



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF SNIPAN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Snipan i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0957 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snipan 6	1943-03-03	1943

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 180
2	p-platser	0
<b>Totalt 29 objekt</b>		<b>1 180</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roman Loktev	Ordförande
Hanna Pagmén	Ledamot
Tejraj Devaraju	Ledamot
Andreas Lidström	Ledamot
Kirill Karavaev	Ledamot
Karin Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hanna Pagmén, Tejraj Devaraju, Roman Loktev och Andreas Lidström.

Revisorer har varit Beatrice Ingeland vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10% från och med 2025-01-01 och med ytterligare 5% från och med 2026-01-01.

Föreningens underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov är inte aktuell. Förteckningen över väsentliga underhållsåtgärder i förvaltningsberättelsen visar styrelsens bedömning av underhållsbehovet de närmaste åren. En övergripande fastighetsbesiktning genomfördes i mars 2025. Därutöver har extern besiktning av fastighetens yttertak gjorts i augusti 2025. Riktade undersökningar av undercentral och avloppsstammar planeras för 2026. Besiktningsarbetet ger beslutsunderlag till tidpunkt och omfattning av underhållsåtgärder.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagandet medel ur fonden för underhåll som utförts under 2025.

### Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Besiktning av yttertaket har genomförts. Bedömd återstående teknisk livslängd är 20 år.
2025	Avtal om underhållsplanering upphörde 2025-12-31, vilket minskar externa förvaltningskostnader med ca 20 tkr per år.
2025	Hyrda avfallskärl har köpts, vilket minskar kostnaderna med ca 10 tkr per år.
2024	Ny torktumlare har anskaffats, då befintlig tumlare uppnått sin tekniska livslängd.
2024	Dörren till tvättstugan har försetts med lås för att öka säkerheten och förebygga obehörig användning.
2024	Översyn av värmeanläggning i syfte att minska värmekostnaderna.
2024	Omförhandling av avtal med Telenor Sverige AB avseende bredband och TV med lägre kostnad som resultat.
2024	Avtal om teknisk förvaltning upphörde 2024-12-31, vilket minskar externa förvaltningskostnader med knappt 100 tkr per år.

### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar och sidodragningar tillsammans med rörinspektion
2026	Besiktning av undercentralen
2026	Reparation av yttertak

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	359	209	-42	-381	-35
Skuldsättning, kr/kvm	4 876	4 993	5 108	4 869	1 744
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 876	4 993	5 108	4 869	1 744
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	2
Energikostnad, kr/kvm	293	238	251	261	207
Årsavgifter, kr/kvm	1 168	1 062	923	802	779
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	91	90	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 179	1 073	1 019	893	801
Nettoomsättning, tkr	1 387	1 266	1 202	1 054	945
Resultat efter finansiella poster, tkr	119	-110	-356	-652	-274
Soliditet, %	-1	-2	-1	5	30

Förklaringar till nyckeltal finns i not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	36 595	0	0	36 595
Underhållsfond, kr	346 557	0	31 875	378 432
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>383 152</b>	<b>0</b>	<b>31 875</b>	<b>415 027</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-423 797	-109 998	-31 875	-565 670
Årets resultat, kr	-109 998	109 998	119 360	119 360
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-533 795</b>	<b>0</b>	<b>87 485</b>	<b>-446 310</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-150 643</b>	<b>0</b>	<b>119 360</b>	<b>-31 283</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 125 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-533 795
Årets resultat, kr	119 360
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 125
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-446 310</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-446 310</b>
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 386 987	1 266 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 649	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 391 636</b>	<b>1 266 336</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-787 688	-905 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 046	-66 176
Personalkostnader	Not 6	-32 442	223
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-286 634	-286 634
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 158 810</b>	<b>-1 257 964</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>232 826</b>	<b>8 373</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		387	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 853	-118 592
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-113 466</b>	<b>-118 370</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 360</b>	<b>-109 998</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>119 360</b>	<b>-109 998</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 360</b>	<b>-109 998</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	5 394 276	5 680 910
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 394 276</b>	<b>5 680 910</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>5 394 776</b>	<b>5 681 410</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	1 433
Aktuell skattefordran		4 173	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	584 658	328 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	63 775	65 536
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>654 076</b>	<b>395 115</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>654 076</b>	<b>395 115</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>6 048 852</b>	<b>6 076 525</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	36 595	36 595
Fond för yttre underhåll	378 432	346 557
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>415 027</b>	<b>383 152</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-565 670	-423 797
Årets resultat	119 360	-109 998
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-446 309</b>	<b>-533 795</b>

### Summa Eget kapital

**-31 282 -150 643**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 616 071	5 754 071
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 616 071</b>	<b>5 754 071</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		138 000	138 000
Leverantörsskulder		104 387	117 159
Skatteskulder		0	5 502
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	21 011	25 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	200 665	186 775
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>464 063</b>	<b>473 097</b>

### Summa Skulder

**6 080 134 6 227 168**

### Summa Eget kapital och skulder

**6 048 852 6 076 525**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	232 826	8 373
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	286 634	286 634
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>286 634</b>	<b>286 634</b>
Erhållen ränta	387	222
Erlagd ränta	-114 086	-118 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>405 761</b>	<b>176 402</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 432	-4 297
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 800	26 460
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-15 232</b>	<b>22 163</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>390 529</b>	<b>198 565</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-138 000	-138 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-138 000</b>	<b>-138 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>252 529</b>	<b>60 565</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>324 124</b>	<b>263 559</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>576 653</b>	<b>324 124</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	15 år
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 377 996	1 252 692
Hyror garage och parkeringsplatser	1 200	1 200
Övriga primära intäkter	7 791	12 444
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 386 987</b>	<b>1 266 336</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 386 987</b>	<b>1 266 336</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Övriga sekundära intäkter	4 649	0
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>4 649</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-195 601	-265 671
Reparationer	-22 280	-13 619
Planerat underhåll	-18 125	-70 356
El	-31 218	-33 286
Uppvärmning	-209 233	-219 915
Vatten	-105 602	-94 852
Sophämtning	-57 957	-52 160
Fastighetsförsäkring	-41 079	-39 122
Bredband	-70 148	-73 613
Fastighetsavgift	-34 965	-38 820
Övriga driftkostnader	-1 480	-3 963
<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-787 688</b>	<b>-905 377</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Leasing	-18 331	-18 728
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-463
	Administrationskostnader	-4 115	-13 748
	Extern revision	-15 600	-16 100
	Medlemsavgifter	-13 100	-13 100
	Föreningsverksamhet	0	-1 438
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-2 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-52 046</b>	<b>-66 176</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-23 350	-13 320
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-7 592	-4 657
	Återföring tidigare uppbokade personalkostnader	0	19 700
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-32 442</b>	<b>223</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 526 402	8 526 402
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 700	22 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	636 352	636 352
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>9 185 454</b>	<b>9 185 454</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 504 544	-3 217 910
	Årets avskrivningar	-286 634	-286 634
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 791 178</b>	<b>-3 504 544</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>5 394 276</b>	<b>5 680 910</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 655 000	3 540 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>11 655 000</b>	<b>12 940 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 135 000	6 135 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>6 135 000</b>	<b>6 135 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	576 653	324 124
	Övriga fordringar	8 005	4 022
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>584 658</b>	<b>328 146</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	42 312	41 079
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 463	24 457
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>63 775</b>	<b>65 536</b>

**Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek	4,73%	2028-03-15	180 000	80 000
Nordea Hypotek	1,83%	2027-01-20	5 574 071	58 000
			<b>5 754 071</b>	<b>138 000</b>
Långfristig del			5 616 071	
Nästa års amortering av långfristig skuld			138 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			138 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			138 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			332 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,92%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	21 011	21 011
Övriga kortfristiga skulder	0	4 649
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>21 011</b>	<b>25 660</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	112 535	110 520
Upplupna räntekostnader	20 448	20 681
Övriga upplupna kostnader	67 682	55 574
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>200 665</b>	<b>186 775</b>

Årsredovisningen upprättades 2026-03-02.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Snipan i Södertälje  
Org.nr 715600-0957

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Snipan i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Snipan i Södertäljes finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Snipan i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Karl Ekman**

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Beatrice Ingeland**

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Snipan i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Roman Loktev

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 11:57:06



### Tejraj Devaraju

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:04:04



### Andreas Lidström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:25:57



### Karin Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:32:35



### Hanna Pagmén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:20:08



### Kirill Karavaev

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:32:54



### Beatrice Ingeland

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:35:55



### Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 06:17:50



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Snipan i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Beatrice Ingeland

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:37:54



### Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 06:16:53



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.