



Årsredovisning 2025

HSB Brf Snickaren i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Snickaren i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 748000-2075 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbokommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 2	1944-01-01	1945
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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	632
Totalt 12 objekt		632

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 3 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Persson	Ordförande
Bodil Wallhoff	Ledamot
Louise Holmberg	Ledamot
Bo Hagberg	Ledamot
Lukas Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Persson och Louise Holmberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Persson och Bo Hagberg.

Revisorer har varit: Siv Håkansson (avgått) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +12% 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 2025-09-24.

Det har utförts elbesiktning av källare för att ta reda på hur pass illa det är i huset. Den elbesiktningen ligger sedan till grund för det anbudsarbete som HSB har hjälpt styrelsen med att utföra. Vid årets slutskede har det kommit in ett flertal anbud som styrelsen ska ta beslut om i början av nästan räkenskapsår, vilket Styrelsen vill gå vidare med. Styrelsen beslutade även att göra en besiktning av taket, som visade sig vara i bättre skick än vad styrelsen förväntade sig. Det reulterade i att ett takbyte kan skjutas fram 2-5 år. Styrelsen har även gått igenom de filmer som finns sedan reliningen som gjordes 2022. Med en frågeställning om det arbetet var tillräckligt eller om det behöver göras mer? Styrelsen landade i att det kan vi avvakta något med.

Större underhåll som genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Relining samt OVK. Målning av trapphus.
2021	Byte av inspektionsluckor samt filmat bottenplatta inför relining 2022
2016	Spolning av stammar och avlopp

Föreningen planerar kommande underhåll de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Renovering av el.

Elrenovering
Takbyte
Byta av källardörr
Målning av källaren.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	63	79	61	108	201
Skuldsättning, kr/kvm	1 912	1 983	2 055	2 123	564
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 912	1 983	2 055	2 123	564
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	392	317	284	217	191
Årsavgifter, kr/kvm	1 088	998	951	887	853
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	1 010	966	897	861
Nettoomsättning, tkr	691	637	606	567	543
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7	-53	-110	-9	58
Soliditet, %	21	21	24	28	54

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på utfört underhåll och höga driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 105 711 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 63 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +12% per 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 260	0	0	10 260
Underhållsfond, kr	162 284	0	43 000	205 284
S:a bundet eget kapital, kr	172 544	0	43 000	215 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	271 572	-53 467	-43 000	175 105
Årets resultat, kr	-53 467	53 467	-7 251	-7 251
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	218 105	0	-50 251	167 854
S:a eget kapital, kr	390 649	0	-7 251	383 398

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 43 000 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 föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	218 105
Årets resultat, kr	-7 251
Reservation till underhållsfond, kr	-43 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	167 854

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	167 854
------------------------------------	----------------

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	691 273	637 260
Övriga rörelseintäkter		2 778	0
Summa Rörelseintäkter		694 051	637 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-525 752	-503 188
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 524	-32 340
Personalkostnader	Not 5	-44 593	-50 193
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-46 724	-46 724
Summa Rörelsekostnader		-643 592	-632 445
Rörelseresultat		50 458	4 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 709	-58 290
Summa Finansiella poster		-57 709	-58 282
Resultat efter finansiella poster		-7 251	-53 467
Resultat före skatt		-7 251	-53 467
Årets resultat		-7 251	-53 467



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	1 309 220	1 355 944
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	65 625	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		1 374 845	1 355 944
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		1 375 345	1 356 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 700	20 700
Övriga kortfristiga fordringar		21	1 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	8 539	16 364
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		17 260	38 085
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	424 696	429 710
<i>Summa Kassa och bank</i>		424 696	429 710
Summa Omsättningstillgångar		441 956	467 795
Summa Tillgångar		1 817 301	1 824 239

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 260	10 260
Fond för yttre underhåll	205 284	162 284
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	215 544	172 544

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	175 105	271 572
Årets resultat	-7 251	-53 467
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	167 854	218 105

Summa Eget kapital	383 398	390 649
---------------------------	----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	970 000	1 106 350
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		970 000	1 106 350

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		236 350	145 100
Leverantörsskulder		109 441	71 232
Skatteskulder		528	1 159
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	10 590	14 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	106 994	94 957
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		463 903	327 240

Summa Skulder		1 433 903	1 433 590
----------------------	--	------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder		1 817 301	1 824 239
---------------------------------------	--	------------------	------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	50 458	4 815
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	46 724	46 724
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	46 724	46 724
Erhållen ränta	0	8
Erlagd ränta	-58 309	-58 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 874	-7 330
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	20 825	6 455
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 013	37 492
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	66 838	43 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105 711	36 616
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-65 625	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 625	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-45 100	-45 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 100	-45 100
Årets kassaflöde	-5 014	-8 484
Likvida medel vid årets början	429 710	438 194
Likvida medel vid årets slut	424 696	429 710



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:	10-120 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	0 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	686 592	629 916
	Övriga primära intäkter	4 681	7 344
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	691 273	637 260
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	691 273	637 260

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-149 860	-142 881
	Snö och halk-bekämpning	-2 025	0
	Reparationer	-52 016	-46 329
	Planerat underhåll	0	-56 858
	El	-25 713	-25 836
	Uppvärmning	-166 004	-152 342
	Vatten	-55 643	-21 740
	Sophämtning	-7 281	-12 212
	Fastighetsförsäkring	-7 674	-7 340
	Kabel-TV och bredband	-13 214	-13 213
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-18 513	-18 693
	Övriga driftkostnader	-27 810	-5 743
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-525 752	-503 188

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 223	-7 382
	Extern revision	-13 475	-12 925
	Medlemsavgifter	-4 600	-4 600
	Föreningsverksamhet	0	-225
	Övriga förvaltningskostnader	-4 226	-7 208
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-26 524	-32 340

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 900	-34 000
	Revisionsarvode	-6 000	-5 000
	Sociala avgifter	-9 693	-11 193
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-44 593	-50 193
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-46 724	-46 724
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-46 724	-46 724
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 230 765	2 230 765
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 000	4 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 234 765	2 234 765
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-878 821	-832 097
	Årets avskrivningar	-46 724	-46 724
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-925 545	-878 821
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 309 220	1 355 944
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 659 000	4 719 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 512 000	1 512 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	6 171 000	6 231 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	1 346 000	1 346 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	1 346 000	1 346 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
Årets investeringar	65 625	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	65 625	0

Pågående projekt är elrenovering.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	1 876
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 539	14 488
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	8 539	16 364

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	424 696	429 710
<i>Summa Kassa och bank</i>	424 696	429 710

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,57%	2026-01-14	100 000	10 000
Stadshypotek AB	4,74%	2026-03-30	196 350	5 100
Stadshypotek AB	4,33%	2030-09-30	910 000	30 000
			1 206 350	45 100
Långfristig del			880 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			30 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			296 350	
Kortfristig del			326 350	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			45 100	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			180 400	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,42%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	10 590	13 792
Övriga kortfristiga skulder	0	1 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	10 590	14 792

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	59 836	53 997
Upplupna räntekostnader	9 083	9 683
Övriga upplupna kostnader	38 075	31 277
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	106 994	94 957

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13. 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Snickaren i Sjöbo, org.nr. 748000-2075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Snickaren i Sjöbo för räkenskapsåret 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Snickaren i Sjöbo för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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:

- 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.

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 överträdelser 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Snickaren i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575279150**

Karin Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:34:35



Bo Hagberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 07:10:37



Louise Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:18:26



Bodil Wallhoff

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:17:46



Lukas Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 07:46:33



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:32:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Snickaren i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575290240**

Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:32:09



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.