

Årsredovisning
för
Brf Snickaren i Karlsborg
Org.nr. 766600-0711

räkenskapsåret
20250101 - 20251231

Brf. Snickaren i Karlsborg

Org. Nr. 766600-0711

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Snickaren i Karlsborg, 766600-0711 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen som är en privatbostadsförening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är belägen i Karlsborgs kommun, fastigheterna Skogvaktaren 7 och Södra Skolan 1. Föreningen består av 144 bostadsrättslägenheter, bostadsyta 7749 m² och 5 lokaler (bostadsrätt) med yta 294 m².

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen äger 3 lägenheter. 2 uthyres till bostadsändamål och en (Hotell Snickaren) uthyres till medlemmarnas besökare, samt 5 lokaler som uthyres till affärsverksamhet.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen är momspliktig för försäljning av el via laddstolpar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2025.

Försäkringar

Föreningens tillgångar är försäkrade i if och Anticimex.

Avtal

Föreningen har avtal med Siffran Bokföring avseende ekonomisk förvaltning och med Städkonsult i Skaraborg AB avseende trappstädning.

Avgifter

Utgående årsavgifter är 2025-12-31 770:-/m². Avgiften på lokalerna och lägenheterna höjdes 2025-04-01 med 4,5% och under 2026 kommer avgifter för lägenheter och lokaler höjas med 3,5% den 1/4.

Medlemmar

Vid verksamhetsårets utgång uppgick antalet medlemmar till 143 (141st). Under året har det varit 12 st lägenhetsöverlåtelser.

Styrelse

Malin Hansson Widmark, ordförande
Elisabeth Amsèn, vice ordförande o sekreterare
Henrik Widmark, ledamot
Peter Gustavsson, ledamot
Carina Ögren, ledamot
Johan Nilsson, ledamot
Ullacari Hallgren Gran, suppleant

Johan Nilsson valdes som ledamot på 2 år och Ullacari Hallgren Gran valdes som suppleant på 2 år 2025.

Brf. Snickaren i Karlsborg

Org. Nr. 766600-0711

Revisorer

Martin Holmqvist, Revisorscentrum i Skövde AB
Tord Brodde, av föreningen vald

Föreningen tillämpar från räkenskapsåret 2015 den så kallade K3-regeln, vilket innebär att föreningens byggnader delas upp i olika komponenter med särskild avskrivningsprocent för varje komponent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Föreningens avgifter höjdes med 4,5% den 1 april 2025.

Byggnad

Föreningen har under året betalat slutfakturan för bergvärmen till en kostnad av 522 000 kronor. Nya handdukstorkar har installerats under 2025 till en kostnad av 582 000 kr.

Underhåll

Underhållsplanen som upprättades i maj 2024 visar på ett underhållsbehov för åren 2024-2033 på 143 kr/m². Styrelsen gör bedömningen att fonden tillsammans med kommande års budgeterade avsättningar är i nivå med underhållsplanen. Vissa underhållsåtgärder bedöms komma att aktiveras.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 192 362	5 874 931	5 715 081	5 651 129
Resultat efter finansiella poster	683 676	-215 973	485 171	915 440
Soliditet, %	31%	28%	30%	28%
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	770	740	720	711
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1957	2026	1661	
Sparande per m ²	177	79	168	
Räntekänslighet	2,53	2,64	2,26	
Energikostnad per m ²	159	211	182	
Årsavgifterna i procent av totala rörelseintäkter	98	99	98	
Skuldsättning per m ²	1885	1952	1600	

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 565	6 342 388	476 265	-215 973
Vinstdisposition enl. stämmobeslut			-215 973	215 973
Disposition enl. årsstämma				
Avsättning till underhållsfond		550 000	-550 000	
Årets ianspråkande av under		- 51 750	51 750	
Årets resultat				683 676
Belopp vid årets slut	189 565	6 840 638	-237 958	683 676

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-237 958
årets resultat	683 676
 Totalt	 445 718
Disponeras för:	
 Att balansera i ny räkning	 445 718

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning (kr)	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 192 362	5 874 931
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 502 760	-4 181 059
Genomfört underhåll	5	-54 447	-191 400
Avskrivningar	6	-692 096	-658 400
Personalkostnader	2	<u>-809 862</u>	<u>-844 623</u>
		-5 059 165	-5 875 482
Rörelseresultat		1 133 197	-551
Finansiella poster			
Resultat vid försäljning av fond			140 508
Ränteintäkter		507	884
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-450 028</u>	<u>-356 814</u>
		-449 521	-215 422
Resultat efter finansiella poster		683 676	-215 973
Årets resultat		683 676	-215 973
Ianspråkstagande av underhållsfond		51 750	0
Avsättning till underhållsfond		-550 000	<u>-550 000</u>
Resultat efter fondförändring		185 426	-765 973

Balansräkning (kr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	8		
Byggnader och mark		20 401 114	19 978 017
Inventarier		<u>23 068</u>	<u>34 602</u>
Summa anläggningstillgångar		20 424 182	20 012 619
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	9	23 293	14 544
Kundfordringar		58 726	78 092
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	10	<u>178 048</u>	<u>168 704</u>
Summa kortfristiga fordringar		260 067	261 340
<u>Övriga kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga placeringar		0	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	11	<u>3 651 294</u>	<u>3 975 137</u>
Summa kassa och bank		3 651 294	3 975 137
Summa omsättningstillgångar		3 911 361	4 236 477
Summa tillgångar		24 335 543	24 249 096

Balansräkning (kr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		189 565	189 565
Fond för yttre underhåll	5	<u>6 840 638</u>	<u>6 342 388</u>
Summa bundet eget kapital		7 030 203	6 531 953
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-237 958	476 265
Årets resultat		<u>683 676</u>	<u>-215 973</u>
Summa fritt eget kapital		445 718	260 292
Summa eget kapital		<u>7 475 921</u>	<u>6 792 245</u>
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>9 912 660</u>	<u>7 432 286</u>
Summa långfristiga skulder		9 912 660	7 432 286
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 249 286	8 265 008
Fond för inre underhåll	13	675 799	657 197
Leverantörskulder		160 709	338 410
Skatteskuld		128 954	105 299
Övriga skulder	14	59 312	53 232
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	15	<u>672 902</u>	<u>605 419</u>
Summa kortfristiga skulder		6 946 962	10 024 565
Summa skulder och eget kapital		<u>24 335 543</u>	<u>24 249 096</u>

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 133 197	-551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	692 096	658 400
	1 825 293	657 849
Erhållen ränta	507	884
Erlagd ränta	-450 028	-356 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 375 772	301 919
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	1 273	-18 522
Minskning av rörelseskulder	-61 881	-3 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 315 164	279 652
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 103 659	-5 359 582
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 103 659	-5 359 582
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-535 348	-175 348
Försäljning av fond	0	2 491 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-535 348	5 315 762
Årets kassaflöde	-323 843	235 832
Likvida medel vid årets början	3 975 137	3 739 305
Likvida medel vid årets slut	3 651 294	3 975 137

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) BFAR 2012:1).

Redovisning av intäkter

Hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivning %	Antal år
Stomme	1%	100
Stomkomplettering och innervägg	2%	50
Värmeinstallationer	2%	50
Sanitet VVS	2%	50
Elinstallationer	2,5%	40
Inre ytskikt och vitvaror	7%	15
Fasad	2%	50
Köksinredning	3,33%	30
Yttertak	2,5%	40
Ventilation	4%	25
Övrig utrustning	2%	50
Stamreovering	2,5%	40
Fasadreovering	3,33%	30
Balkongreovering	10%	10
Ombyggnad p-platser	5%	20
Fönster	2,5%	40
Tilläggsisolering av vindar	5%	20
Asfaltering utvidgade p-platser	5%	20
Asfaltering gårdarna	5%	20
Asfalterin 8 nya p-plater	5%	20
Handduktorkar	10%	10
Inventarier	20%	5

Föreningen har fr o m år 2015 övergått till komponentavskrivning, tidigare år har tillämpats rak avskrivning. Komponentavskrivning innebär att byggnaderna delas upp i komponenter, med särskild avskrivningsprocent för varje komponent.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Föreningen betalar 20,6 % på andra kapitalinkomster än ränteinkomster när det gamla underskottet är förbrukat.

Taxerat underskott vid årets utgång kr 5.353.989:- (5.353.989:-).

Not 2 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2025	2024
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	50 000	65 500
Vicevärdarvode	<u>98 220</u>	<u>109 444</u>
Summa	148 220	174 944
 <u>Anställda</u>		
Löner anställd personal	430 277	407 628
Övriga löner, mertid styrelsen	27 090	76 104
Bilersättningar		500
Arbetsgivaravgifter	176 105	159 242
Löneskatt	4 398	4 217
Amf enl avtal	<u>19 772</u>	<u>18 988</u>
Summa	657 642	666 679
 Medelantal anställda	1,5	1,5
 <u>Revisorer</u>		
Föreningsvald	<u>4 000</u>	<u>3 000</u>
Summa	4 000	3 000
 Summa	809 862	844 623

Not 3 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	5 971 851	5 730 427
Årsavgifter lokaler	473 603	473 603
Avgiftsrabatter lokaler	-347 461	-352 467
Garage	68 046	65 344
P-platser	50 625	39 600
Övriga intäkter *	70 715	19 465
Brutto	6 287 379	5 975 972
Avsättning till fond för inre underhåll	-56 876	-56 876
Avgiftsbortfall lght	-18 732	-21 944
Avgiftsbortfall p-platser	-9 037	-6 150
Avgiftsbortfall garage	<u>-10 372</u>	<u>-16 071</u>
Summa	6 192 362	5 874 931

* I övriga intäkter ingår överlåtelseavgift, försäljning mtrl, påminnelseavgifter, hyra Hotell Snickaren samt försäljning av el till elbil.

Not 4 Drift	2025	2024
Fastighetskötsel o städning	592 630	986 886
Fastighetsförsäkring	173 584	176 991
Reparationer	224 004	188 459
Fjärrvärme	185 555	792 996
El	702 912	425 102
Vatten	388 026	476 250
Renhållning	160 860	145 565
KabelTV	172 920	160 311
Arvode Revisorscentrum samt advokat	71 539	56 588
Redovisningstjänster	135 656	135 589
Uttagsmoms	145 252	144 929
Div. övriga kostnader	373 290	338 193
Fastighetsavgift/skatt	<u>176 532</u>	<u>153 200</u>
Summa	3 502 760	4 181 059
Not 5 Planerat underhåll		
Rengörning tak	0	116 400
Övriga underhåll	54 447	0
Handdukstork rivning	<u>0</u>	<u>75 000</u>
	54 447	191 400
Not 6 Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	680 562	532 316
Inventarier	<u>11 534</u>	<u>126 084</u>
	692 096	658 400
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	449 976	356 793
Räntekostnader leverantörsskulder	<u>52</u>	<u>21</u>
	450 028	356 814

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Skogvaktaren 7 samt Södra Skolan 1 i Karlsborg.
Taxeringsvärde 55 534 000 kr varav mark 13 088 000 kr (värdeår 1955/1965)

Byggnader och Mark	2025	2024
Byggnad (ursprunglig)	4 714 800	4 714 800
Standardförbättringar	24 673 630	24 673 630
Bergvärme	5 359 582	5 359 582
Mark	233 000	233 000
Uppskrivning mark	3 700 000	3 700 000
Årets aktivering bergvärme	521 875	
Handdukstorkar badrum	<u>581 784</u>	
Summa anskaffningsvärden	39 784 671	38 681 012
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-18 702 995	-18 170 679
Årets avskrivning	-680 562	-532 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 383 557	-18 702 995
Utgående planenligt restvärde byggnad	16 468 114	16 045 017
Utgående planenligt värde mark	<u>3 933 000</u>	<u>3 933 000</u>
Summa utgående restvärde byggnad och mark	20 401 114	19 978 017
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 131 932	1 131 932
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 131 932	1 131 932
Ingående avskrivningar	-1 097 330	-971 246
Årets avskrivningar	<u>-11 534</u>	<u>-126 084</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 108 864	-1 097 330
Utgående planenligt värde	23 068	34 602
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	23 293	934
Övrig fordran	<u>0</u>	<u>13 610</u>
Summa övriga fordringar	23 293	14 544
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025	2024
Real	20 759	19 878
Försäkring	<u>157 289</u>	<u>148 626</u>
Summa	178 048	168 704

Not 11 Kassa och bank

Plusgiro	<u>3 651 294</u>	<u>3 975 137</u>
	3 651 294	3 975 137

Not 12 Lån

Långgivare	ränta	löptid	2025	2024
Statshypotek			0	0
Nordea	3,08%	2030-04-17	7 729 660	7 826 660
Nordea	2,19%	2026-06-17	4 792 286	4 870 634
Nordea	3,22%	2029-11-21	<u>2 640 000</u>	<u>3 000 000</u>
Summa			<u>15 161 946</u>	<u>15 697 294</u>

Varav kortfristig del av skuld

Betalas inom ett år: 535 348 535 348

Nästa års omförhandling av långfristiga skulder: 4 713 938 7 729 660

Del som förfaller till betalning 12 485 206 13 020 554
senare än 5 år från balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska enligt ny praxis redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas och det är inte föreningens avsikt att avsluta lånefinansieringen.

Not 13 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	657 196	626 386
Årets avsättning	56 876	56 876
Uttag under året	<u>-38 273</u>	<u>-26 066</u>
Belopp vid årets utgång	675 799	657 196

Not 14 Övriga skulder

Personalens källskatt	23 937	26 503
Upplupna soc avgifter	25 932	26 729
Moms	<u>9 443</u>	<u>0</u>
Summa	59 312	53 232

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Förskottsbetalda avgifter	511 306	467 556
Ränta	63 172	47 378
Arbetsgivareavgift, Fora, löneskatt	4 398	5 874
Semesterlöneskuld inkl soc.avg.	66 026	53 485
Revisionsarvode	<u>28 000</u>	<u>25 000</u>
Summa	<u>672 902</u>	<u>605 419</u>

Not 16 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	16 393 200	16 393 200
Ansvarsförbindelser, Fastigo	8 225	7 260

Årsredovisningens innehåll godkändes 2026-06-04
Karlsborg den dag som framgår av elektroniska signaturer

Malin Hansson Widmark

Carina Ögren

Elisabeth Amsén

Peter Gustavsson

Henrik Widmark

Johan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Martin Holmqvist, auktoriserad revisor
Revisorscentrum i Skövde AB

Tord Brodde
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ELISABETH AMSÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 1fb522bf2945e0[...]f5ce5bdf03adca

IP: 185.112.xxx.xxx

2026-06-04 16:54:33 UTC



MALIN HANSSON WIDMARK

Styrelseledamot

Serienummer: 046ced49f57cbb[...]afe5c3e2a2d47

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-06-04 16:55:41 UTC



PETER GUSTAVSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 219155f858e8c4[...]94589c10a642b

IP: 185.112.xxx.xxx

2026-06-04 17:02:33 UTC



HENRIK WIDMARK

Styrelseledamot

Serienummer: 3b7457facda563[...]08bdfc7c81632

IP: 185.112.xxx.xxx

2026-06-04 17:03:52 UTC



CARINA ÖGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 3e206ea0d11c45[...]bfdc0b261d80a

IP: 80.68.xxx.xxx

2026-06-04 19:41:44 UTC



JOHAN NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 668599a8eab0c9[...]c11e7a3c40181

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-06-05 13:02:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TORD BRODDE

Revisor

Serienummer: 0fbc9510b85ae5[...]jedd91f0bc9032

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-06-05 13:18:21 UTC



Martin Nils Rune Holmqvist

Revisor

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-06-08 05:30:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.