



Årsredovisning 2025

HSB Brf Snapphanen i Sölvesborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Snapphanen i Sölvesborg med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sölvesborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Polstjärnan 9	1951-01-01	1951
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	118
3	förråd	70
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 300
Totalt 24 objekt		1 488

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 5 st 2 rok, 11 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Olofsson	Ordförande	2025-01-01	
Leif Göran Christian Håkansson	Ledamot	2025-01-01	
Emma Brenner	Ledamot	2025-01-01	
Jonathan Sörensen	Ledamot	2025-01-01	
Amanda Thomasson	Ledamot	2025-06-19	
Elin Andersson	Ledamot	2025-06-19	
Emma Karlsson	Ledamot	2025-01-01	2025-06-19



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Olofsson och Emma Brenner.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emma Brenner och Anna Olofsson.

Revisorer har varit: Marita Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lillemor Lundberg (ordförande) och Ruza Mastilo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2025-08-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Byte av samtliga lägenhetsdörrar och låskistor.
2002	Installation av nya el centraler med jordfelsbrytare, byte av samtliga uttag och om dragning av el trådar i samtliga lägenheter.
2002	Stambyte av vatten- och avloppsledningar i badrum och kök samt renovering av badrum.
2012	Byte av ventilhus och termostater på radiatorer.
2015	Nytt tak och fönster.
2020	Byte av inkommande el-serviser.
2020	Bottenavlopp utbyte och dränering.
2020	Total renovering av trädgård med nytt cykelhus och nya sopkärllsskåp med belysning.
2020	Ny föreningslokal med nytt pentry.

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

Årtal	Åtgärd
2027	Golvmålning
2028	Målning av pergola
2028	Lagning balkongplatta
2028	Omputsning fasad

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	148	131	189	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 054	3 181	3 331	3 489	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 495	3 642	3 813	3 993	4 132
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	238	238	242	200	0
Årsavgifter, kr/kvm	880	838	798	768	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	810	772	738	713	0
Nettoomsättning, tkr	1 205	1 148	1 095	1 061	1 047
Resultat efter finansiella poster, tkr	124	-74	6	91	113
Soliditet, %	34	32	31	30	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 515	0	0	25 515
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 136 197	0	35 000	1 171 197
S:a bundet eget kapital, kr	1 161 712	0	35 000	1 196 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 220 063	-74 090	-35 000	1 110 973
Årets resultat, kr	-74 090	74 090	124 140	124 140
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 145 973	0	89 140	1 235 113
S:a eget kapital, kr	2 307 685	0	124 140	2 431 825

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 145 973
Årets resultat, kr	124 140
Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	1 235 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 235 113

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	1 204 857	1 148 288
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 204 857	1 148 288
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-507 194	-575 573
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-104 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 376	-179 728
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-53 492	-59 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 701	-189 701
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-929 763	-1 109 253
RÖRELSERESULTAT		275 094	39 035
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		352	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 306	-113 178
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-150 954	-113 125
ÅRETS RESULTAT		124 140	-74 090



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 769 392	6 959 093
Summa materiella anläggningstillgångar		6 769 392	6 959 093
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 769 892	6 959 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		405 071	316 656
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	9 326	2 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 599	33 163
Summa kortfristiga fordringar		481 995	352 138
Kassa och bank			
Kassa		0	144
Bank	Not 12	1 733	3 851
Summa kassa och bank		1 733	3 995
Summa omsättningstillgångar		483 728	356 133
SUMMA TILLGÅNGAR		7 253 620	7 315 726



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 515	25 515
Fond för yttre underhåll	1 171 197	1 136 197
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 196 712	1 161 712
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 110 974	1 220 063
Årets resultat	124 140	-74 090
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 235 113	1 145 974
Summa eget kapital	2 431 825	2 307 686
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 800 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		2 744 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	45 436
Leverantörsskulder		59 443
Aktuell skatteskuld	Not 15	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	172 916
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 021 795
Summa skulder	4 821 795	5 008 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 253 620	7 315 726



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	275 094	39 035
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	189 701	189 701
	464 795	228 736
Erhållen ränta	352	53
Erlagd ränta	-155 198	-109 753
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	309 949	119 036
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 443	1 263
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 647	-14 010
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	276 153	106 290
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-190 000	-223 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-190 000	-223 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	86 153	-116 710
Likvida medel vid årets början	320 651	437 361
Likvida medel vid årets slut	406 804	320 651
	86 153	-116 710

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 144 044	1 089 228
Hysesintäkt lokaler	49 732	51 576
Hysesintäkt övrigt	8 840	5 676
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 470	525
Övriga fakturerade kostnader	0	1 298
Övriga primära intäkter och ersättningar	771	-15
	1 204 857	1 148 288

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-7 979	-16 491
Sotning	0	-7 992
El	-43 349	-42 258
Uppvärmning	-240 347	-280 393
Vatten	-70 200	-31 013
Renhållning	-19 322	-22 271
Obligatoriska besiktningar	0	-8 584
Serviceavtal	-5 466	-5 591
Förvaltningskostnader	-69 005	-85 245
Försäkringar	-19 242	-17 638
Fastighetsskatt	-25 863	-30 090
Övriga driftskostnader	-6 422	-28 009
	-507 194	-575 573

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-104 484
	0	-104 484



	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 445	-13 600
Övriga förvaltningskostnader	-131 542	-126 834
Kostnader andrahandsupplåtelser	-296	0
Kostnader överlåtelse och panter	-2 645	0
Föreningsverksamhet	-3 374	-1 743
Kontorsutrustning och -material	-1 978	0
Konsulter	-11 175	-17 500
Förbrukningsinventarier	0	-840
Medlemsavgifter HSB	-13 921	-13 570
Stämma och styrelse	0	-5 640
	-179 376	-179 728
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 500	-37 000
Löner för anställda	-1 650	-5 250
Övriga arvoden	-2 000	-2 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-12 342	-13 517
	-53 492	-59 767
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-189 701	-189 701
	-189 701	-189 701

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2089

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 740 770

10 740 770

Ingående anskaffningsvärde mark

70 000

70 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**10 810 770****10 810 770****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 851 677

-3 661 976

Årets avskrivningar byggnader

-189 701

-189 701

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 041 378****-3 851 677****Utgående redovisat värde****6 769 392****6 959 093**

Redovisade värden byggnader

6 699 392

6 889 093

Redovisade värden mark

70 000

70 000

Fastighetsbeteckning: Polstjärnan 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	5 600 000	2 275 000	7 875 000	8 950 000
Lokaler	1951	177 000	156 000	333 000	324 000
		5 777 000	2 431 000	8 208 000	9 274 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

5 616 000

5 616 000

Summa ställda säkerheter**5 616 000****5 616 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

4 851

2 319

Övrig skattefordran

4 475

0

9 326**2 319****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

20 406

19 242

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 193

13 921

67 599**33 163****Not 12 BANK**

Handelsbanken

1 733

3 851

1 733**3 851**

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,64%	2026-12-01	1 638 000	54 000
Stadshypotek AB		2,76%	2027-12-01	1 800 000	0
Stadshypotek AB		2,96%	2026-03-30	1 106 000	136 000
				4 544 000	190 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 800 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 744 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 744 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,77%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 760 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 594 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	45 436	45 436
	45 436	45 436

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	-248
Slutskatteskuld föregående år	0	522
	0	274

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	270
Arbetsgivaravgifter	0	94
	0	364

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	2 000
Upplupna sociala avgifter	0	627
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	53 960	55 006
Upplupna räntekostnader	7 209	11 101
Upplupen revision	13 070	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	98 677	76 725
	172 916	157 459

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-02.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Amanda Thomasson	 Anna Olofsson	 Elin Andersson
..... Emma Brenner	 Jonathan Sörensen	 Leif Göran Christian Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Marita Olsson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Snapphanen i Sölvesborg, org.nr. 736200-0635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Snapphanen i Sölvesborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Snapphanen i Sölvesborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Olsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anna Olofsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 21:07:09



Emma Brenner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:42:07



**Leif Göran Christian
Håkansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:43:13



Amanda Thomasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 07:37:26



Jonathan Sörensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:39:20



Elin Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:45:39



Marita Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:02:17



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:30:42



Revisionsberättelse 2025

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

Marita Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:05:31



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:30:21



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.