

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Snickarboa i Boden**

716415-7922

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickarboa i Boden 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 Brf. Snickarboa i Boden startade sin verksamhet i november 1999. Fastigheten köptes i sin helhet av Brf. Perbacken i Boden konkursbo. Föreningens fastigheter är belägna i kv. Svartbjörnsbyn 5:30 i Bodens Kommun med adresser Plogvägen 16, 18 och Kardgränd 1, 3. Husen färdigställdes år 1992 för en sammanlagd produktionskostnad av 17 531 000 kr och innehåller 23 bostäder om 1 438,5 kvm. Bostadsrättsföreningen består av två fastigheter.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Bostadsrättsföreningen Snickarboa är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger sin tomt.

På föreningens fastighet finns 25 bilmotorvärmingsplatser.

<u>Lägenhetstyper</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta kvm</u>
1 rum och kök	3	142,5
2 rum och kök	12	708,0
3 rum och kök	<u>8</u>	<u>588,0</u>
Bostäder	23	1438,5

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i LF Norrbotten. Fastighetsskötsel ombesörjs av TREAM och lokalvården av Väststadat.

Föreningen har sitt säte i Boden.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Olof Fredriksson  
Kaydaa Mohammad  
Kerstin Lundmark  
Ulf Selberg  
Dan Kling

Ordförande och Bovärd  
Sekreterare

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2027  
2026-05-26  
2026-05-26  
2026-05-26  
2026-05-26

#### *Styrelsesuppleanter*

Pernilla Hietanen  
Allis Lindbäck

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026-05-26  
2027

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma 2026-05-26 utgår mandatperioden för:**

Kaydaa Mohammad  
Ulf Selberg  
Kerstin Lundmark  
Dan Kling  
Pernilla Hietanen

**Ordinarie revisorer**

Håkan Uddström

Auktoriserad revisor

**Valda t.o.m. årsstämman**  
2027

**Valberedning**

Styrelsen

**Valda t.o.m. årsstämman**  
2026-05-26

**Firmatecknare**

Styrelsen två ledamöter i föreningen

**Valda t.o.m. årsstämman**  
2026-05-26

## Fastigheter

Bostadsrättsföreningen består av två fastigheter på Plogvägen 16 & 18 samt Kardgränd 1 & 3 i Svartbjörnsbyn i Bodens Kommun.

## Underhåll

Föreningen har under 2025 arbetat fram en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt med beräknade uppskattade kostnader för kommande underhåll och för att få en bra prognos över ekonomin och fastighetsunderhållet. Samt hur finansiering kommer att ske för underhållet.

### Underhåll som gjorts:

**Underhåll 2018:** Föreningen har under 2018 gjort en mycket stor investering i fastigheten genom att hela ventilationsanläggningen är utbytt och alla fläktar i lägenheterna. Denna investering har föreningen bekostat själv med befintliga likvida medel, således har inga nya lån tagits eller höjts upp. Föreningen har även bnytt ut alla armaturer i trapphus, utomhus och övriga gemensamma utrymmen till mer erneribesparade LED-lampor. Byte av samtliga lås till entrédörrarna (kodlås). Ny redskapsbod har också satts upp ute på föreningens gemensamma gård.

**Underhåll 2019:** Under 2019 har samtliga lägenheter fått nya säkerhetsdörrar. Samtliga trapphus har målats och nya golv har lagts in i trappport och i de övre våningsplanen.

**Underhåll 2020:** Grönytor har återställts och satts in på nytt. Nya ledlampor och nytt digitalt bokningssystem i tvättstugan har installerats.

**Underhåll för 2021:** Samtliga balkonger och entréer har målats om och bytt ytskikt.

**Underhåll 2022:** Bastu och duschrum har renoverats. Samtliga elmätare är utbytta. Beslutades under 2022 att samtliga balkongdörrar skall bytas under januari 2023.

**Underhåll 2023:** Asfaltering av gemensamma ytor på innergård. Värmeregleringssystem installerat. Nya balkongdörrar har installerats i samtliga lägenheter. Laddningsstation för elbilar har installerats så boende i byn kan ladda sina elbilar och som genererar intäkter i föreningen.

**Underhåll för 2024:** Föreningen har målat om gavlar på Kardgränd och Plogvägen.

**Underhåll för 2025:** Föreningen har målat Kardgränd och Plogvägen mot innergården.

**Underhållsplan för 2026:** Föreningen kommer att installera ett APP styrt parkering system, priset för det nya systemet för motorvärmare är ca 120 000 kr. Föreningen planerar att måla om förrådsbodorna under sommaren.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av KonsultTeamet i Boden AB och APEX Revision AB har utfört föreningens revision.

## Avtal

Bostadsrättsföreningen har följande avtal:

Ekonomisk Förvaltning:	KonsultTeamet i Boden	20250401 - 20270331
Revision	APEX Revision AB	20250401 - 20270331
Fastighetsskötsel	TREAB	Löpande
Fastighetsskötsel	FREAB	Löpande
Fastighetsskötsel	HBsliparn	Löpande
Fastighetsskötsel	Sundqvist Rör	Löpande
Fastighetsskötsel	Välstädat	Löpande
Bredband	Telia	Löpande
Fjärrvärme/EL	Bodens Energi	Löpande
EL	Luleå Energi	Löpande

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya lagkrav har kommit under 2025 för att tydliggöra bostadsrättsföreningarnas ekonomi för medlemmar, mäklare, bostadsrättsspekulanter, kreditgivare, myndigheter m.fl och därför har bostadsrättsföreningen bytt från tidigare K2 till K3 regelverket med komponentindelning på fastigheterna för att följa de nya lagar och krav som ställts på bostadsrättsföreningar i enlighet med BFN och ÅRL. Årsredovisning ska lämnas in till Bolagsverket för att publiceras offentligt vilket också är nytt för i år.

## Medlemsinformation

### Avgifter och månadsavgifter:

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2026 och pga. stora kostnads ökningar av driftskostnaderna på b.la vatten, fjärrvärme och sophämtning. Så har styrelsen beslutat för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och kunna täcka de ökade utgifterna, beslutat att höja månadsavgiften med 10 % från och med den 1 januari 2026. Föreningen har också höjt parkeringsplatserna med 50:- kronor per månad.

Under år 2025 har två överlåtelse skett och föreningen har inte stått med tomma lägenheter.

### Föreningens ekonomi:

Stadshypotek 1 428 000 mkr, 3,030 % ränta bundet tom 2027-01-30  
Stadshypotek: 2 577 976 mkr, ränta 2,950 % bundet tom 2026-12-01  
Total lånebild på föreningen: 4 005 976 mkr.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 400	1 320	1 313	1 251
Resultat efter finansiella poster	-166	-135	-345	-122
Soliditet (%)	11,4	14,4	16,2	21,6
Taxeringsvärde	11 714	9 766	9 766	9 766
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,4	82,5	79,9	81,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	797	757	730	710
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	332	280	251	233
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 785	2 846	2 907	2 968
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 785	2 846	2 907	2 968
Räntekänslighet (%)	3,5	3,8	4,0	4,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	-5	75	-35	119

### Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på vattenskada som uppstått samt ökade driftkostnader. Styrelsen har därför beslutat om att höja månadsavgifterna med 10% från 2026-01-01 för att få ekonomin i balans.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 435	0	861 839	-135 235	<b>741 039</b>
Disposition av föregående års resultat:			-135 235	135 235	<b>0</b>
Årets resultat				-165 806	<b>-165 806</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 435</b>	<b>0</b>	<b>726 604</b>	<b>-165 806</b>	<b>575 233</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	726 604
årets förlust	-165 806
	<b>560 798</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	560 798
	<b>560 798</b>

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

✓

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	1	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Rörelsens hyresintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	5, 6	1 399 999	1 319 909
Övriga intäkter		-1 043	-46 833
		<b>1 398 956</b>	<b>1 273 076</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	7	-962 861	-766 802
Fastighetsavgift/skatt		-35 142	-29 298
Övriga externa kostnader	10	-194 048	-193 665
Personalkostnader	8, 9	-100 568	-81 564
		<b>-1 292 619</b>	<b>-1 071 329</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>106 337</b>	<b>201 747</b>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-158 702	-243 803
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 984	21 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 426	-114 542
		<b>-113 442</b>	<b>-93 177</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-165 807</b>	<b>-135 233</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-165 806</b>	<b>-135 235</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	3 985 736	4 135 520
Inventarier, verktyg och installationer	3	142 443	38 977
		<b>4 128 179</b>	<b>4 174 497</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 128 179</b>	<b>4 174 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 165	9 363
Övriga fordringar		3 429	2 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 053	34 185
		<b>44 647</b>	<b>46 351</b>
<i>Kassa och bank</i>		867 802	908 301
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>912 449</b>	<b>954 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 040 628</b>	<b>5 129 149</b>

✓

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 435	14 435
		<b>14 435</b>	<b>14 435</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		726 604	861 838
Årets resultat		-165 806	-135 235
		<b>560 798</b>	<b>726 603</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>575 233</b>	<b>741 038</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	4 005 976	4 093 840
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 005 976</b>	<b>4 093 840</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	164 644	43 254
Aktuella skatteskulder		5 607	2 325
Övriga skulder		16 644	12 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 524	236 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>459 419</b>	<b>294 271</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 040 628</b>	<b>5 129 149</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-52 364	-42 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		158 702	243 803
Erhållen ränta		9 052	21 119
Erlagd ränta		-122 426	-114 542
Betald inkomstskatt		3 282	-7 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-3 754</b>	<b>100 532</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 198	47 471
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 495	44 029
Förändring av leverantörsskulder		121 390	-69 301
Förändring av kortfristiga skulder		-70 840	15 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>48 499</b>	<b>137 775</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-87 864	-87 864
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-87 864</b>	<b>-87 864</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-39 365</b>	<b>49 911</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		908 301	858 391
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>867 780</b>	<b>908 301</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byte av redovisningsprincip

Bostadsrättsföreningen har bytt från K2 till K3 regelverket med komponentindelning på fastigheterna för att följa nya lagar och krav för Bostadsrättsföreningar i enlighet med BFN och ÅRL.

#### 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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
Markanläggningar	10%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-10%
Inventarier, verktyg och installationer	5-10%

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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 bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

## Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 105 154	8 105 154
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 105 154</b>	<b>8 105 154</b>
Ingående avskrivningar	-3 969 634	-3 734 605
Årets avskrivningar	-149 784	-235 029
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 119 418</b>	<b>-3 969 634</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 985 736</b>	<b>4 135 520</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 801	258 801
Inköp	112 384	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>371 185</b>	<b>258 801</b>
Ingående avskrivningar	-219 824	-211 050
Årets avskrivningar	-8 918	-8 774
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-228 742</b>	<b>-219 824</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>142 443</b>	<b>38 977</b>

## Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 005 976 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 918 112	4 005 976
	<b>3 918 112</b>	<b>4 005 976</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	87 864	87 864
	<b>87 864</b>	<b>87 864</b>

### Not 5 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 146 793	1 088 891
Hyror parkeringsplatser	55 450	46 800
Bredbandsabonnemang	88 320	88 320
Hushålls EL	114 836	100 251
Påminnelseavgifter	-600	-900
Periodiseringar intäkter	1 043	46 833
	<b>1 405 842</b>	<b>1 370 195</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, tilläggförsäkring för bostadsrättsägaren.

### Not 6 Hyres- och avgiftsbortfall

	2025	2024
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	0	0
Hyres- och avgiftsbortfall parkeringsplatser	-6 000	-5 250
	<b>-6 000</b>	<b>-5 250</b>

### Not 7 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	168 499	160 199
Taxebundna kostnader	516 956	492 811
Fastighetsskötsel	213 617	110 207
Övriga kostnader	63 789	3 585
	<b>962 861</b>	<b>766 802</b>

h

**Not 8 Medelantalet anställda**

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	77 000	69 500
	<b>77 000</b>	<b>69 500</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	23 025	11 760
	<b>23 025</b>	<b>11 760</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>100 025</b>	<b>81 260</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %

**Not 10 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
Revisionsuppdrag	15 000	19 000
	<b>15 000</b>	<b>19 000</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 839 000	15 839 000
	<b>15 839 000</b>	<b>15 839 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

Boden

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olof Fredriksson  
Ordförande

Kaydaa Kadgem Mohammad

Kerstin Lundmark

Dan Kling

Ulf Selberg

Min revisionsberättelse har lämnats *5 maj 2026*



Håkan Uddström  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-05-05 13:34:47 UTC+00:00

**Lars Olof Fredriksson**



SE BankID - 98bd6473-2620-4f1f-af1c-d4a6d30fe8cd

2026-05-05 13:46:46 UTC+00:00

**KAYDAA KADGEM MOHAMMAD**



SE BankID - 725256aa-c3eb-4b6f-8fd5-807ef62c83b9

2026-05-05 15:20:22 UTC+00:00

**Dan Johan Kling**



SE BankID - bcde09ac-08c6-4bc8-8d5f-de1e27281218

2026-05-05 15:55:40 UTC+00:00

**KERSTIN LUNDMARK**



SE BankID - 8539ef20-abd2-4352-889a-ca94a72e205c

2026-05-05 18:25:50 UTC+00:00

**Ulf Sigurd Selberg**



SE BankID - cd57995b-a08e-4379-bef6-c917330758d0

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickarboa i Boden

Org.nr 716415-7922

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickarboa i Boden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snickarbo i Boden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Boden den 5 maj 2026

  
Håkan Uddström  
Auktoriserad revisor