

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## ANCKERBYN

Org.nr: 749200-0125

### Årsredovisning 2025 / 2026

Räkenskapsåret 2025-04-01 - 2026-03-31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANCKERBYN, 749200-0125, med säte i Halmstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-04-01 - 2026-03-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus jämte tillhörande gemensamma grönområden, vägar, parkeringsplatser och andra anordningar å fastigheten Haverdal 2:171 i Halmstads kommun, Hallands län, för att åt sina medlemmar upplåta sommarbostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-06 hos Bolagsverket.

#### **Beskattning**

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.

#### **Styrelse**

Ordförande	Tobias Peedu
Ledamot	Maria Mangefors
Ledamot	Malin Jeppsson
Ledamot	Jens Granlund
Ledamot	Claes Gottlieb
Ledamot	William Rodriguez

#### **Valberedning**

Anna Forsberg och Mats Egelius.

#### **Revisor**

Revisor	Jan Frising
Revisor	Sofie Wakter

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haverdal 2:171 i Halmstad kommun med därpå uppförda byggnader med 44 småhus. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Anckerbyn i Haverdal.

Föreningen upplåter samtliga 44 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	44	-	-

Total tomtarea:	48 521	kvm
Total bostadsarea:	2 248	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 248	kvm

#### Fastighetsinformation

##### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

##### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Halland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

##### **Förvaltning och väsentliga avtal**

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

##### **Avtal**

##### **Leverantör**

Mark- och trädgårdsskötsel

Holms Trädgårdsservice AB

Avfallshantering

Halmstads Energi och Miljö AB

##### **Reparationer och Underhåll**

##### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 472kr (119 082) och inga kostnader för planerat underhåll (331 403).

##### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen följer en detaljerad underhållsplan som årligen uppdateras.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Laholmsbuktens VA har fordrat utbyte av vattenmätarbrunnen, nyinstallation har skett hösten 2025. Vidare har arbetet fortsatt med successiva utbyten av läckande vattenventiler i linje med styrelsens underhållsplan.

Under verksamhetsåret har inga murarbeten utförts, däremot har styrelsen under året ingått avtal om målning och lagning av murar för Hus 20-32 som kommer att inledas våren 2026. Samtidigt kommer entreprenören att besiktiga husgrunder i utsatta lägen och utföra stickprovsgrävningar i syfte att upptäcka eventuella brister och minimera risk för oförutsedda kostnader.

Markarbeten har utförts enligt Bauers skötselplan, vilket innefattar bränning av ängen samt klippning och bortforsling av växtmaterial (sly, vresrosor och gräs) från ängarna. Fortsatt fokus på områdets entréer samt försök med utarmning av vresrosor. Nya fotbollsmål och renovering av sandlådor med ny sand har också utförts.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 77.

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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-04-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Retroaktiv höjning för 2025/2026 gjordes i maj 2026 med 15% samt höjde föreningen med 10% från Q2 2026.

I årsavgiften ingår vatten.

## Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023
Nettoomsättning, tkr	1 637	1 490	1 355	1 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	300	- 253	- 321	- 383
Soliditet, %	20	17	18	12
Sparande kr/ kvm	243	126	48	
Årsavgift/kvm	724	658	589	
Energikostnad kr/kvm	46	64	34	
Räntekostnad kr/kvm	83	120	139	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 732	2 815	2 897	
Skuldkvot	4	4.2	4.8	
Räntekänslighet	4	4.3	4.8	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	99	99	98	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån 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

	Direkt kapitelltillskott	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	880 000	918 606	293 830	- 476 799	- 253 257
Omföring av föreag års resultat				-253 257	253 257
Avsättning till underhållsfond			100 000	-100 000	
lanspråktagande underhållsfond			-293 830	293 830	
Årets resultat					300 484
<b>Vid årets slut</b>	<b>880 000</b>	<b>918 606</b>	<b>100 000</b>	<b>- 536 226</b>	<b>300 484</b>

## Resultatdisposition

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

Balanserat resultat	- 536 226
Årets resultat	300 484
<b>Totalt</b>	<b>- 235 742</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	100 000
Balanseras i ny räkning	- 335 742
<b>Totalt</b>	<b>- 235 742</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2025-04-01 2026-03-31	2024-04-01 2025-03-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 636 926	1 490 125
Övriga rörelseintäkter		3 020	2 006
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 639 946</b>	<b>1 492 131</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	3	-907 655	-1 230 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 833	-242 717
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 152 488</b>	<b>-1 473 169</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>487 458</b>	<b>18 962</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		259	-3 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 233	-268 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 974</b>	<b>-272 219</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>300 484</b>	<b>-253 257</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>300 484</b>	<b>-253 257</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>300 484</b>	<b>-253 257</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2026-03-31	2025-03-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	7 375 600	7 518 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 375 600</b>	<b>7 518 813</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 375 600</b>	<b>7 518 813</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		40 597	8 265
Övriga fordringar		3	740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231 218	26 188
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>271 818</b>	<b>35 193</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		720 034	654 392
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>720 034</b>	<b>654 392</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>991 852</b>	<b>689 585</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 367 452</b>	<b>8 208 398</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2026-03-31	2025-03-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Direkt kapitaltillskott		880 000	880 000
Medlemsinsatser		918 606	918 606
Underhållsfond		100 000	293 830
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 898 606</b>	<b>2 092 436</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-536 226	-476 799
Årets resultat		300 484	-253 257
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-235 742</b>	<b>-730 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 662 864</b>	<b>1 362 380</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 141 500	6 327 500
Förskott från kunder		5 055	4 398
Leverantörsskulder		99 900	97 562
Skatteskulder		-38 524	10 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		496 657	405 678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 704 588</b>	<b>6 846 018</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 704 588</b>	<b>6 846 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 367 452</b>	<b>8 208 398</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2025-04-01 2026-03-31	2024-04-01 2025-03-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	487 457	18 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	244 833	242 717
<b>Summa</b>	<b>732 290</b>	<b>261 679</b>
Erhållen ränta	259	-3 423
Erlagd ränta	-187 232	-268 796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>545 317</b>	<b>-10 540</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	-236 626	40 426
Förändring av rörelseskulder	44 570	-222 907
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>353 261</b>	<b>-193 021</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Ny brunn	-101 620	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-101 620</b>	
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av låneskulder	-186 000	-186 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-186 000</b>	<b>-186 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>65 641</b>	<b>-379 021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>654 392</b>	<b>1 033 413</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>720 033</b>	<b>654 392</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **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.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader och murar	50
Byggnader carport	20
Fastighetsinvestering	50
Markanläggning (brunn)	20

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	<b>2025/2026</b>	<b>2024/2025</b>
Årsavgifter	1 627 223	1 479 943
Hysesintäkter garage och p-platser	9 200	9 350
Övriga intäkter	503	832
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>1 636 926</b>	<b>1 490 125</b>

### Not 3. Övriga externa kostnader

	2025/2026	2024/2025
Vatten och avlopp	103 121	143 366
Renhållning	83 706	81 057
Vägavgifter	0	13 200
Reparation och underhåll fastighet	40 472	119 082
Gräsklippning	46 500	47 125
Arbete häckar, träd, vresrosor	74 965	0
Bortforsling ris, kompost	3 375	24 646
Röjning	30 050	36 875
Arbete ängarna	16 313	0
Övrig markskötsel	20 250	0
Planerat underhåll	0	331 403
Fastighetsskatt	297 450	280 800
Fastighetsskatt 24-25	-18 000	0
Försäkring	53 612	51 250
Utemiljö	34 651	2 091
Konsultarvoden	43 700	0
Ekonomisk förvaltning	56 138	54 450
Föreningsavgifter	10 015	22 260
Pant & överlåtelseavgift	2 069	3 488
Bankavgifter	937	3 143
Övriga kostnader	8 331	16 217
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>907 655</b>	<b>1 230 452</b>

### Not 4. Byggnader och mark

	2026-03-31	2025-03-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	9 365 012	9 365 012
Mark	112 500	112 500
Fastighetsinvestering	122 494	122 494
Carportar	756 954	756 954
Murar	753 211	753 211
Årets anskaffning markanläggningar	101 620	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>11 211 791</b>	<b>11 110 171</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 591 358	- 3 348 641
Årets avskrivningar	- 242 717	- 242 717
Årets avskrivning på markanläggningar	- 2 116	- 0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 836 191</b>	<b>-3 591 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 375 600</b>	<b>7 518 813</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 776 917	5 964 276
Mark	112 500	112 500
Fastighetsinvestering	109 850	112 296
Carportar	572 576	610 424
Murar	704 253	719 317

## Not 5. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2026-03-31	Belopp 2026-03-31	Belopp 2025-03-31
Swedbank 212-6	2026-05-28	2,77 %	1 191 500	1 353 500
Swedbank 742-2	2026-05-28	2,77 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank 366-3	2026-04-28	2,80 %	1 050 000	1 074 000
Swedbank 838-6	2026-05-28	2,96 %	900 000	900 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>6 141 500</b>	<b>6 327 500</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 141 500	-6 327 500
			<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 6. Ställda säkerheter

	2026-03-31	2025-03-31
Fastighetsinteckningar	6 944 500	6 944 500
<b>Summa:</b>	<b>6 944 500</b>	<b>6 944 500</b>

# Underskrifter

Halmstad enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

---

Tobias Peedu  
Ordförande

---

Maria Mangefors  
Ledamot

---

Malin Jeppsson  
Ledamot

---

Jens Granlund  
Ledamot

---

Claes Gottlieb  
Ledamot

---

William Rodriguez  
Ledamot

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

---

Jan Frising  
Revisor

---

Sofie Wakter  
Revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 5 juni 2026



**Brf Anckerbyn År 2025-2026.pdf**  
(92706 byte)  
SHA-512: 71d2cc7526c1704490c9b24a461f1741f4d41  
edcb4981b8057148838e90c44b126202c0258f19dcb7b8  
8254136e377a91e494942130dda0f5dbf9c18a4a3228

## Underskrifter

2026-06-01 16:00:23 (CET)

**Carl Mikael Tobias Peedu**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 16:37:14 (CET)

**Claes Gottlieb**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-03 14:33:33 (CET)

**Jens Granlund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 17:27:52 (CET)

**Malin Jeppsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-02 08:48:40 (CET)

**Maria Birgitta Avelin Mangefors**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-05 09:01:57 (CET)

**William Esteban Rodriguez Martinez**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-05 09:38:19 (CET)

**Jan Frising**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-05 09:27:32 (CET)

**Sofie Wakter**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



#### Brf Anckerbyn År 2025-2026

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

805204a8a9f010191709484d76391a1f19b50bee71951521cb99a72eddf903b96193214339c0c6575870fb40a640b974fd2e339b7930e1042ae6fc84ec34b50



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.