



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Snösätra i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-7995 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bäverkolonin 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-01-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 303
Totalt 74 objekt		6 303

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 22 st 3 rok, 24 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Slagfjädersn GA:1	G:A	716418-5915	0 / 0	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Markinkast, Sopnedkastluckor, Transportluftsventiler, Luftintagsgaller, Soptransportrör mm
Stockholm Bäverhyddan GA:1	G:A	716418-5212	0 / 0	Parkeringshus och friytor mm inom kvarteren bävernätet 1 och bäverhyddan 2

Totalt 2 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i sopsugssamfällighet och en parkerings- och garagesamfällighet.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delaktig i en sopsugssamfällighet. Föreningens andel är 2,29 %.

Totalt består samfälligheten av 12 medlemmar varav vår förening har 7033 andelar av totalt 306 756 vilket motsvarar 2,29 %. Styrelsen har bestått av representanter ifrån bl a AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, HSB Brf Dammen och Ikano. Vår förening är representerad i styrelsen genom Michael Werner.

Parkering och garagesamfällighet

Föreningen är delaktig i en parkerings- och garagesamfällighet. Föreningens andel är 13,86 %. Parkering i Snösätra samfällighetsförening förvaltar parkeringshusen belägna på tomträtterna Bävernätet 1 och Bäverhyddan 2 i Snösätra

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anastasios Dimparis	Ordförande	2023-05-31	2025-12-01
Alma Rydberg	Ordförande	2025-12-01	
Alma Rydberg	Ledamot	2022-07-01	2025-05-30
Eduardo Vilches	Ledamot	2024-06-09	
Lotta Wildenius	Ledamot	2022-04-20	2025-04-08
Mikael Mirvall	Ledamot	2025-04-08	
Erik Hellberg	Ledamot	2024-06-09	2025-05-30
Oana Alexandra Velescu	Ledamot	2021-05-11	
Holger Ahola	Ledamot	2024-06-09	
Felicia Beatriz Eneström-Öst	Ledamot	2025-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eduardo Vilches och Holger Jönsson-Ahola.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Oana Alexandra Velescu och Felicia Beatriz Eneström-Öst.

Revisorer har varit: Mikael Grönvoll vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Marianne Karnehammar (ordförande) och Tina Heed, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad men styrelsen har beslutat om avgiftshöjning på 3% från 2026-04-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år och 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 2025-05-16.

Under året fokuserade styrelsen på att minska de fasta kostnaderna samt att bibehålla föreningens finansiella stabilitet och långsiktiga hållbarhet. Arbetet med att omförhandla befintliga leverantörsavtal och säkerställa kostnadseffektiva tjänster utan kvalitetsförlust har fortsatt och kommer att pågå även under 2026. För att säkerställa ekonomisk balans beslutade styrelsen att höja avgifterna för 2026 med 3%.

Under 2025 har styrelsen dessutom drivit flera utvecklings- och underhållsprojekt. Arbetet med det planerade stambytet har fortsatt och föreningen har valt en projektledare för detta. Föreningen har även stärkt sin kostnadskontroll genom att teckna avtal med nya entreprenörer för både ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

För att förbättra utemiljön har uteplatser och pergola oljats in, och ett nytt staket har byggts på gården.

Sedan föreningen startade har följande underhåll gjorts:

Årtal	Åtgärd
2007-2008	Byte av ventilation
2008	Ny lekplats
2008	Uteplatser fixade
2009	Porttelefoner till entréer
2009	Nya tvättmaskiner till tvättstugan
2009	Nytt låssystem
2009	Nya lysarmaturer
2010	Värme - mätning av tappvarmvatten
2010	Takrenovering
2010	Stamspolning
2011	OVK
2011	Nya torktumlare och torkskåp till tvättstugan
2011	Tilläggsisolering på vindarna
2011	Värme - Sparperlatorer
2012	Värme - Prognosstyrning
2012	Renovering av gästrummet
2013	Renovering av balkonger
2014	Värme - Renovering av undercentral
2014 - 2015	Renovering av hissar
2016 -2017	Installation av bergvärme
2017	Belysning på baksida av gården
2019	Beskärning av träd och buskar
2020	Renovering och säkerhetsbesiktning av lekplats
2020	Målning av ytterdörrar och trädetaljer på fasaden
2020	Byte/komplettering av tak på balkonger, uteplatser och loftgång
2020	Installation av nyckelbrickslås till sopnedkasten
2020	Grovsoprummet - Installation av nyckelsbrickslås
2021	Uppfräschning av grönytorna på gården
2021	Balkongtak - Projektering av ombyggnad
2022	Inköp och installation av nya grillar till gården
2022	Installation av nya vattenmätare
2022	Gård - Flytt av staket
2023	Reparation av lekplats enligt besiktningsprotokoll
2024	Installation av ny tvättmaskin
2024	Värmepumpreparation (trasig kompressor)
2024	Installation av brevlådor
2025	Byte av nyckelsystem
2025	Inoljning / reparation staket, uteplatserna och pergola

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

Årtal	Åtgärd
2026	Upprustning av lekplats
2026	Upprustning av ventilation
2026	Energiutredning
2026/2027	Stammar - Stambyte

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	205	235	180	164	296
Skuldsättning, kr/kvm	4 454	4 558	4 663	4 749	4 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 454	4 558	4 663	4 760	4 890
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	217	199	206	215	129
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	999	867	834	834
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	93	91	91	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	1 080	953	861	859
Nettoomsättning, tkr	6 339	6 322	5 719	5 518	5 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	-639	89	-766	-475	797
Soliditet, %	31	31	30	31	32

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftkostnader i form av planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 305 654 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 205 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från 2026-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Föreningens kommande stambyte planeras att finansieras till viss del med sparade pengar men till största del via nya lån.

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	4 513 100	0	0	4 513 100
Underhållsfond, kr	5 836 159	0	-437 487	5 398 672
S:a bundet eget kapital, kr	10 349 259	0	-437 487	9 911 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 330 433	89 126	437 487	3 857 045
Årets resultat, kr	89 126	-89 126	-638 602	-638 602
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 419 559	0	-201 115	3 218 443
S:a eget kapital, kr	13 768 818	0	-638 602	13 130 215

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 398 000 kr samt ianspråktagande skett med 835 487 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	3 419 558
Årets resultat, kr	-638 602
Reservation till underhållsfond, kr	-398 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	835 487
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 218 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 218 443
------------------------------------	------------------

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	6 339 148	6 321 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 569	485 610
Summa Rörelseintäkter		6 366 717	6 807 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 669 934	-4 097 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 044	-188 547
Personalkostnader	Not 6	-264 944	-248 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 005 324	-1 087 218
Summa Rörelsekostnader		-6 137 246	-5 621 137
Rörelseresultat		229 470	1 186 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 019	42 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-901 091	-1 139 425
Summa Finansiella poster		-868 072	-1 096 932
Resultat efter finansiella poster		-638 602	89 126
Resultat före skatt		-638 602	89 126
Årets resultat		-638 602	89 126

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	36 043 408	37 048 732
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 043 408	37 048 732
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		36 043 908	37 049 232

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 683	5 364
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 027 280	2 379 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	343 530	396 603
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 373 493	2 781 322
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 200 000	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 200 000	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 956 807	2 959 007
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 956 807	2 959 007
Summa Omsättningstillgångar		6 530 300	6 940 329
Summa Tillgångar		42 574 208	43 989 561

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 513 100	4 513 100
Fond för yttre underhåll	5 398 672	5 836 159
Summa Bundet eget kapital	9 911 772	10 349 259
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 857 045	3 330 433
Årets resultat	-638 602	89 126
Summa Fritt eget kapital	3 218 443	3 419 558
Summa Eget kapital	13 130 216	13 768 817

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 849 67414 644 674
Summa Långfristiga skulder		10 849 67414 644 674
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 221 09914 086 099
Leverantörsskulder		229 695262 044
Skatteskulder		14 2287 282
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	28 14424 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 101 1521 196 361
Summa Kortfristiga skulder		18 594 31815 576 070
Summa Skulder		29 443 99230 220 744
Summa Eget kapital och skulder		42 574 20843 989 561

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	229 470	1 186 058
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 005 324	1 087 218
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 005 324	1 087 218
Erhållen ränta	33 636	42 925
Erlagd ränta	-923 245	-1 157 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	345 185	1 158 357
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	55 066	118 922
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-94 597	-511 105
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-39 532	-392 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 654	766 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 000	-660 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	-660 000
Årets kassaflöde	-354 346	106 174
Likvida medel vid årets början	6 533 831	6 427 657
Likvida medel vid årets slut	6 179 484	6 533 831

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	26 056 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 068 088	6 068 088
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	123 446	120 566
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	111 000	111 000
	Hyror övrigt	6 360	6 360
	Övriga primära intäkter	33 494	18 811
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 342 388	6 324 825
	Hysesbortfall	-3 240	-3 240
	<i>Summa</i>	-3 240	-3 240
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 339 148	6 321 585

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, basutbud av TV-kanaler samt ett obligatorisk tillägg för bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 862	479 614
	Övriga sekundära intäkter	22 707	5 996
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 569	485 610

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 160 708	-1 028 020
	Snö och halk-bekämpning	-32 375	-53 698
	Reparationer	-277 953	-420 260
	Planerat underhåll	-835 487	-302 208
	Försäkringsskador	-94 706	-12 701
	El	-462 902	-331 575
	Uppvärmning	-500 410	-508 618
	Vatten	-401 404	-414 992
	Sophämtning	-53 529	-221 412
	Fastighetsförsäkring	-223 951	-212 967
	Kabel-TV och bredband	-155 363	-145 859
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-127 726	-120 790
	Tomträttsavgäld	-319 800	-312 300
	Övriga driftkostnader	-23 620	-11 954
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 669 934	-4 097 355

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 500	-10 740
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 456	-12 551
	Administrationskostnader	-39 087	-33 525
	Extern revision	-36 400	-16 875
	Medlemsavgifter	-17 140	-17 140
	Föreningsverksamhet	-17 705	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-60 756	-82 715
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-197 044	-188 547
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 090	-8 916
	Övriga arvoden	-187 802	-179 806
	Sociala avgifter	-62 052	-59 296
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-264 944	-248 018
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	987	1 073
	Ränteintäkter placeringar	31 316	40 742
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	715	677
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 019	42 492
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-899 786	-1 137 117
	Övriga räntekostnader	-1 305	-2 308
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-901 091	-1 139 425

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 906 914	53 906 914
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 906 914	53 906 914
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 858 182	-15 770 964
	Årets avskrivningar	-1 005 324	-1 087 218
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 863 506	-16 858 182
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 043 408	37 048 732
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 000	16 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	133 015 000	130 016 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 440 500	34 440 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 440 500	34 440 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 022 677	2 374 823
	Övriga fordringar	4 603	4 531
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 027 280	2 379 354
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 400	2 017
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 130	394 586
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	343 530	396 603

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	2 956 807	2 959 007
---------------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	2 956 807	2 959 007
-----------------------------	------------------	------------------

Not 13	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 AB	2,63%	2027-12-01	10 849 674	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-12-30	795 000	610 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	5 100 500	50 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	4 198 219	0
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	4 127 380	0
Stadshypotek AB	4,30%	2026-10-30	3 000 000	0
			28 070 773	660 000

Långfristig del	10 849 674
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	17 221 099
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	17 221 099
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	660 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	385 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	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 AB	2,63%	2027-12-01	10 849 674	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-12-30	795 000	610 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	5 100 500	50 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	4 198 219	0
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	4 127 380	0
Stadshypotek AB	4,30%	2026-10-30	3 000 000	0
			28 070 773	660 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	17 221 099
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	17 221 099
-----------------	------------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-2 059	243
	Övriga kortfristiga skulder	30 203	24 040
	<i>Summa Övriga skulder</i>	28 144	24 283
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	533 316	495 854
	Upplupna räntekostnader	49 404	71 558
	Övriga upplupna kostnader	518 432	628 949
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 101 152	1 196 361

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

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-23.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snösätra i Stockholm, org.nr. 716417-7995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snösätra i Stockholm 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 från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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. 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 Brf Snösätra i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Grönvoll
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alma Rydberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:55:10



Holger Ahola

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:02:44



Mikael Mirvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:17:50



Felicia Beatriz Eneström-Öst

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:04:15



Oana Alexandra Velescu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:21:02



Eduardo Vilches

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:45:14



Mikael Grönvoll

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:46:13



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:00:11



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Grönvoll

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:45:14



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:59:53

