

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nyhavn 4
769640-2390

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyhavn 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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-Kärre 15:47. Under kvartal 2 2023 har samtliga 12 lägenheter färdigställt och flyttats in. Den totala boytan är 826,5 kvm. Föreningen har 10 p-platser i carport med elbilsaddare. 2st p-platser på mark med elbilsaddare. 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.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter faställt värdeår.
Faställt värdeår fastställs då fastigheten taxeras första gången, föreningens värdeår är ej fastställt.

Energideklaration kommer tas fram under 2024.

Underhållsplan kommer tas fram under 2024. Fram tills dess avsätts 50kr/boa enligt Föreningen stadgar till fonden för yttre underhåll, totalt 41 325kr.

Styrelsen

Styrelsen består av:

Robert Pålsson	Ledamot	Ordförande, tillträtt 2023-08-14	vald till stämma -25
Ingrid Hoffman	Ledamot	tillträtt 2023-08-14	vald till stämma -24
Mats Johansson	Ledamot	tillträtt 2023-08-14	vald till stämma -24

Interim styrelsen

Johan Rosén	Ledamot,	Ordförande, avgått 2023-08-14
Dag Wohlén	Ledamot	avgått 2023-12-18
Mikael Johansson	Ledamot	avgått 2023-08-14

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 5 st protokollförda sammanträden, 1 extra föreningsstämma 2023-08-14, samt en ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

Johanna Svensson Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning om 14% från 1 januari 2024.

Vid midsommar var det inflyttning i huset. Endast markarbeten återstod då, och dessa slutfördes under sensommaren.

I augusti hölls extra föreningsstämma. Vid denna avgick interimsstyrelsen och en styrelse bestående av medlemmar tillträdde.

Under hösten etablerades rutiner som innebär att två medlemmar ansvarar för den löpande fastighetsskötseln. Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen i samråd med de båda driftansvariga. Målsättningen är att underhållsplan samt nödvändiga tekniska serviceavtal ska vara på plats före sommaren 2024. Avsättning till underhållsfond görs i år enligt stadgar.

Föreningen blev under hösten 2023 medlem i Bostadsrätterna och använder appen Boappa för kommunikation och arkivering.

En lyckad städdag genomfördes den 19 november.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgår till 20 st.

Samtliga lägenheter har överlåtits under 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22 (17 mån)
Nettoomsättning	297	0
Resultat efter finansiella poster	-169	25
Soliditet (%)	92,5	0,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	302	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt. (Kr)	4 037	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	0
Fastighetens belåningsgrad (%)	7	0
Energikostnad per kvm (kr)	62	0
Sparande per kvm boyta (kr)	105	0
Räntekänslighet (%)	13,0	0,0
Lån per kvm boarea (kr)	4 037	0

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

Årsavgifter uppgår till 302 kr/kvm boyta. Utöver detta tillkommer kostnad för hushållsel, värme och vatten.

Årsavgifterna är för 6 månader.

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång			19 850	19 850
Ökning av insatskapital	42 872 325			42 872 325
Disposition av föregående års resultat:		19 850	-19 850	0
Årets resultat			-169 442	-169 442
Belopp vid årets utgång	42 872 325	19 850	-169 442	42 722 733

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	19 850
årets förlust	-169 442
	-149 592

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	41 325
i ny räkning överföres	-190 917
	-149 592

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-08-04 -2022-12-31 (17 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	296 579	0
Övriga intäkter		0	25 000
		296 579	25 000
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-127 544	0
Övriga externa kostnader	4	-52 108	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-256 301	0
		-435 953	0
Rörelseresultat		-139 374	25 000
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-10 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 159	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 227	0
		-30 068	0
Resultat efter finansiella poster		-169 442	25 000
Resultat före skatt		-169 442	25 000
Skatt på årets resultat		0	-5 150
Årets resultat		-169 442	19 850

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 831 019	11 089 275
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	15 529 134
		45 831 019	26 618 409
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	25 000
		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		45 831 019	26 643 409
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 150	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 078	0
		12 228	0
<i>Kassa och bank</i>		356 931	60 725
Summa omsättningstillgångar		369 159	60 725
SUMMA TILLGÅNGAR		46 200 178	26 704 134

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 872 325	0
		42 872 325	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 850	0
Årets resultat		-169 442	19 850
		-149 592	19 850
Summa eget kapital		42 722 733	19 850
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9, 10	1 656 260	0
Summa långfristiga skulder		1 656 260	0
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9, 10	1 682 695	0
Aktuella skatteskulder		30 610	5 150
Övriga skulder		5 232	11 150 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 648	15 529 134
Summa kortfristiga skulder		1 821 185	26 684 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 200 178	26 704 134

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2021-08-04
-2022-12-31
(17 mån)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-169 442	25 000
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	256 301	0
Betald skatt	20 310	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

107 169 25 000

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-7 078	0
Förändring av kortfristiga skulder	-15 421 254	15 529 134

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-15 321 163 15 554 134

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-19 468 911	-26 618 409
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-25 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	25 000	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-19 443 911 -26 643 409

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	3 347 325	11 150 000
Amortering av lån	-11 158 370	0
Erhållna medlemsinsatser	42 872 325	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

35 061 280 11 150 000

Årets kassaflöde

296 206 60 725

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 60 725 0

Likvida medel vid årets slut

356 931 60 725

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 anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång 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 rörelsекostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande 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

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2021-08-04 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	249 857	0
Årsavgifter drift	28 100	0
Årsavgifter parkering elstolpe	2 585	0
Intäkter övrigt	16 037	0
	296 579	0

Värme, vatten och el ingår i årsavgiften.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2021-08-04 -2022-12-31
El	48 974	0
Vatten & avlopp	1 870	0
Renhållning & städning	5 639	0
Reparation och underhåll	29 088	0
Fastighetskatt/fastighetsavgift	25 460	0
Fastighetsförsäkring	8 510	0
Förbrukningsinventarier	1 407	0
Tele-datakommunikation	5 415	0
Övriga förvaltningskostnader	1 181	0
	127 544	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2021-08-04 -2022-12-31
Revisionsarvode	15 000	0
Redovisningstjänst	19 000	0
Bankkostnader	18 108	0
	52 108	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2021-08-04 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 089 275	0
Inköp	19 468 911	11 089 275
Omklassificeringar	15 529 134	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 087 320	11 089 275
Årets avskrivningar	-256 301	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 301	0
Utgående redovisat värde	45 831 019	11 089 275
Taxeringsvärden byggnader	5 000 000	0
Taxeringsvärden mark	1 365 000	0
	6 365 000	0
Bokfört värde mark	11 089 275	11 089 275
	11 089 275	11 089 275

Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det att utgå en realisationsvins grundat på det skattemässiga värdet om ca 36 Mkr vid förvärvet.

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 529 134	0
Inköp		15 529 134
Omklassificeringar	-15 529 134	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 529 134
Utgående redovisat värde	0	15 529 134

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	25 000
Försäljningar	-25 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	25 000
Utgående redovisat värde	0	25 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 338 955 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 656 260	0
	1 656 260	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 682 695	0
	1 682 695	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 601087	5,050	2024-03-19	1 665 955	0
Stadshypotek 601088	4,320	2024-03-31	1 673 000	0
			3 338 955	0
Kortfristig del av långfristig skuld			1 682 695	0

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.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 695 000	6 695 000
	6 695 000	6 695 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Pålsson
Ordförande

Mats Johansson

Ingrid Hoffman

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

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

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: 3fe06544cd33d0218cc3a55b3000c7d7d1d3xxx

IP: 185.27.xxx.xxx

2024-04-09 08:34:36 UTC



INGRID ÅKESSON HOFFMANN

Styrelseledamot

Serienummer: 6f3fbd99d73d3a7d47ffdd942a87ff10ee1xxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2024-04-09 13:17:03 UTC



Mats Lennart Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 72805b692a77ba6d05a89187f24a3b4f4ff4xxxx

IP: 77.53.xxx.xxx

2024-04-09 18:27:08 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB

Serienummer: 44730228da87df201aee5dc714bcce7daf6dxxx

IP: 20.240.xxx.xxx

2024-04-10 06:56:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>