledamot
Marielle Juvali Angelica Aranda	Styrelseledamot, Sekreterare

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Två i förening av ledamöte

Revisorer

Baftije Mehmedi Revisor BM Accouting AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● De nya pannrum och värmecentralen är nu klara på markplan och gör livet mycket enklare för oss.
En garageplats i Skomakarebyn 1 har ändrats till ett förråd för våra trädgårdsmaskiner och vagnar för enklare tillgång och arbetsmiljö.
Service och byte av wire på porten i Skomakarebyn 2
Installation av fläkt i garagen för utluftning av värme från 2 pannrum
- 2024** ● Genomfört Radonkontroll i våra fastigheter
OVK i hela föreningen 90% klart
Målning av träverk på bänkar på gården
- 2025** ● Service plan från MILTON på gas 6 pannorna i två pannrun
Service plan med Spolning av avlopp i alla 8 trapphus
Trädgården och lekplatser på 2 gårdar med nytt sand och singles på alla gångvägar.
Nytt Hiss avtal och uppdatering av hisserna med alarm system och ljus

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK i hela föreningen och info på anslagtavlan i trappan. Gäller till 2032
Service plan med Spolning av avlopp i alla 8 trapphus
Service plan från MILTON på gas 6 pannorna i två pannrun
Tak lucker och brand tillsyn

Avtal med leverantörer

5 års avtal om årligen översyn av gaspannor	MILTON AB
Besiktningar och garantikontroll	DEKRA AB
Bolånupphandling	SVENSKA BOLÅN AB
Ekonomisk förvaltning	NABO GROUP
El & Gas	EON & WERUM GAS
El kritiker	JM ELTJÄNST AB
Entrémattor	CWS-BOCO SWEDEN AB
Försäkringsförmedling	ARREGLO FÖRSÄKRING & RÅDGIVNING AB
Garage Port och lås systemer	ASSA ABLOY AB
Långivare till Bunkeflo4	SBAB BANK AB
Lås och passagesystem (Tagg)	SYDANTENN & TELE AB
Online kontroll och larm säkring av värmeanläggningen i 1B & 2B	SECON AB
Säkerhet och skydd	AVARN SECURITY AB
Service och Jourtjänst på hissar	KONE AB
Service ronteringar och hus snickare	VIRKE och BRUK AB
Trapphusstädning	ALANTIS STÄD I MALMÖ AB
TV & Internet	TELIA
Underhållsspolning av avlopp	SKÅNSKA HÖGTRYCKSSPOLARNA AB
Vatten & Avlopp	VA-SYD
Ventilationsservice och kontroll	BEMT AB
VVS avtal med jourtjänst och garantiavtal på nya pannor	VS Vent Syd AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sylästen Samfällighet och Annestad Samfällighet, med en andel på 8%.

Samfälligheten förvaltar sylästen Samfällighet förvaltar: Belysning, Grönområden och Miljöhusen Annestad Samfällighet förvaltar: Sop system via Vacuum nedkast och snöröjning av gemensam områden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Service plan för Gaspannor under ett 5 årigt avtal med MILTON AB

Service plan för Avlopp och spolning under ett 5 årigt avtal med HÖGTRYCKSSPOLARNA AB

Brand kontroll och Uppdatering med ny installation av Tak luckra i alla 8 trapphus

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3%.

Förändringar i avtal

NYTT Hiss avtal under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 247 981	5 999 149	5 779 320	5 007 247
Resultat efter fin. poster	-1 553 417	-1 185 397	-177 499	-809 440
Soliditet (%)	57	58	58	57
Yttre fond	1 983 093	1 588 891	978 498	368 105
Taxeringsvärde	128 853 000	120 600 000	120 600 000	120 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 076	1 043	1 000	846
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	95,4	94,0	92,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 924	12 014	12 104	12 194
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 490	10 569	10 648	10 727
Sparande / kvm totalyta, kr	37	98	207	96
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	37	52	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	156	138	268
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	41	27	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	234	217	346
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	2,81	1,41	0,93
Räntekänslighet (%)	11,08	11,52	12,11	14,41

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Föreningens resultat för 2025 uppgår till -1 553 417 kr. Förlusten bedöms främst bero på avskrivningar samt ökade ränte- och driftkostnader. Den genomsnittliga skuldräntan uppgår till 3,19 %, och årsavgifterna höjdes med 3 % från 2025-03-01.

Styrelsen bedömer att föreningen kan säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden genom fortsatt uppföljning av kostnader, räntor och lånevillkor samt genom att vid behov anpassa årsavgifterna.

Styrelsen kommer även att planera kommande underhåll enligt underhållsplanen och fortsätta arbetet med kostnadskontroll för att stärka föreningens långsiktiga ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	99 228 000	-	-	99 228 000
Fond, yttre underhåll	1 588 891	-	394 202	1 983 093
Balanserat resultat	-8 600 129	-1 185 397	-394 202	-10 179 728
Årets resultat	-1 185 397	1 185 397	-1 553 417	-1 553 417
Eget kapital	91 031 365	0	-1 553 417	89 477 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 179 728
Årets resultat	-1 553 417
Totalt	-11 733 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	610 393
Att från yttre fond i anspråk ta	-207 188
Balanseras i ny räkning	-12 136 350
	-11 733 145

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	6 247 981	5 999 149
Övriga rörelseintäkter	3	2 391	-3
Summa rörelseintäkter		6 250 372	5 999 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 790 384	-3 509 287
Övriga externa kostnader	9	-246 966	-190 042
Personalkostnader	10	-99 405	-65 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 577 376	-1 577 376
Summa rörelsekostnader		-5 714 131	-5 342 221
RÖRELSERESULTAT		536 241	656 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 413	22 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 098 071	-1 864 626
Summa finansiella poster		-2 089 658	-1 842 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 553 417	-1 185 397
ÅRETS RESULTAT		-1 553 417	-1 185 397

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	151 713 930	153 291 306
Summa materiella anläggningstillgångar		151 713 930	153 291 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 713 930	153 291 306
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		102 010	47 147
Övriga fordringar	13	4 107 724	4 578 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	383 241	371 031
Summa kortfristiga fordringar		4 592 975	4 996 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 592 975	4 996 596
SUMMA TILLGÅNGAR		156 306 905	158 287 902

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 228 000	99 228 000
Fond för yttre underhåll		1 983 093	1 588 891
Summa bundet eget kapital		101 211 093	100 816 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 179 728	-8 600 129
Årets resultat		-1 553 417	-1 185 397
Summa fritt eget kapital		-11 733 145	-9 785 526
SUMMA EGET KAPITAL		89 477 948	91 031 365
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	44 638 303	20 294 981
Summa långfristiga skulder		44 638 303	20 294 981
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 788 317	45 624 975
Leverantörsskulder		351 931	366 164
Skatteskulder		293 186	326 016
Övriga kortfristiga skulder		40 795	10 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	716 425	633 617
Summa kortfristiga skulder		22 190 654	46 961 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 306 905	158 287 902

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	536 241	656 924
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 577 376	1 577 376
	2 113 617	2 234 300
Erhållen ränta	8 413	22 305
Erlagd ränta	-2 098 071	-1 864 626
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23 959	391 979
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 858	157 239
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 756	133 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 857	682 258
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-493 336	-493 336
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-493 336	-493 336
ÅRETS KASSAFLÖDE	-443 479	188 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 549 509	4 360 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 106 030	4 549 509

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bunkeflo 4 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	5,00 - 6,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	5 905 768	5 731 689
Hysesintäkter, p-platser	334 600	273 100
Intäktsreduktion	0	-7 661
Övriga intäkter	7 613	2 021
Summa	6 247 981	5 999 149

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-9	-3
Övriga intäkter	2 400	0
Summa	2 391	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	2 429	508
Besiktning och service	299 016	260 211
Städning	94 236	91 848
Övrigt	12 046	41 588
Trädgårdsarbete	19 222	0
Summa	426 949	394 155

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	118 781	198 663
Bostäder VVS	0	1 488
Källarutrymmen	0	2 504
Soprum/miljöanläggning	3 705	0
Dörrar och lås/porttele	4 199	9 056
VA	15 676	0
Värme	11 138	21 209
Ventilation	0	1 450
El	111 450	42 813
Kabel-tv/bredband	29 377	5 186
Hissar	257 872	0
Gård/markytor	54 313	146 198
Garage och p-platser	1 818	879
Summa	608 329	429 446

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	86 923
Bostäder VVS	0	75 955
VA	63 718	0
Ventilation	143 470	0
Staket/grind/terrass	0	53 313
Summa	207 188	216 191

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	163 866	229 214
Uppvärmning	1 162 320	972 245
Vatten	248 241	257 815
Summa	1 574 427	1 459 274

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 628	49 831
Tomträttsavgälder	395 712	395 712
Bredband/Kabeltv	177 994	200 068
Samfällighet	200 292	200 291
Fastighetsskatt	128 866	164 320
Summa	973 492	1 010 222

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	1 122
Förbrukningsmaterial	0	3 727
Övriga förvaltningskostnader	154 725	89 512
Juridiska kostnader	20 536	3 875
Revisionsarvoden	17 000	17 000
Ekonomisk förvaltning	65 168	64 344
Konsultkostnader	-10 463	10 463
Summa	246 966	190 042

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 600	53 250
Sociala avgifter	11 805	12 266
Summa	99 405	65 516

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 092 578	1 860 974
Övriga räntekostnader	5 493	3 652
Summa	2 098 071	1 864 626

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 527 391	170 527 391
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 527 391	170 527 391
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 236 085	-15 658 709
Årets avskrivning	-1 577 376	-1 577 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 813 461	-17 236 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	151 713 930	153 291 306
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 853 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	24 600 000
Summa	128 853 000	120 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	224	24 869
Nabo Klientmedelskonto	3 047 617	3 458 805
Borgo	1 058 413	1 090 704
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 470	4 040
Summa	4 107 724	4 578 418

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 675	156 883
Försäkringspremier	54 663	0
Tomträtt	197 856	197 856
Förvaltning	20 047	16 292
Summa	383 241	371 031

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-03-15	3,25 %	20 294 981	20 461 649
SBAB	2026-01-19	3,86 %	20 294 981	20 461 649
SBAB	2027-03-15	3,06 %	24 836 658	24 996 658
Summa			65 426 620	65 919 956
Varav kortfristig del			20 788 317	45 624 975

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 959 940 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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 317	95 620
El	13 203	16 819
Vatten	22 499	21 834
Förutbetalda avgifter/hyror	541 406	499 344
Summa	716 425	633 617

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 210 000	68 210 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-30.

MAalmö 2026-05-31

Ort och datum

Torkil Rönne

Torkil Rönne
Ordförande

Marielle Juvali Angelica Aranda

Marielle Juvali Angelica Aranda
Styrelseledamot, Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-31

Baftije Mehmedi

BM Accouting AB
Baftije Mehmedi
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4.
Org. nr. 769613–9216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4 för år 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Rapport och andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 verksamhets art, 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

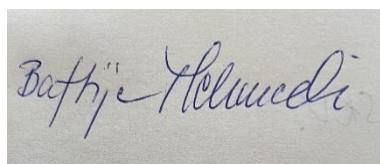
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/5 2026

BM Accounting AB



Baftije Mehmedi

Revisor