

# Bostadsrättsföreningen Vakteln i Ängelholm

Org.nr: 739400-2294

## Årsredovisning 2025 / 2026

Räkenskapsåret 2025-09-01 - 2026-08-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 18   |

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Vakteln i Ängelholm intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2 november 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

---

Ort och datum

---

Underskrift

---

Namnförtydligande

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vakteln i Ängelholm, 739400-2294, med säte i Ängelholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-09-01 - 2026-08-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

|            |                  |                                    |
|------------|------------------|------------------------------------|
| Ordförande | Per Ahlqvist     | Vald på mandatperiod               |
|            |                  | 2 år enligt föreningsstämma 251104 |
| Ledamot    | Fredrik Nilsson  | 1 år enligt föreningsstämma 251104 |
| Ledamot    | Malin Spett      | 1 år enligt föreningsstämma 251104 |
| Ledamot    | Pontus Karlsson  | 1 år enligt föreningsstämma 251104 |
| Ledamot    | Christina Madsen | 2 år enligt föreningsstämma 251104 |
| Suppleant  | Oskar Rosendahl  | 2 år enligt föreningsstämma 251104 |
| Suppleant  | Ella Olsson      | 1 år enligt föreningsstämma 251104 |

#### Revisorer

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Auktoriserad revisor | Anders M Jeppsson |
|                      | Ernst & Young AB  |

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av:  
Eva Aronsohn, sammankallande och Pia Lundblad.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vakteln 32 i Ängelholms kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adresser är Järnvägsgratan 11 och 13.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 9 lokaler samt 27 garageplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 5 rok |
| 2     | 15    | 9     | 4     |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 1 335 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 2 353 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 2 353 | kvm |
| Total lokalarea:          | 633   | kvm |

### Lokaler

| Lokalhyresgäster   | Yta (kvm) |
|--------------------|-----------|
| ALOIS assistans AB | 75        |
| Direkt Optik AB    | 61        |
| Huong Lac Tran     | 67        |
| Duy Sy To          | 44        |
| SV Skåneland       | 182       |
| Kichi's Kitchen AB | 165       |
| Direkt Optik AB    | 20        |
| Per Ahlqvist       | 9         |
| Huong Lac Tran     | 10        |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-17.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                                | Leverantör                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Utemiljö                             | Akleja Trädgård och Blomsterfröjd |
| Kabel-TV                             | Bjäre Kraft                       |
| Städning                             | HSB Nordvästra Skåne              |
| Avfallshantering                     | NSR & PreZero                     |
| Elavtal avseende volym               | Fortum                            |
| Fjärrvärme                           | Öresundskraft                     |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | LRL Brandsäkerhet i Sverige       |
| Skadedjursbekämpning                 | Anticimex                         |
| Serviceavtal ventilation             | NE Installation                   |
| Serviceavtal hissar                  | Kone                              |
| Serviceavtal mattor                  | Elis Textil Service               |
| Serviceavtal tvättutrustning         | El & Fastighetsteknik Skåne       |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 244 436 kr (424 944 kr 2024/2025) och planerat underhåll för 41 864 kr (268 024 kr 2024/2025). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2026 av AFRY Infrastructure. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 260 770 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 87 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 043 080 kr, detta motsvarar 349 kr per kvm.



## Tidigare utfört underhåll och investeringar

År

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Inglasning balkonger                                | 2025/2026 |
| Byte garageport                                     | 2025/2026 |
| Installation ny taggläsare garage                   | 2025/2026 |
| Installation doseringssystem tvättmaskiner          | 2025/2026 |
| Inköp laddskåp                                      | 2025/2026 |
| Omfogning tegelmur/fasad                            | 2025/2026 |
| Renovering pelare mot Järnvägsgatan                 | 2024/2025 |
| Renovering hissar avseende elektronik och hydraulik | 2024/2025 |
| Montering råttstopp på samtliga avlopp              | 2024/2025 |
| Byte cirkulationspump varmvatten                    | 2024/2025 |
| Ombyggnad altan och byte altanmatta                 | 2022/2023 |
| Byte altandörrar                                    | 2019/2020 |
| Installation passagesystem                          | 2018/2019 |
| Byte säkerhetsdörrar                                | 2015/2016 |
| Modernisering hissar                                | 2015/2016 |
| Fiberanslutning                                     | 2012/2013 |
| Ombyggnad ventilation                               | 2011/2012 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-11-04, samt extra föreningsstämma 2025-09-24.  
Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv.



## Flerårsöversikt

|                                                         | 2025/2026 | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                 | 2 921     | 2 874     | 2 805     | 2 684     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | 314       | 161       | 243       | 258       |
| Förändring av underhållsfond, tkr                       | 219       | -43       | -33       | -45       |
| Resultat efter fondförändringar, tkr                    | 95        | 204       | 276       | 303       |
| Sparande, kr/kvm                                        | 320       | 334       | 358       | 359       |
| Soliditet, (%)                                          | 44        | 47        | 46        | 45        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt               | 652       | 635       | 616       | 591       |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter, (%) | 52        | 52        | 52        | 52        |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                    | 652       | 635       | 616       | 591       |
| Lokalhyra, kr/kvm                                       | 1 932     | 1 920     |           |           |
| Driftkostnad, kr/kvm                                    | 356       | 296       |           |           |
| Energikostnad, kr/kvm                                   | 191       | 173       | 159       | 149       |
| Ränta, kr/kvm                                           | 108       | 86        | 91        | 78        |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm                  | 87        | 75        | 75        | 75        |
| Skuldsättning, kr/kvm                                   | 3 570     | 3 118     | 3 192     | 3 265     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 4 530     | 3 957     | 4 050     | 4 144     |
| Räntekänslighet, (%)                                    | 7.0       | 6.2       | 6.6       | 7.0       |
| Snittränta, (%)                                         | 3.04      | 2.76      | 2.84      | 2.38      |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 410 083         | 1 642 511        | 6 443 293           | 161 052        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                  | 161 052             | -161 052       |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 260 770          | -260 770            |                |
| Anspråktagande av underhållsfond   |                 | -41 864          | 41 864              |                |
| Balanseras i ny räkning            |                 |                  |                     |                |
| Årets resultat                     |                 |                  |                     | 313 838        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>410 083</b>  | <b>1 861 417</b> | <b>6 385 439</b>    | <b>313 838</b> |

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                        | 6 604 345        |
| Årets resultat före fondförändring                         | 313 838          |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 260 770        |
| Anspråktagande av underhållsfond                           | 41 864           |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>6 699 277</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 6 699 277        |
| <b>Totalt</b>           | <b>6 699 277</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

|                                          | Not | 2025-09-01<br>2026-08-31 | 2024-09-01<br>2025-08-31 |
|------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                   |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                    | 2   | 2 900 557                | 2 863 560                |
| Övriga rörelseintäkter                   | 3   | 20 318                   | 10 772                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |     | <b>2 920 875</b>         | <b>2 874 332</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                  |     |                          |                          |
| Reparationer                             | 4   | -244 436                 | -424 944                 |
| Planerat underhåll                       | 5   | -41 864                  | -268 024                 |
| Driftskostnader                          | 6   | -1 063 625               | -882 976                 |
| Övriga kostnader                         | 7   | -185 455                 | -199 758                 |
| Personalkostnader                        | 8   | -160 001                 | -143 686                 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 9   | -599 048                 | -566 823                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-2 294 429</b>        | <b>-2 486 211</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                   |     | <b>626 446</b>           | <b>388 121</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |     | 11 279                   | 29 592                   |
| Räntekostnader                           |     | -323 887                 | -256 661                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-312 608</b>          | <b>-227 069</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b> |     | <b>313 838</b>           | <b>161 052</b>           |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>               |     | <b>313 838</b>           | <b>161 052</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |     | <b>313 838</b>           | <b>161 052</b>           |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not    | 2026-08-31        | 2025-08-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 10, 11 | 17 521 238        | 15 894 330        |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 12     | 408 089           | 313 041           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>17 929 327</b> | <b>16 207 371</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>17 929 327</b> | <b>16 207 371</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                |        | 11 759            | 0                 |
| Övriga fordringar                             |        | 29 066            | 17 213            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 54 067            | 34 662            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>94 892</b>     | <b>51 875</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar               |        | 0                 | 846 591           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>0</b>          | <b>846 591</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 14     | 2 226 551         | 1 148 523         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 226 551</b>  | <b>1 148 523</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 321 443</b>  | <b>2 046 989</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>20 250 770</b> | <b>18 254 360</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not     | 2026-08-31        | 2025-08-31        |
|----------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |         |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |         | 410 083           | 410 083           |
| Underhållsfond                               |         | 1 861 417         | 1 642 511         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |         | <b>2 271 500</b>  | <b>2 052 594</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |         |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |         | 6 385 439         | 6 443 294         |
| Årets resultat                               |         | 313 838           | 161 052           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |         | <b>6 699 277</b>  | <b>6 604 346</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |         | <b>8 970 777</b>  | <b>8 656 940</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |         |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 15 , 16 | 9 390 000         | 5 600 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |         | <b>9 390 000</b>  | <b>5 600 000</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            |         | <b>9 390 000</b>  | <b>5 600 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |         |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15 , 16 | 1 270 000         | 3 710 000         |
| Depositioner                                 |         | 147 288           | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |         | 108 309           | 1 153             |
| Skatteskulder                                |         | -2 102            | 0                 |
| Övriga skulder                               |         | 0                 | 147 288           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17      | 366 498           | 138 979           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |         | <b>1 889 993</b>  | <b>3 997 420</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            |         | <b>1 889 993</b>  | <b>3 997 420</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |         | <b>20 250 770</b> | <b>18 254 360</b> |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                         | Not | 2025-09-01<br>2026-08-31 | 2024-09-01<br>2025-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | 626 446                  | 388 121                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           |     | 599 048                  | 566 823                  |
| <b>Summa</b>                                                                            |     | <b>1 225 494</b>         | <b>954 944</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          |     | 11 279                   | 29 592                   |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -323 887                 | -256 661                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>912 886</b>           | <b>727 875</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |     |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                         |     | -43 017                  | -5 295                   |
| Förändring av rörelseskulder                                                            |     | 332 572                  | -256 612                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <b>1 202 441</b>         | <b>465 968</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                         |     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             |     | -2 321 004               | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | <b>-2 321 004</b>        | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |     |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            |     | 2 000 000                | 0                        |
| Amortering av låneskulder                                                               |     | -650 000                 | -220 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <b>1 350 000</b>         | <b>-220 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |     | <b>231 437</b>           | <b>245 968</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   |     | <b>1 995 114</b>         | <b>1 749 146</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <b>2 226 551</b>         | <b>1 995 114</b>         |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### **Anläggningstillgång**

#### **Nyttjandeperiod (år)**

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Byggnader                                | 10-117 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5-10   |



## Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2025/2026        | 2024/2025        |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 1 533 028        | 1 493 124        |
| Hyror lokaler                       | 1 220 412        | 1 209 236        |
| Hyror p-platser/garage              | 144 717          | 155 000          |
| Övriga objekt                       | 2 400            | 6 200            |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>2 900 557</b> | <b>2 863 560</b> |

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                         | 2025/2026     | 2024/2025     |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter            | 980           | 0             |
| Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal | 1 400         | 0             |
| Överlåtelseavgifter                     | 4 420         | 0             |
| Övriga intäkter                         | 13 518        | 10 772        |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>    | <b>20 318</b> | <b>10 772</b> |

## Not 4. Reparationer

|                                        | 2025/2026      | 2024/2025      |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 64 217         | 0              |
| Reparation hiss                        | 70 065         | 0              |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 7 332          | 0              |
| El, installationer                     | 3 744          | 0              |
| Ventilation, installationer            | 7 300          | 0              |
| Reparation markytor                    | 12 320         | 0              |
| Värme, installationer                  | 51 597         | 0              |
| Huskropp, tak                          | 3 225          | 0              |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 9 531          | 0              |
| Övriga installationer                  | 10 791         | 0              |
| Övrigt                                 | 0              | 424 944        |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 1 250          | 0              |
| VA & sanitet, installationer           | 3 064          | 0              |
| <b>Totalt reparationer</b>             | <b>244 436</b> | <b>424 944</b> |

## Not 5. Planerat underhåll

|                                  | 2025/2026     | 2024/2025      |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Huskropp, övrigt                 | 12 564        | 0              |
| Huskropp, fasader                | 29 300        | 0              |
| Övrigt                           | 0             | 268 024        |
| <b>Totalt planerat underhåll</b> | <b>41 864</b> | <b>268 024</b> |



## Not 6. Driftskostnader

|                                    | 2025/2026        | 2024/2025      |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| El                                 | 178 891          | 163 768        |
| Uppvärmning                        | 284 550          | 253 266        |
| Vatten och avlopp                  | 107 920          | 99 004         |
| Avfallshantering                   | 29 080           | 58 775         |
| Teknisk förvaltning                | 125 087          | 62 364         |
| Serviceavtal                       | 76 256           | 0              |
| Besiktningsskostnader              | 18 374           | 0              |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 3 400            | 0              |
| Snöröjning                         | 14 163           | 9 000          |
| Kommunikationskostnader            | 0                | 70 399         |
| Bredband                           | 4 476            | 0              |
| Kabel-TV                           | 40 920           | 0              |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 4 500            | 0              |
| Försäkringar                       | 40 243           | 43 341         |
| Förbrukningsmaterial               | 10 905           | 0              |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 124 860          | 123 060        |
| <b>Totalt driftskostnader</b>      | <b>1 063 625</b> | <b>882 976</b> |

## Not 7. Övriga kostnader

|                                                  | 2025/2026      | 2024/2025      |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resekostnader                                    | 315            | 0              |
| Förvaltningskostnader                            | 99 444         | 158 658        |
| Revision                                         | 24 250         | 18 250         |
| Tele och post                                    | 10 020         | 0              |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 8 544          | 18 117         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 3 530          | 0              |
| Bankkostnader                                    | 2 025          | 3 933          |
| IT-tjänster                                      | 1 696          | 0              |
| Övriga externa tjänster                          | 31 250         | 0              |
| Övriga externa kostnader                         | 4 380          | 800            |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>185 455</b> | <b>199 758</b> |

## Not 8. Personalkostnader

|                                 | 2025/2026      | 2024/2025      |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                  | 88 200         | 91 455         |
| Övriga arvoden                  | 43 100         | 27 800         |
| Sociala kostnader               | 28 701         | 24 431         |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>160 001</b> | <b>143 686</b> |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                                    | 2025/2026      | 2024/2025      |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader                                          | 547 941        | 522 735        |
| Inventarier, maskiner och installationer           | 51 107         | 44 088         |
| <b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b> | <b>599 048</b> | <b>566 823</b> |

## Not 10. Ställda säkerheter

|                        | 2026-08-31        | 2025-08-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 449 000        | 19 449 000        |
| I eget förvar          | -6 946 000        | -6 946 000        |
| <b>Summa:</b>          | <b>12 503 000</b> | <b>12 503 000</b> |



## Not 11. Byggnader och mark

|                                     | 2026-08-31         | 2025-08-31         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>  |                    |                    |
| Byggnader                           | 25 929 210         | 25 929 210         |
| Mark                                | 2 203 000          | 2 203 000          |
| Årets anskaffning byggnader         | 2 174 849          | 0                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>  | <b>30 307 059</b>  | <b>28 132 210</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>       |                    |                    |
| Byggnader                           | - 12 237 880       | - 11 715 145       |
| Årets avskrivning på byggnader      | - 547 941          | - 522 735          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>       | <b>-12 785 821</b> | <b>-12 237 880</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>     | <b>17 521 238</b>  | <b>15 894 330</b>  |
| <i>Varav</i>                        |                    |                    |
| Byggnader                           | 15 318 238         | 13 691 330         |
| Mark                                | 2 203 000          | 2 203 000          |
| <b>Taxeringsvärden</b>              |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader            | 30 800 000         | 30 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                 | 8 534 000          | 8 534 000          |
|                                     | <b>39 334 000</b>  | <b>39 334 000</b>  |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b> |                    |                    |
| Bostäder                            | 32 200 000         | 32 200 000         |
| Lokaler                             | 7 134 000          | 7 134 000          |
|                                     | <b>39 334 000</b>  | <b>39 334 000</b>  |

## Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

|                                          | 2026-08-31       | 2025-08-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>       |                  |                  |
| Inventarier, maskiner och installationer | 442 733          | 442 733          |
| Årets anskaffningar                      | 146 155          | 0                |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>       | <b>588 888</b>   | <b>442 733</b>   |
| <b>Ingående avskrivningar</b>            |                  |                  |
| Inventarier, maskiner och installationer | - 129 692        | - 85 604         |
| Årets avskrivningar                      | - 51 107         | - 44 088         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>            | <b>- 180 799</b> | <b>- 129 692</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>408 089</b>   | <b>313 041</b>   |

## Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2026-08-31    | 2025-08-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 54 067        | 34 662        |
| <b>Summa</b>           | <b>54 067</b> | <b>34 662</b> |

## Not 14. Kassa och bank

|                                 | 2026-08-31       | 2025-08-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 2 226 551        | 0                |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 0                | 1 148 523        |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 226 551</b> | <b>1 148 523</b> |



### Not 15. Förfall fastighetslån

|                                             | 2026-08-31        | 2025-08-31       |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 1 270 000         | 3 710 000        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 9 390 000         | 5 600 000        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                 | 0                |
| <b>Summa</b>                                | <b>10 660 000</b> | <b>9 310 000</b> |

### Not 16. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2026-08-31 | Belopp<br>2026-08-31 | Belopp<br>2025-08-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetslån Stadshypotek                     | 2027-06-01               | 3,06 %                  | 3 160 000            | 3 240 000            |
| Fastighetslån Stadshypotek                     | 2030-06-30               | 3,12 %                  | 2 110 000            | 2 150 000            |
| Fastighetslån Stadshypotek                     | 2026-10-02               | 3,10 %                  | 990 000              | 1 400 000            |
| Fastighetslån Stadshypotek                     | 2029-06-30               | 2,84 %                  | 2 440 000            | 2 520 000            |
| Fastighetslån Stadshypotek                     | 2028-12-01               | 3,09 %                  | 1 960 000            | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>10 660 000</b>    | <b>9 310 000</b>     |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -1 270 000           | -3 710 000           |
|                                                |                          |                         | <b>9 390 000</b>     | <b>5 600 000</b>     |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långsiktig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2026-08-31     | 2025-08-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 37 560         | 0              |
| Förutbetalda intäkter     | 256 605        | 17 846         |
| Upplupna revisionsarvoden | 21 000         | 0              |
| Upplupna kostnader        | 51 333         | 121 133        |
| <b>Summa</b>              | <b>366 498</b> | <b>138 979</b> |



## Underskrifter

Ångelholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-15

---

Per Ahlqvist  
Ordförande

---

Fredrik Nilsson  
Ledamot

---

Malin Spett  
Ledamot

---

Pontus Karlsson  
Ledamot

---

Christina Madsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Anders M Jeppsson  
Auktoriserad revisor