



Årsredovisning 2025

HSB Brf Snickargården i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Snickargården i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Föreningsgatan 24 - 30 och Nytorgsgatan 7 - 9.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linet 10	1957-10-10	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (hyresrätt)	394
18	garageplatser	324
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 228
34	p-platser	0
Totalt 169 objekt		7 946

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 31 st 2 rok, 43 st 3 rok, 10 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Katarina Nyberg	Ordförande
Anna-Lena Maria Andersson	Ledamot
Ann-Marie Kantarp	Ledamot
Jan Andersson	Ledamot
Mikael Karlsson	Ledamot
Abdul Haseeb Mohammed	Ledamot
Daniel Nilsson	Ledamot
Göran Norberg	HSB-ledamot
Senad Asceric	Suppleant
Peter Eklund	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Rolf Gunnar Zetterström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Karl Henrik Sigerhed (sammankallande) och Bill Kantarp, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-28.



Under året har ett flertal takfläktar bytts ut. Alla dagvattenbrunnar på gården har rensats. P-rutorna har målats.

Övernattningslägenheten har varit uthyrd 59 nätter under 2025.

Balkongprojektet har under året jobbat vidare med, från 1 dec -25 har byggregler ändrats som vi ska undersöka hur det påverkar projektet. Projektet fortlöper under 2026.

Under 2025 har ommätning av radon gjorts av de lägenheter som hade för höga värden 2024, vi har en lägenhet som måste mätas igen.

I samband med fastighetsbesiktningen besiktades även lekplatsen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	kök och badrum
1998	Byte lägenhetsdörrar
1998+2003/04	Fönsterbyte
2004	Balkongrenovering
2007	Carport
2009	Byte radiatorventiler samt värmeväxlare
2009	Renovering bastu o solarie
2009	Målning garageportar
2010	Renovering samlingslokal
2011	Akustisk belysning, källare och trapphus
2011	Grovtvättmaskiner
2012	Nytt låssystem samt portkodlås
2012	Nya maskiner & målning i tvättstugor
2012	Spolning stammar
2012	Blästring trappentréer
2013	Nya entrépartier & dörrautomatik
2013	Dränering vid pannrum
2014	Målning entréer
2015	Målning källare, pann- och cykelrum
2015	Upprustning lekplats
2016	Cykelhus
2016	Renovering pergola och plantering
2017	Filter i värmesystem
2017	Nytt tak samt plåtklädnad sophus
2017	Plåtklädnad carport
2017	Plantering, asfaltering 2 p-platser
2018	Ventilationskoll 105 lgh
2018	OVK Besiktning lokal 9018,9019
2018	Säkring balkongtak
2018	Taggläsare sophus
2018	Anläggning uteplats o plantering
2018	Byte motorvärmarecentraler
2019/2020	Byte fläkt-agg + spiskåpa i lgh
2020	Byte Mangel Nytorgsgatan
2021	Filmning av avlopp i plattor
2021	Justering värmesystem
2021	Tilläggs isolering vind
2021	Fastighets el anslöts till HSBs solcellspark
2022/2023	Gemensam el i föreningen
2022	OVK Besiktning lokal 9018,9019

2021	Besiktning av balkongplattor med provborrning
2022	Energideklaration
2022	Rep betongplattor framför garagen
2023	IMD, samt ett nytt el-rum för IMD
2023	Byte stolpar entretak Nytorgsgatan
2024	Byte avloppsstammar i plattan
2025	Byte Dilationfogar fasad,
2025	Lagning puts mellan garageportar
2025	Rensat alla dagvattenbrunnar på gården

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör - Avtalstyp

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning

HSB Södermanland - Fastighetsskötsel & Lokalvård

HSB solcellspark - Elavtal, el

Oxelö energi - Fjärrvärme, el-nät, vatten och sophämtning

Tele2 / Comhem - Bredband, tv

Telenor / Bredbandsbolaget - Fiber & telefoni

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

K-T:s EL - Rep belysning

Som intern förvaltare/vicevärd har Kjell Nilsson fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Balkongplattor samt ev inglasning

Händelser efter räkenskapsårets slut:

Under 2026 kommer OVK att göras på vent-anläggningen lokaler.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021*
Sparande, kr/kvm	38	45	42	67	103
Skuldsättning, kr/kvm	1 507	1 405	592	623	655
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 657	1 550	626	659	693
Räntekänslighet, %	3	3	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	213	196	189	158	153
Årsavgifter, kr/kvm	613	590	557	524	515
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	96	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	559	559	535	493	489
Nettoomsättning, tkr	4 412	4 254	4 017	3 768	3 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	-606	195	75	19	-230
Soliditet, %	13	16	28	26	25

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.
Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens ökade driftskostnader under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är inte positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 38 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 6% fr.om 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	647 969	0	0	647 969
Underhållsfond, kr	2 038 587	0	-242 124	1 796 463
S:a bundet eget kapital, kr	2 686 556	0	-242 124	2 444 432
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-102 249	195 311	242 124	335 186
Årets resultat, kr	195 311	-195 311	-605 724	-605 724
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	93 062	0	-363 600	-270 538
S:a eget kapital, kr	2 779 618	0	-605 724	2 173 894

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 256 000 kr samt ianspråktagande skett med 498 124 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	93 062
Årets resultat, kr	-605 724
Reservation till underhållsfond, kr	-256 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	498 124
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-270 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-270 538

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 411 688	4 254 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 479	207 350
Summa Rörelseintäkter		4 445 167	4 461 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 978 984	-3 261 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 237	-86 795
Personalkostnader	Not 6	-193 784	-192 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-408 618	-256 725
Övriga rörelsekostnader		0	-49 921
Summa Rörelsekostnader		-4 688 623	-3 847 136
Rörelseresultat		-243 456	614 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 118	19 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 386	-438 951
Summa Finansiella poster		-362 268	-419 083
Resultat efter finansiella poster		-605 724	195 311
Resultat före skatt		-605 724	195 311
Årets resultat		-605 724	195 311

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	14 701 529	15 110 148
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	50 508	35 358
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 752 037	15 145 506
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	573 683	573 683
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		573 683	573 683
Summa Anläggningstillgångar		15 325 720	15 719 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 724
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	692 576	592 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		201 057	231 476
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		893 632	831 818
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	750 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 542	3 028
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 542	3 028
Summa Omsättningstillgångar		1 196 174	1 584 846
Summa Tillgångar		16 521 895	17 304 035

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	647 969	647 969
Fond för yttre underhåll	1 796 463	2 038 587
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 444 432	2 686 556
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	335 186	-102 249
Årets resultat	-605 724	195 311
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-270 538	93 062
Summa Eget kapital	2 173 894	2 779 618

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 410 607	1 432 145
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 410 607	1 432 145
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 563 645	9 773 607
Leverantörsskulder		217 799	1 093 525
Skatteskulder		5 820	14 396
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 492 637	1 554 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	657 492	656 043
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 937 393	13 092 272
Summa Skulder		14 348 000	14 524 417
Summa Eget kapital och skulder		16 521 895	17 304 035



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-243 456	614 394
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	408 618	256 725
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	408 618	256 725
Erhållen ränta	2 118	19 868
Erlagd ränta	-369 968	-410 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-202 687	480 759
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	31 525	23 109
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-939 335	697 766
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-907 810	720 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 110 497	1 201 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 150	-8 215 741
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 150	-8 215 741
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	-205 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	768 500	6 683 565
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	768 500	6 478 565
Årets kassaflöde	-357 147	-535 543
Likvida medel vid årets början	1 345 268	1 880 811
Likvida medel vid årets slut	988 121	1 345 268



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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 3742 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 243 932	4 082 300
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	184 854	180 316
	Hyror lokaler	143 734	166 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	104 863	101 835
	Hyror förbrukningsbaserad	2 530	0
	Hyror övrigt	0	2 000
	Övriga primära intäkter	31 682	25 180
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 711 595	4 558 335
	Avgiftsbortfall	-18 303	-17 048
	Hysesbortfall	-46 356	-56 107
	Avsatt till inre fond	-235 248	-231 000
	<i>Summa</i>	-299 907	-304 155
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 411 688	4 254 180

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv-kanaler och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 869	0
	Övriga intäkter	28 610	207 350
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 479	207 350

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-666 440	-659 132
	Snö och halk-bekämpning	-33 906	-90 522
	Reparationer	-319 652	-202 480
	Planerat underhåll	-498 124	-58 987
	Försäkringsskador	-35 675	0
	El	-398 986	-347 423
	Uppvärmning	-797 021	-776 548
	Vatten	-499 980	-437 751
	Sophämtning	-157 126	-149 639
	Fastighetsförsäkring	-198 899	-192 176
	Kabel-TV och bredband	-201 385	-188 360
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-165 540	-158 410
	Övriga driftkostnader	-6 250	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 978 984	-3 261 428

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 491	-1 259
	Administrationskostnader	-33 106	-21 986
	Extern revision	-28 250	-22 250
	Medlemsavgifter	-29 750	-29 750
	Föreningsverksamhet	-2 854	-9 951
	Övriga förvaltningskostnader	-8 785	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-107 237	-86 795

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-94 784	-80 000
	Revisionsarvode	-1 700	-1 700
	Övriga arvoden	-7 000	-13 865
	Löner och övriga ersättningar	-46 375	-49 875
	Sociala avgifter	-39 450	-39 286
	Övriga personalkostnader	-4 475	-7 540
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-193 784	-192 266

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 071 904	18 641 358
	Ingående anskaffningsvärde mark	363 000	363 000
	Årets investeringar	0	8 605 037
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-174 490
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 434 904	27 434 905
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 324 757	-12 198 223
	Årets avskrivningar	-408 618	-251 103
	Återförda avskrivningar	0	124 569
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 733 375	-12 324 757
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 701 529	15 110 148
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	617 000	697 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	517 000	564 000
	<i>Summa</i>	52 534 000	49 861 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	16 283 000	16 283 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 283 000	16 283 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	73 734	73 734
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 734	73 734
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-73 734	-68 112
	Årets avskrivningar	0	-5 622
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-73 734	-73 734
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	35 358	374 732
Årets investeringar	15 150	8 265 663
Omklassificering till byggnad	0	-8 605 037
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	50 508	35 358

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Andelar i Solcellsparken (2 691 st)	573 183	573 183
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	573 683	573 683

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	685 579	592 240
Momsfordran och skattekonto	6 997	379
<i>Summa Övriga fordringar</i>	692 576	592 619

Not 12	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>
Stadshypotek	2,74%	2026-12-01	1 432 145	60 000
Stadshypotek	3,05%	2029-01-30	6 796 500	69 000
Stadshypotek	3,07%	2027-12-30	1 465 000	60 000
Stadshypotek	2,95%	2026-01-30	962 500	50 000
Stadshypotek	3,14%	2028-09-01	1 318 107	40 000
			11 974 252	279 000

Långfristig del	9 410 607
Nästa års amortering av långfristig skuld	169 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 394 645
Kortfristig del	2 563 645
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	279 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 116 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,74%	2026-12-01	1 432 145	60 000
Stadshypotek	3,05%	2029-01-30	6 796 500	69 000
Stadshypotek	3,07%	2027-12-30	1 465 000	60 000
Stadshypotek	2,95%	2026-01-30	962 500	50 000
Stadshypotek	3,14%	2028-09-01	1 318 107	40 000
			11 974 252	279 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	169 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 394 645
Kortfristig del	2 563 645

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	1 487 901	1 554 701
Övriga kortfristiga skulder	4 736	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 492 637	1 554 701

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	375 325	406 615
Upplupna räntekostnader	49 017	54 599
Övriga upplupna kostnader	233 150	194 829
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	657 492	656 043

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-02.

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Snickargården i Oxelösund

Org.nr 719000-2167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Snickargården i Oxelösund 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 Snickargården i Oxelösunds 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 uppger, 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Snickargården i Oxelösund 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Oxelösund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Rolf Gunnar Zetterström
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Katarina Nyberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:43:34



Daniel Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:24:24



Abdul Haseeb Mohammed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:24:54



Mikael Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:58:07



Jan Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 09:48:23



Göran Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 09:56:02



Anna-Lena Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 12:17:43



Ann-Marie Kantarp

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 18:14:24



Rolf Gunnar Zetterström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:09:01



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:56:17



Revisionsberättelse 2025

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

Rolf Gunnar Zetterström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:04:25



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:53:49



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.