

Årsredovisning 2025

Brf Snickaren 15

769602-9052



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snickaren 15

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Snickaren 15 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Odengatan 28, 30 och 32. Den förvärvades (tillträdde) 2005-09-30. Marken innehas med äganderätt. Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg

Fastigheten bebyggdes år 1966–1967 av Fastighets AB Hufvudstaden och består av 1 flerbostadshus med tre trapphus. Huset, som ritades av Arkitekt Kjell Ödeen, består av sex våningar, vind samt garage i två plan med spolplatta, teknik och förrådsutrymmen, totalt 9 våningar. När fastigheten byggdes var inriktningen att hålla nere de framtida drifts- och underhållskostnaderna så långt det var möjligt. Som en del av detta valdes material i form av fasadtegel, koppertak, fönsterkarmar av teak, kakel i entréer och trapphus, isolering med Foamglas på innergården m.m. Byggnaden har en betongstomme och är grundlagd på berg. Fastigheten är i gott skick. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7.320 kvm, varav 5.000 kvm utgör lägenhetsyta och 2.320 kvm utgör lokalyta (inklusive garage, tvättstugor, förråd teknikutrymmen mm).

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
5 st	0 st	10 st	30 st	0 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
7-Eleven	167 kvm
Frisör, Creative Sisters	105 kvm
Optiker, Katarina Lindbäck	58 kvm
Tidningar, tobak & postombud	135 kvm
Apotek, Kronans Apotek	268 kvm
Internet/bredband, Layer & Mesh	368 kvm
Leksaker, Lekcenter	104 kvm
Basstation, Telia	10 kvm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 44 bostadsrätter om totalt 5 000 kvm och 8 lokaler om 1 195 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 293 kvm.

Styrelsens sammansättning

Matti Kai Robert Drisin	Ordförande
Adriana Elfriede Lender	Styrelseledamot
Athena Nikou	Styrelseledamot
Carina Marie Birgitta Yrwing	Styrelseledamot
Elena Margareta Maria Jonasson	Styrelseledamot
Lars Magnus Larsson	Suppleant
Marianne Quarles Van Ufford	Suppleant
Sören Ekman	Suppleant

Valberedning

Fredrik Piper
Michell Normark
Stefan Bergström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Ulf Strauss Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2006	● Bullerdämpande fönsterglas
2006 - 2007	● Avloppsinspektion och avloppsrensning Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
2006-2007	● Nytt låssystem i hela fastigheten
2006-2008	● Nytt värme-& ventilationssystem inkl. värmeåtervinning
2007	● Nya entréportar
2007-2009	● Bredband
2007-2010	● Nya balkonger
2008	● Nya Elcentraler i lägenheterna Energibesparande belysning i trapphus/garage
2009-2010	● Nya maskiner i tvättstugorna
2010	● Snickarbod inreddes i nedre källarplanet
2012	● Upprustning av innergården
2013	● PCB-sanering
2014	● Föreningslokal samt motionsrum
2015	● Styrsystem i hissen i uppgång 30 uppdaterades Nya hissar i uppgång 28 och 32 Analys av hyresnivån för våra butikslokaler har gjorts Ny belysning installerades på vinden
2015-2016	● Samtliga fyra frånluftsfläktar utbyta. Byte av branddörrar på vinden och i källaren Byte av avloppsrör i garage, och hos några hyresgäster
2016	● Expansionskärl ersatt med Somatic Pump Jigg Besiktning av husets Elcentraler har genomförts, och åtgärder är genomförda En första besiktning och undersökning av garagets skick har genomförts Biljardrum intill föreningslokalen har iordningställt Nyckelinventering, med uppdatering av behörigheter
2017	● Oljning av lägenheternas teakfönsterbågar Högtrycksspolning av avloppssystem Målning av trapphus och soprum Byte av trapphusbelysning till LED armaturer

- 2018** ● Nya brandsläckare på vind, trapphus och garage
- 2019** ● Baldakintaket har tätats och fått nytt el kablage
Ny cirkulationspump för sydfasadens radiatorkrets
Dörrar i trapphus till garage har förstärkts för att öka säkerhet och försvåra inbrott.
- 2020** ● Underhåll av lägenhetsdörrar
OVK godkänd
Anpassning av ventilation till aktuellt behov.
Nya gårdsmöbler
Infrastruktur för laddboxar för hushållsladdning av elbil typ 2 11kW för samtliga platser.
Installation av 30 laddboxar i garaget.
- 2021** ● Spoling av avlopp i nedre garage
Byte av horisontella avloppsrör i gatuplan och garage i hus 28 samt 4 avloppstick i hus 30
- 2022** ● OVK godkänd
Byte av avloppsrör i garage för hus 32 och 30
Brandbesiktning av fastigheten har gjorts i samarbete med WSP. Brandskyddet är gott.
Nytt passersystem för garaget, detta höjer säkerheten och förenklar driften
- 2023** ● Nya ledarmarturer och elinstallationer garage plan -2
Nytt styr- och reglersystem affärslokaler, del 1
Ny utebelysning garageinfart
Nytt torkskåp tvättstuga nr 2
Renovering garage plan -2, bärande pelare och körbana
- 2024** ● Nytt styr- och reglersystem affärslokaler, del 2
Nytt torkskåp tvättstuga nr 1
Relining avlopp garage, plan -2
Installation av 8 st laddboxar
Spolning av avloppstammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Nytt ytskikt hiss i port 30
- 2026-2034** ● Löpande underhåll av avloppssystemet
- 2027** ● Renovering av garageramp

Avtal med leverantörer

Återvinning	Liselott Löf
Bredband	Bredband 2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Elevio
El	Fortum
Fastighetsskötsel	Veterankraft
Hiss	Schindler
Sophantering, VVS och sprinklersystem	SVOA
Städ	Vanadis Care AB
TV	Tele 2
Värme	Exergi

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsutrymmen

Medlemmarna har fri tillgång till två tvättstugor på vinden samt snickarbod, föreningslokal och spolplatta i garageplanen.

Sophantering

Samtliga trapphus har fungerande sopnedkast med tillhörande soprum i garageplanet. På övre garageplan finns dessutom ett återvinningsrum för tidningar, glas, plast, wellpapp m.m.

Kostnaden för dessa ingår i avgiften.

Garageplatser

Varje lägenhet har möjlighet att få en garageplats som tillåts överlåtas i samband med lägenhetsöverlåtelse till den nya medlemmen. Som medlem finns möjlighet att hyra ut denna garageplats. Infrastruktur för laddbox på egen garageplats finns.

Hemsida

www.snickaren15.se Hemsidans publika del innehåller beskrivning om föreningen, årsredovisningar, stadgar, renoveringsregler och kontaktuppgifter mm. Genom personligt login får medlemmarna tillgång till ytterligare information om föreningen samt regelbunden information från styrelsen.

Avgifterna

Medlemsavgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014.

Under år 2026 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Festverksamhet

Föreningen har under året bjudit på förtäring vid informationsmöte samt kräftskiva.

Medlemsinformation

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har ökat med 3 950 000 SEK, detta för att finansiera renovering av garaget.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Genomfört underhåll 2025

- Renovering garage plan -1, bärande pelare och körbana, isolering med bitumen och ytskikt av armerad betong
- Nya ledarmaturer och elinstallationer garageplan -1
- OVK
- Brandskydd - ny huvudventil för sprinkler i fastigheten och på Tulegatan
- Byte av horisontella avloppsledningar i garageplan -1

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 987 789	6 877 340	6 694 776	6 051 580
Resultat efter fin. poster	86 885	76 241	372 347	381 387
Soliditet (%)	68	70	69	69
Yttre fond	399 677	764 448	764 448	764 448
Taxeringsvärde	289 400 000	302 800 000	302 800 000	302 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	390	389	386	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,9	28,0	28,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 896	7 862	8 292	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 932	5 370	5 664	-
Sparande / kvm totalyta, kr	219	308	288	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	36	53	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	109	103	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	29	25	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	187	174	181	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,70	1,80	-
Räntekänslighet (%)	22,2	20,2	21,5	-

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	89 929 316	-	-	89 929 316
Upplåtelseavgifter	10 569 490	-	-	10 569 490
Fond, yttre underhåll	764 448	-	-364 771	399 677
Balanserat resultat	-4 737 681	76 241	364 771	-4 296 669
Årets resultat	76 241	-76 241	86 885	86 885
Eget kapital	96 601 814	0	86 885	96 688 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 296 669
Årets resultat	86 885
Totalt	-4 209 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-38 040
Balanseras i ny räkning	-4 171 744
	-4 209 784

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	6 987 791	6 877 340
Övriga rörelseintäkter	3	92 189	86 545
Summa rörelseintäkter		7 079 980	6 963 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 893 451	-4 004 998
Övriga externa kostnader	9	-249 744	-231 038
Personalkostnader	10	-230 656	-198 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 428 015	-1 479 963
Summa rörelsekostnader		-5 801 866	-5 914 717
RÖRELSERESULTAT		1 278 114	1 049 169
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 826	117 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 201 055	-1 089 993
Summa finansiella poster		-1 191 229	-972 928
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		86 885	76 241
ÅRETS RESULTAT		86 885	76 241

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	138 369 374	134 611 895
Maskiner och inventarier	13	148 246	193 858
Summa materiella anläggningstillgångar		138 517 620	134 805 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 517 620	134 805 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		305 752	20 939
Övriga fordringar	15	493 302	3 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	483 444	168 877
Summa kortfristiga fordringar		1 282 498	193 256
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 926 464	3 442 220
Summa kassa och bank		2 926 464	3 442 220
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 208 962	3 635 476
SUMMA TILLGÅNGAR		142 726 582	138 441 228

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 498 806	100 498 806
Fond för yttre underhåll		399 677	764 448
Summa bundet eget kapital		100 898 483	101 263 254
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 296 669	-4 737 681
Årets resultat		86 885	76 241
Summa ansamlad förlust		-4 209 784	-4 661 440
SUMMA EGET KAPITAL		96 688 699	96 601 814
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 216 250	24 251 250
Summa långfristiga skulder		32 216 250	24 251 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 045 000	15 060 000
Leverantörsskulder		457 572	261 346
Skatteskulder		41 146	20 916
Övriga kortfristiga skulder		968 160	970 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 309 756	1 275 600
Summa kortfristiga skulder		13 821 633	17 588 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 726 582	138 441 228

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 278 114	1 049 169
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 428 015	1 479 963
	2 706 129	2 529 132
Erhållen ränta	9 826	117 066
Erlagd ränta	-1 222 729	-1 104 605
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 493 226	1 541 593
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 089 242	6 820
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	270 143	-70 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674 127	1 477 548
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 139 882	-325 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 139 882	-325 630
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 070 551	0
Amortering av lån	-1 120 551	-2 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 950 000	-2 150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-515 756	-998 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 442 220	4 440 302
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 926 464	3 442 220

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snickaren 15 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.

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	0,97 - 1,00 %
Yttertak	2,02 %
Fasader	2,02 %
Byggnad	1,00 - 6,57 %
Stamledningar Värme	4,57 %
El	1,67 - 14,87 %
Hissar	3,13 %
Balkonger	3,77 %
Ventilation	2,32 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 186 356	1 186 356
Hysesintäkter, bostäder	164 328	164 328
Hysesintäkter, lokaler	4 609 039	4 561 836
Hysesintäkter, p-platser	1 020 540	1 034 462
Övriga intäkter	12 028	7 641
Intäktsreduktion	-4 500	-77 300
El	0	17
Summa	6 987 791	6 877 340

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-19	4
Erhållna bidrag	8 460	0
Övriga intäkter	0	3 241
Försäkringsersättning	95 492	0
Övriga rörelseintäkter	-11 744	83 300
Summa	92 189	86 545

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	198 803	145 579
Larm och bevakning	33 878	51 993
Städning	148 812	134 191
Sotning	47 060	0
Besiktning och service	65 097	13 557
Brandskydd	98 330	37 163
Hiss serviceavtal	30 249	63 903
Övriga serviceavtal	6 319	12 405
Trädgårdsarbete	650	1 799
Mattservice	5 474	4 801
Service värmeanläggning	8 979	8 162
Summa	643 652	473 553

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	540	0
Bostäder	0	46 139
Bostäder VVS	107 010	32 875
Tvättstuga	0	44 428
Trapphus/port/entr	27 548	3 656
Dörrar och lås/porttele	41 463	18 330
VA	19 911	49 651
Värme	0	47 050
Ventilation	0	27 518
El	13 100	0
Hissar	117 786	55 204
Garage och p-platser	0	7 264
Försäkringsärende/vattenskada	300 210	0
Summa	627 568	332 115

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt	0	31 209
Ventilation	60 183	66 951
VA	17 111	696 937
Dörrar och lås/porttele	5 323	12 500
Summa	82 618	807 597

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	279 694	263 223
Uppvärmning	843 654	799 470
Vatten	239 102	212 326
Sophämtning	320 251	366 703
Summa	1 682 701	1 641 722

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	117 036	106 094
Kabel-TV	78 224	77 052
Bredband	49 252	45 516
Fastighetsskatt	541 580	521 350
Summa	786 092	750 012

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 738	6 117
Övriga förvaltningskostnader	108 163	113 086
Juridiska kostnader	4 053	0
Revisionsarvoden	46 293	42 372
Ekonomisk förvaltning	76 622	69 462
Konsultkostnader	7 875	0
Summa	249 744	231 038

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	181 004	164 997
Löner, arbetare	12 500	0
Sociala avgifter	37 152	33 720
Summa	230 656	198 717

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 201 052	1 089 906
Övriga räntekostnader	3	87
Summa	1 201 055	1 089 993

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 579 250	156 481 686
Årets inköp	5 139 882	97 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 719 132	156 579 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 967 355	-20 586 987
Årets avskrivning	-1 382 403	-1 380 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 349 758	-21 967 355
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 369 374	134 611 895
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>73 633 397</i>	<i>73 633 397</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 000 000	96 800 000
Taxeringsvärde mark	181 400 000	206 000 000
Summa	289 400 000	302 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	629 321	401 254
Årets inköp	0	228 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	629 321	629 321
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-435 463	-335 868
Årets avskrivning	-45 612	-99 595
Utgående ackumulerad avskrivning	-481 075	-435 463
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	148 246	193 858

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	5 158 217	770 282
Omklassificering till resultaträkning	0	-542 215
Omfört till byggnad	-5 158 217	
Omfört till Maskiner och inventarier	0	-228 067
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 782	3 495
Övriga fordringar	489 520	-55
Summa	493 302	3 440

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 308	36 505
Försäkringspremier	90 697	86 026
Kabel-TV	19 804	19 556
Bredband	7 779	7 586
Förvaltning	20 376	19 204
Övr förutb kostn uppl int	276 480	0
Summa	483 444	168 877

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	2,59 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2030-09-30	2,91 %	7 900 000	7 900 000
Stadshypotek	2026-10-06	2,32 %	1 410 000	1 425 000
Stadshypotek	2027-09-30	4,47 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,52 %	4 751 250	4 886 250
Stadshypotek	2026-09-30	0,83 %	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek	2029-09-30	2,83 %	4 700 000	5 600 000
Stadshypotek	2028-06-30	2,59 %	5 000 000	
Summa			43 261 250	39 311 250
Varav kortfristig del			11 045 000	15 060 000

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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 874	53 935
Fastighetsskötsel	10 918	9 554
Städning	12 352	0
El	23 737	25 166
Uppvärmning	110 960	104 520
Utgiftsräntor	77 938	99 612
Vatten	37 666	35 116
Bredband	1 914	0
Förutbetalda avgifter/hyror	929 274	917 697
Övriga uppl kostn	9 123	0
Beräknat revisionsarvode	32 000	30 000
Summa	1 309 756	1 275 600

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 845 545	63 845 545

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Stockholm

Adriana Elfriede Lender
Styrelseledamot

Athena Nikou
Styrelseledamot

Carina Marie Birgitta Yrwing
Styrelseledamot

Elena Margareta Maria Jonasson
Styrelseledamot

Matti Kai Robert Drisin
Ordförande

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

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 14:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:27

DOCUMENT ID:

SyfN5AGsAZg

ENVELOPE ID:

HyNcCMo0be-SyfN5AGsAZg

DOCUMENT NAME:

Brf Snickaren 15, 769602-9052 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

55714f4807306846fb3d50b6cb913d51533498e7bb3689
4602d7614d0cd3666c7fee374bda0ad316ecb9cd5e25bf
fbc898b45667b6f4f71858bf352123bcbde7

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. ATHENA NIKOU athena_nikou@outlook.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:33 08.05.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.244.181
2. Carina Marie Birgitta Yrwing carinayrwing@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:51 08.05.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.121.196
3. Matti Kai Robert Drisin matti.drisin@mdrisin.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:46 08.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.33.34
4. ADRIANA LENDER adriana.e.lender@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:13 08.05.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.36
5. Elena Margareta Maria Jonasson elena@fawltypesigns.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:42 08.05.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.245.88
6. ULF STRAUSS ulf.strauss@re-allians.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:44 11.05.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.58.186

* 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 Brf Snickaren 15

Org.nr 769602-9052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 15 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snickaren 15 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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

Allians Revision & Redovisning AB

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 14:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:27

DOCUMENT ID:

rkeEc0fi0WL

ENVELOPE ID:

BkV9CzjRZg-rkeEc0fi0WL

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

76f814ae34e1e6799108597fc0c98c5461061a1ca3f50ac
8c1b1321a38f3b7ae0780ac46dec16fed014091a1365ab
8849b90e7ab76622735f7c6843b4048fe65

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF STRAUSS	 Signed	11.05.2026 14:49	eID	Swedish BankID
ulf.strauss@re-allians.se	Authenticated	11.05.2026 14:48	Low	IP: 94.254.58.186

* 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