Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nyhavn 4

769640-2390

Räkenskapsåret

2025

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyhavn 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2021-08-04.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-06-08 och nuvarande stadgar 2022-10-03.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Föreningen äger fastigheten Torpa-Kärra 15:47. Under kvartal 2 2023 har samtliga 12 lägenheter färdigställts och flyttats in. Den totala boytan är 826,5 kvm. Föreningen har 10 p-platser i carport med elbilsladdare. 2st p-platser på mark med elbilsladdare. 11st andrabilsparkering genom GA samfällighet. Cykelförråd i anslutning till fastigheten samt uppställningsplats på gården. Gemensam sopstation.

Föreningen lämnades över till medlemmarna 2023-09-01.

Lägenhetsfördelning:
6 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB tom 2026-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Energideklaration har tagits fram 2024.

Underhållsplan har tagits fram av Sustend och den sträckers sig fram tom 2074. Föreningen avsätter from 2024 till underhållsfonden enligt underhållsplanen, totalt 343 000 kr per år.

Styrelsen

Styrelsen består av:

Robert Påhlsson	Ledamot	Ordförande, vald till stämma -27
Margitta Lindberg	Ledamot	vald till stämma -26
Annika Torstensson	Ledamot	vald till stämma -27
Mats Johansson	Ledamot	vald till stämma -26
Andrea Karlsdottir	Ledamot	Avgått 25-05-27
Hans Jörgen Nordlund	Suppleant	vald till stämma -26

Firman tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande samt ordinarie föreningstämma 2025-05-15.

Revisorer

Johanna Svensson	Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning om 2% från 1januari 2026.

Under våren 2025 gjordes tvåårsbesiktning på fastigheten. Ett antal huvudsakligen mindre fel upptäcktes. I stort sett samtliga blev åtgärdade under hösten. För att öka tillgängligheten investerade föreningen i en plattsatt gångväg längs hela huset. Städddagar genpmfördes vår och höst. Uppslutningen var stor likom trevnaden.

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgår till 21 st (21 st)

Det har skett 1st (1) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2021/22** (17 mån)
Nettoomsättning	678	674	297	0
Resultat efter finansiella poster	-432	-353	-169	25
Soliditet (%)	92,5	92,5	92,5	0,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	720	689	302	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	88	85	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt. (Kr)	3 997	4 017	4 037	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	5	3	0
Fastighetens belåningsgrad (%)	7	7	7	0
Energikostnad per kvm (kr)	186	185	62	0
Sparande per kvm boyta (kr)	107	196	105	0
Räntekänslighet (%)	5,0	6,0	13,0	0,0
Lån per kvm boarea (kr)	3 997	4 017	4 037	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. Avseende nya nyckeltal anges dessa endast för innevarande år.

Årsavgifter uppgår till 720 kr/kvm boyta. Utöver detta tillkommer kostnad för hushållsel, värme och vatten.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov.

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 872 325	41 325	-190 917	-353 123	**42 369 610**
Disposition av föregående års resultat:			-353 123	353 123	**0**
Reservering Fond för yttre		343 000	-343 000		**0**
Årets resultat				-431 803	**-431 803**
Belopp vid årets utgång	**42 872 325**	**384 325**	**-887 040**	**-431 803**	**41 937 807**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-887 040
årets förlust	-431 803
	-1 318 843
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	343 000
i ny räkning överföres	-1 661 843
	-1 318 843

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	677 572	673 623
Övriga intäkter		2 095	3 603
		679 667	**677 226**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-396 775	-300 548
Övriga externa kostnader	4	-63 702	-62 827
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-520 025	-515 341
		-980 502	**-878 716**
Rörelseresultat		**-300 835**	**-201 490**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 084	-151 672
		-130 967	**-151 633**
Resultat efter finansiella poster		**-431 802**	**-353 123**
Resultat före skatt		**-431 802**	**-353 123**
Årets resultat		**-431 803**	**-353 123**

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 805 811	45 318 415
Inventarier, verktyg och installationer	6	12 106	19 527
		44 817 917	**45 337 942**
Summa anläggningstillgångar		**44 817 917**	**45 337 942**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 726	26 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 349	7 468
		15 075	**34 286**
Kassa och bank		510 806	457 331
Summa omsättningstillgångar		**525 881**	**491 617**
SUMMA TILLGÅNGAR		**45 343 798**	**45 829 559**

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 872 325	42 872 325
Fond för yttre underhåll		384 325	41 325
		43 256 650	**42 913 650**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-887 040	-190 917
Årets resultat		-431 803	-353 123
		-1 318 843	**-544 040**
Summa eget kapital		**41 937 807**	**42 369 610**
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 673 000	1 673 000
Summa långfristiga skulder		**1 673 000**	**1 673 000**
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 632 475	1 649 215
Leverantörsskulder		0	4 190
Aktuella skatteskulder		0	25 460
Övriga skulder		5 216	5 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 300	103 010
Summa kortfristiga skulder		**1 732 991**	**1 786 949**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**45 343 798**	**45 829 559**

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-431 803	-353 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		520 025	515 341
Betald skatt		-5 368	-5 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**82 854**	**157 068**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-881	-22 058
Förändring av leverantörsskulder		-4 190	4 190
Förändring av kortfristiga skulder		-7 568	204
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**70 215**	**139 404**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-22 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-22 264**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-16 740	-16 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-16 740**	**-16 740**
Årets kassaflöde		**53 475**	**100 400**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		457 331	356 931
Likvida medel vid årets slut		**510 806**	**457 331**

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskattningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggingstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörselskostnad.

Materialla anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förkommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Värme & Sanitet	50 år
El & Styr	40 år
Fasad	50 år
Fönster & Dörrar	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation / Stammar	25 år
Restpost	50 år
Stomme	143 år
Hissar	33 år
Garage / Carport	100 år

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter
Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter
Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.
(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet
Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	595 309	569 674
Årsavgifter drift	49 881	47 958
Årsavgifter parkering elstolpe	29 763	27 951
Intäkter övrigt	2 619	28 040
	677 572	**673 623**

Värme och vatten ingår i årsavgiften. El debiteras separat enligt individuell mätning.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	110 664	113 724
Vatten & avlopp	43 254	39 516
Renhållning & städning	30 335	25 827
Reparation och underhåll	166 296	12 181
Fastighetsförsäkring	15 817	14 592
Tele-datakommunikation	13 315	12 354
Övriga förvaltningskostnader	17 094	82 354
	396 775	**300 548**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	16 500	18 250
Redovisningstjänst	44 716	42 904
Bankkostnader	2 486	1 673
	63 702	**62 827**

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	46 087 320	46 087 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 087 320**	**46 087 320**
Ingående avskrivningar	-768 905	-256 301
Årets avskrivningar	-512 604	-512 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 281 509**	**-768 905**
Utgående redovisat värde	**44 805 811**	**45 318 415**
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	12 000 000
Taxeringsvärden mark	1 470 000	1 365 000
	14 070 000	**13 365 000**
Bokfört värde mark	11 089 275	11 089 275
	11 089 275	**11 089 275**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 264	0
Inköp	0	22 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 264**	**22 264**
Ingående avskrivningar	-2 737	0
Årets avskrivningar	-7 421	-2 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 158**	**-2 737**
Utgående redovisat värde	**12 106**	**19 527**

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 305 475 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 673 000	1 673 000
	1 673 000	**1 673 000**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 632 475	1 649 215
	1 632 475	**1 649 215**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 601087	3,400	2026-03-19	1 632 475	1 649 215
Stadshypotek 601088	4,320	2027-06-30	1 673 000	1 673 000
			3 305 475	**3 322 215**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 632 475	1 649 215

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 16 740 kr.

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 695 000	6 695 000
	6 695 000	**6 695 000**

Årsredovisningen beslutades den 6 mars 2026

Varberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Påhlsson
Ordförande

Mats Johansson

Annika Torstensson

Margitta Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ROBERT PÅHLSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 3fe06544cd33d0[…]0c7d7d1d3466e
IP: 185.27.xxx.xxx
2026-03-10 15:07:43 UTC

MARGITTA LINDBERG
Styrelseledamot
Serienummer: 5d903e30206312[…]695a5e34ac27b
IP: 88.206.xxx.xxx
2026-03-11 11:37:21 UTC

ANNIKA TORSTENSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 9528aefc14717b[…]851e322d4ac4a
IP: 83.255.xxx.xxx
2026-03-12 17:17:30 UTC

Mats Lennart Johansson
Styrelseledamot
Serienummer: 72805b692a77ba[…]a3b4f4ff40c1b
IP: 94.255.xxx.xxx
2026-03-15 20:02:14 UTC

Erika Johanna Svensson
Revisor
Serienummer: 44730228da87df[…]cce7daf6d4175
IP: 20.240.xxx.xxx
2026-03-16 10:16:11 UTC

Penneo dokumentnyckel: Q9A7D-J2TX2-7FD8H-W2QNS-9PAO1-7RTOH

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.