



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snickaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Rättvik.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 12	1985	Rättvik

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 10 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 132 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 132 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Helene Kratz	Ordförande
Katarina Bergknecht	Styrelseledamot
Levi Israelsson	Styrelseledamot
Anders Hansson	Styrelseledamot
Anne Klockar	Suppleant
Pia Ingmarie Norgren	Suppleant

Valberedning

Bengt Markusson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Adam Carl Erik Eriksson Levd Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2025-2026 ● Takomläggning Rustabo AB

Planerade underhåll

2027 ● Fasadmålning

Avtal med leverantörer

Takomläggning Rustabo AB

Övrig verksamhetsinformation

Etapp 1 och 2 av takomläggningen avslutad april 2026. Återstår etapp 3 (3 hus) vinter 2026/2027. Anpassning av våra soprum till nya regler om hushållsnära sopor under 2026. Träder i kraft 1 januari 2027. Upphandling av entreprenör för hushållsnära sopor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Utökat lån på grund av takomläggning (2,1 miljoner).

Förändringar i avtal

Upphandling av entreprenör för hushållsnära sopor skall upphandlas 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 673 780	2 637 104	2 690 848	2 394 036
Resultat efter fin. poster	107 160	-1 277 836	575 697	-95 857
Soliditet (%)	20	21	29	25
Yttre fond	58 000	212 390	154 390	577 086
Taxeringsvärde	22 562 000	20 018 000	20 018 000	20 018 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	787	786	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	93,5	90,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 208	4 006	3 677	3 898
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 208	4 006	3 677	3 898
Sparande / kvm totalyta, kr	163	26	245	184
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	31	39	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	229	152	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	117	52	67
Energikostnad / kvm totalyta, kr	287	377	243	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,97	4,04	3,26	-
Räntekänslighet (%)	5,35	5,09	4,68	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 199 880	-	-	1 199 880
Fond, yttre underhåll	212 390	-212 390	58 000	58 000
Balanserat resultat	3 371 386	-1 065 446	-58 000	2 175 610
Dispositionsfond	72 330	-	-	72 330
Årets resultat	-1 277 836	1 277 836	107 160	107 160
Eget kapital	3 505 821	0	107 160	3 612 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 175 610
Årets resultat	107 160
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 000
Totalt	2 282 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	58 000
Balanseras i ny räkning	2 340 770

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 673 780	2 637 104
Övriga rörelseintäkter	3	12 373	0
Summa rörelseintäkter		2 686 153	2 637 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 361 983	-2 767 526
Övriga externa kostnader	9	-154 222	-288 928
Personalkostnader	10	-208 083	-182 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 562	-193 188
Summa rörelsekostnader		-2 069 850	-3 432 629
RÖRELSERESULTAT		616 303	-795 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 698	4 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-510 841	-486 624
Summa finansiella poster		-509 143	-482 311
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		107 160	-1 277 836
ÅRETS RESULTAT		107 160	-1 277 836

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	15 625 806	15 971 368
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	1 495 891	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 121 697	15 971 368
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 121 697	15 971 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 665	23 035
Övriga fordringar	15	543 764	1 009 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	78 834	12 672
Summa kortfristiga fordringar		661 263	1 044 788
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 794	2 328
Summa kassa och bank		1 794	2 328
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		663 057	1 047 116
SUMMA TILLGÅNGAR		17 784 754	17 018 484

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 199 880	1 199 880
Fond för yttre underhåll		58 000	212 390
Dispositionsfond		72 330	72 330
Summa bundet eget kapital		1 330 210	1 484 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 175 610	3 299 056
Årets resultat		107 160	-1 277 836
Summa fritt eget kapital		2 282 770	2 021 220
SUMMA EGET KAPITAL		3 612 980	3 505 821
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 887 662	12 109 574
Summa långfristiga skulder		10 887 662	12 109 574
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 292 188	438 732
Leverantörsskulder		571 172	478 258
Skatteskulder		12 458	10 494
Övriga kortfristiga skulder		0	529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	408 294	475 076
Summa kortfristiga skulder		3 284 112	1 403 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 784 754	17 018 484

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	616 303	-795 525
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	345 562	193 188
	961 865	-602 337
Erhållen ränta	1 698	4 313
Erlagd ränta	-512 426	-486 661
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 137	-1 084 685
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 992	54 024
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 151	520 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 296	-510 105
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 495 891	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 495 891	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	800 000	1 200 000
Amortering av lån	-168 456	-168 456
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	631 544	1 031 544
ÅRETS KASSAFLÖDE	-464 051	521 439
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	913 823	392 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	449 772	913 823

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snickaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,91 %
Fasader	3,68 %
Balkonger	3,68 %
Fönster	3,68 %
Stamledningar VA	7,35 %
Stamledningar Värme	3,68 %
Styr & övervakning	2,94 %
Ventilation	2,45 %
El	7,35 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 461 492	2 461 492
Hysesintäkter garage	100 800	100 100
Hysesintäkter p-plats	32 850	30 150
Övernattnings-/gästlägenhet	57 250	25 500
Pantsättningsavgift	2 352	4 584
Överlåtelseavgift	10 216	7 165
Administrativ avgift	2 940	294
Andrahandsuthyrning	5 880	6 692
Övriga fakturerade kostnader	0	1 127
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 673 780	2 637 104

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	12 373	0
Summa	12 373	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 765
Myndighetstillsyn	2 852	0
Gårdkostnader	4 035	4 936
Gemensamma utrymmen	749	4 488
Snöröjning/sandning	14 990	9 545
Fordon	9 162	3 041
Förbrukningsmaterial	5 895	450
Summa	37 683	27 225

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	400	0
VVS	64 469	11 686
Värmeanläggning/undercentral	2 103	2 910
Summa	66 972	14 596

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	58 750	0
Tak	0	1 134 915
Garage/parkering	0	30 500
Summa	58 750	1 165 415

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	95 040	98 353
Uppvärmning	581 903	717 295
Vatten	222 859	365 762
Sophämtning/renhållning	131 567	115 767
Summa	1 031 369	1 297 177

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 642	187 339
Kabel-TV	10 003	0
Bredband	20 506	15 720
Fastighetsskatt	72 278	60 054
Korr. fastighetsskatt	-2 219	0
Summa	167 210	263 113

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Juridiska åtgärder	0	35 344
Inkassokostnader	0	1 029
Övriga förluster	0	10 890
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	18 750
Styrelseomkostnader	3 144	3 500
Fritids och trivselkostnader	653	354
Föreningskostnader	3 080	44 438
Förvaltningsarvode enl avtal	64 171	61 588
Överlåtelsekostnad	10 290	14 042
Pantsättningskostnad	7 644	6 880
Administration	5 744	4 494
Konsultkostnader	16 146	87 250
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
Summa	154 222	288 928

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	58 500
Löner till kollektivanst	94 625	0
Lön - fastighetsskötare	0	74 249
SPP/tjänstepension/FORA	5 391	11 857
Arbetsgivaravgifter	48 202	36 401
Löneskatt	1 065	1 980
Summa	208 083	182 987

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	510 841	486 624
Summa	510 841	486 624

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 225 030	21 225 030
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 225 030	21 225 030
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 253 662	-5 060 474
Årets avskrivning	-345 562	-193 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 599 224	-5 253 662
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 625 806	15 971 368
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 399 685</i>	<i>1 399 685</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 932 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark	4 630 000	2 818 000
Summa	22 562 000	20 018 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 504	17 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 504	17 504
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 504	-17 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 504	-17 504
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 495 891	0
Summa pågående arbeten	1 495 891	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	95 786	97 586
Transaktionskonto	447 220	495 583
Borgo räntekonto	758	415 912
Summa	543 764	1 009 081

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 270	5 850
Förutbet försäkr premier	66 640	0
Förutbet kabel-TV	6 924	0
Förutbet bredband	0	6 822
Summa	78 834	12 672

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2031-06-01	4,34 %	2 136 595	2 158 507
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,31 %	1 495 882	1 495 882
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,85 %	1 777 097	1 777 097
Handelsbanken	2028-06-30	4,57 %	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	2031-06-30	4,42 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,54 %	270 276	416 820
Stadshypotek	2026-12-01	2,93 %	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek AB	2026-01-14	3,10 %	100 000	0
Stadshypotek AB	2026-02-18	3,10 %	700 000	0
Summa			13 179 850	12 548 306
Varav kortfristig del			2 292 188	438 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 070 290 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 277	614
Uppl kostn el	11 427	13 272
Uppl kostnad Värme	59 243	69 890
Uppl kostn kabel-TV	3 145	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 750	0
Uppl kostn räntor	9 514	11 099
Uppl kostn vatten	0	86 171
Uppl kostnad arvoden	52 101	52 101
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 370	16 370
Förutbet hyror/avgifter	236 467	225 559
Summa	408 294	475 076

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 324 000	19 324 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-10.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rättvik

Maria Helene Kratz
Ordförande

Anders Hansson
Styrelseledamot

Katarina Bergknecht
Styrelseledamot

Levi Israelsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Adam Carl Erik Eriksson Levd
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 19:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 10:15

DOCUMENT ID:

rJuQxfJ1fe

ENVELOPE ID:

HJOXeGJJMx-rJuQxfJ1fe

DOCUMENT NAME:

Brf Snickaren, 716456-4788 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

63bf069103b81bcb4b675431ddfc38b5664d54b3386a4f
db3a3877e623447d146d32b5adfcf52b57cb1e7b95518d
c077ffa0a376e5f6c0ef62c0b5cd6a6a70f7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Helene Kratz kratzmaria@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:50 11.05.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.172
2. LEVI ISRAELSSON levi.israelsson@icloud.eom	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:09 11.05.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.92.54
3. ANDERS HANSSON anders.hansson@rattvik.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:37 11.05.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.170.236
4. KATARINA BERGKNECHT catber510@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:24 11.05.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.18
5. ADAM CARL ERIK ERIKSSON LEVD adam.eriksson.levd@azets.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:35 11.05.2026 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.59

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickaren, org.nr 716456-4788.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickaren för ÅR 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snickaren för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 19:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 11.05.2026 10:15

DOCUMENT ID:

SkoXefyJGx

ENVELOPE ID:

SkjQefkyMI-SkoXefyJGx

DOCUMENT NAME:

RBR snickaren.pdf

2 pages

SHA-512:

9135a9e54528d6d7dbbb8c63e0f4d2ac2ca03604d210b
e60d6dcd9621364b9aa0e4d571edaa37d4281b18c9e94
cd7e9e843c3e1272f362864de988c834081909

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADAM CARL ERIK ERIKSSON LEVD	Signed	11.05.2026 19:36	eID	Swedish BankID
adam.eriksson.levd@azet s.com	Authenticated	11.05.2026 19:35	Low	IP: 208.56.29.59

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed