

Årsredovisning
för
Brf Snickaren 12
769600-2844

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Snickaren 12 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 maj 2026

Joel Sunnehall

Styrelsen för Brf Snickaren 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 juni 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Snickaren 12 i Stockholm kommun år 2000. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 27 bostadsrätter varav 1 bostadsrättslokal, 1 hyresrätt samt 4 hyresrättslokaler. Den totala boytan är 2 352 kvm och lokalytan 564 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2025 till 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 107 758 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 600 000 kr och markvärdet 75 158 000 kr. Värdeår är 1973.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk med Järva Förvaltning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 december 2005.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt denna.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader och fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Joel Sunnehall	Ordförande
Magnus Skoglund	Fastighetsansvarig
Hugo Edhag	
Sebastian Eriksson (avgått under styrelseåret)	
Henrik Setterdahl (avgått under styrelseåret)	
Bengt Jonsén	
Emelie Ekman	
Hedda Hövel	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Niklas Feiff
Feiff Revision AB

Valberedning

Milan Djelevic

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Styrelsemöte 14 januari 2025

Muskot beviljas anstånd med hyra, föreningens fordran uppgår till 190 315 kr, påverkar kassaflödet. Flera större medlemsbyten hanteras, vilket innebär administrativt arbete och risk för framtida feldebiteringar. Takschotning: två fakturor (50 tkr + 30 tkr) ifrågasatta ? risk att föreningen måste betala ändå. Fasad, fönster och plåt bedöms måste renoveras inom 1–3 år, preliminär kostnadsnivå kraftigt högre än plan (5,35 Mkr). Vattenskada/relining: ärende i tingsrätten pågår, juridisk risk kvarstår.

2. Styrelsemöte 11 februari 2025

Likviditetsrapport, samt bokslut 2024 – flera kommande stora utgifter och lån som förfaller. Vattenskada – stämning i tingsrätten kvarstår, kräver fortsatt hantering (HS ansvarig). SEB-lån om 2 Mkr förfaller 28/3 – påverkar föreningens finansieringsplan. Flera renoveringsprojekt: renoveringsregler, underhållsplan, OVK-åtgärder, styrsystem, plåtproblem i gård. Fakturahantering och förfallna fakturor, risk för påminnelseavgifter/inkasso om inte hanterade.

3. Styrelsemöte 9 juni 2025

Fasadrenovering: dokumentation och förfrågningsunderlag behöver uppdateras – omfattande kostnader väntas. Försäljning av lägenhet (12,6 MSEK) ? styrelsen säkerställer rätt ekonomiska flöden och betalningar. Soprummet: krav på justerad kostnadsfördelning mellan förening och restauranger ? ekonomisk risk för föreningen. Renoveringsregler godkänns, dessa styr framtida kostnadsansvar och minskar risk för felhantering. Långsiktig ekonomiplanering behövs inför lån på 4,7 Mkr som förfaller i september.

4. Styrelsemöte 12 augusti 2025

Fasadrenoveringen: dokumentation klar v.34 ? omfattande kostnadskonsekvenser när upphandling startar v.36. Sophantering: nya prisnivåer från Stockholm Stad kan påverka föreningens totala kostnader. Renoveringsregler och skyltpolicy – stora ekonomiska följd effekter vid felaktiga installationer i lokaler. Depositioner och hyreslokaler (ex. Peder Muur) – beslut om återbetalningar påverkar kassaflödet. Nyckelhantering och skalskydd – offertbehov och investeringar krävs för ökad säkerhet.

5. Styrelsemöte 9 september 2025

Fasadupphandling – projektstart januari; mycket stora kostnader väntas i 2026. Soprum & plastkärl – återkommande problem riskerar leda till ökade städkostnader. Lås mot innergård – investering i nytt säkerhetssystem beslutad. Ekonomi – utredning om att lösa lån om lönsamt, påverkar likviditet och räntekostnader. Hyreslokaler – depositioner, sopavtal och kommunikationskostnader kvarstår att lösa.

6. Styrelsemöte 7 oktober 2025

Fasadupphandling – anbud från entreprenörer inom två veckor, stor kostnadspost. Vattenläcka bottenvåning – fuktmätning och åtgärdsplan krävs, risk för ökade reparationskostnader. Lås mot innergård – installation påbörjad, kostnad för trygghetsåtgärder. Sopkärl & sophantering – fortsatt överfullt ? risk för ökade kommunala avgifter. Städ- & renoveringsfrågor i fastigheten ? risker kring eftersatt underhåll.

7. Styrelsemöte 11 november 2025

Fasadupphandling – möten med entreprenörer nära förestående (stora investeringar). Renoveringar – sophantering, fönster, vattenläcka, flera projekt med kostnadsrisker. Adressändring & hyresgästkommunikation – påverkar avtal och administrativa kostnader. Lås & installationer – färdigställt men kan kräva ytterligare uppföljning/justeringar. Beslut: Emelie Ekman ny kassör – viktigt för fortsatt ekonomistyrning inför renoveringsår.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 (43) medlemmar. Under året har 11 (1) medlemmar tillträtt samt 10 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 upplåtelse av lägenhet samt 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 001	2 993	3 013	2 778	2 487
Resultat efter finansiella poster	-154	-332	-250	-174	-3 696
Soliditet (%)	92	68	68	70	53
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	579	539	573	544	521
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	686	4 654	4 654	4 654	6 982
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	913	6 195	6 195	6 195	9 292
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	139	249	326	0
Räntekänslighet (%)	2	11	11	11	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	268	313	252	215
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42	40	41	41	42

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret 2025 om -154 077 kr efter finansiella poster. Underskottet förklaras huvudsakligen av fortsatt höga driftkostnader, ökade kostnader för underhåll samt räntekostnader på föreningens lån. En betydande del av årets kostnader utgörs av avskrivningar på föreningens byggnader och anläggningar, vilka uppgår till 488 094 kr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet direkt, men påverkar det redovisade resultatet.

Justeras resultatet för årets avskrivningar uppgår det underliggande kassaflödet till ett överskott, vilket innebär att föreningens löpande verksamhet genererar tillräckliga medel för att täcka de faktiska utbetalningarna för drift och underhåll.

Styrelsen följer föreningens långsiktiga underhållsplan och anpassar avgiftsnivåer och finansiering utifrån kommande behov.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi och likviditet är tillräcklig för att möta de löpande åtagandena. Eventuella framtida avgiftsjusteringar eller andra åtgärder kommer att beslutas utifrån föreningens långsiktiga ekonomiska planering och behovet av att säkerställa en stabil utveckling. Föreningen är väldigt lågt belånade och har därför möjlighet att kunna bekosta framtida underhåll och investeringar både ur egen kassa men även genom upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 100 363	10 820 137	666 198	-13 030 982	-332 344	31 223 372
Ökning av insatskapital	1 410 000	11 190 000				12 600 000
Kapitaltillskott	726 650					726 650
Disposition av föregående års resultat:			50 993	-383 337	332 344	0
Årets resultat					-154 077	-154 077
Belopp vid årets utgång	35 237 013	22 010 137	717 191	-13 414 319	-154 077	44 395 945

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 414 319
årets förlust	-154 077
	-13 568 396

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
I anspråk ur fond för yttre underhåll	-68 144
i ny räkning överföres	-13 800 252
	-13 568 396

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 993 848	2 933 032
Övriga rörelseintäkter	3	10 660	69 472
Summa rörelseintäkter		3 004 508	3 002 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 664 279	-2 060 715
Övriga externa kostnader	5	-712 927	-393 332
Personalkostnader	6	-154 550	-154 784
Avskrivningar		-488 094	-488 093
Summa rörelsekostnader		-3 019 850	-3 096 924
Rörelseresultat		-15 342	-94 420
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		480	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 685	64 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 900	-302 835
Summa finansiella poster		-138 735	-237 924
Resultat efter finansiella poster		-154 077	-332 344
Årets resultat		-154 077	-332 344

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 305 421	43 793 515
Summa materiella anläggningstillgångar		43 305 421	43 793 515
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		43 308 221	43 796 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	35 096
Övriga fordringar	9	4 778 800	786 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 057	90 682
Summa kortfristiga fordringar		4 842 857	912 372
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 241 998
Summa kortfristiga placeringar		0	2 241 998
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		34	34
Summa kassa och bank		34	34
Summa omsättningstillgångar		4 842 891	3 154 404
SUMMA TILLGÅNGAR		48 151 112	46 950 719

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

57 247 150

44 647 150

Fond för yttre underhåll

717 191

666 198

Summa bundet eget kapital

57 964 341

45 313 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 414 319

-13 030 982

Årets resultat

-154 077

-332 344

Summa fritt eget kapital

-13 568 396

-13 363 326

Summa eget kapital

44 395 945

31 950 022

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

0

6 786 229

Summa långfristiga skulder

0

6 786 229

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

2 000 000

6 786 228

Förskott från kunder

388 329

381 620

Leverantörsskulder

388 438

214 371

Skatteskulder

0

20 349

Övriga skulder

14 795

60 145

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

963 605

751 755

Summa kortfristiga skulder

3 755 167

8 214 468

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 151 112

46 950 719

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-154 077	-332 344
Justerings poster som inte ingår i kassaflödet	488 094	488 093
Förändring skatteskuld/fordran	-21 144	-27 231

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

312 873 128 518

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	2 308 674	-2 282 048
Förändring av kortfristiga skulder	347 277	161 120

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 968 824 -1 992 410

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	12 600 000	0
Förändring av skulder till kreditinstitut	-11 572 457	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 027 543 0

Årets kassaflöde

3 996 367 -1 992 410

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början 705 901 2 698 312

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut 4 702 268 705 902

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 085 633	1 068 013
Årsavgifter lokaler	14 084	14 084
Hyror lokaler	1 435 731	1 408 474
Hyror bostäder	23 933	95 733
Kabel-tv och bredband	44 005	12 415
Elavgifter	138 591	99 299
Värmeavgifter	164 853	162 339
Avgifter för avfallshantering	41 316	40 539
Fettavskiljare	32 806	31 534
Öres- och kronutjämning	-10	2
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	600	600
Hysesintäkter, lokaler ej moms	12 308	0
	2 993 850	2 933 032

I årsavgiften ingår värme, el (efter individuell förbrukning), vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	3 369	360
Försäkringsersättningar	0	69 112
Erhållna statliga bidrag (FNI-bidrag)	7 290	0
	10 659	69 472

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	54 481	58 066
Städkostnader	81 680	76 157
Snöröjning/sandning	0	60 816
Serviceavtal	9 297	0
Hisservice/besiktning	7 569	7 493
Besiktningsskostnader	52 749	11 188
Reparationer	109 287	337 478

Hissreparationer	1 083	9 141
Planerat underhåll	68 145	249 007
Fastighetsel	179 219	194 211
Uppvärmning	483 786	462 198
Vatten och avlopp	142 806	126 536
Avfallshantering	284 652	244 210
Försäkringskostnader	96 506	75 520
Bevakning	6 111	5 717
Kabel-tv	8 914	8 779
Bredband	76 092	76 092
Förbrukningsinventarier	1 796	57 906
Förbrukningsmaterial	105	199
	1 664 278	2 060 714

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	117 580	120 660
Fastighetsavgift	46 548	44 010
Hemsida	2 459	3 688
Porto	471	0
Kreditupplysningar	1 561	2 725
Föreningsgemensamma kostnader	8 414	3 721
Revisionsarvode	25 729	24 250
Ekonomisk förvaltning	88 285	74 698
Bankkostnader	1 320	1 070
Konsultarvoden	369 462	78 899
Juridisk konsultation	17 432	14 298
Medlems-/föreningsavgifter	6 000	6 000
Gåvor	794	1 436
Övriga poster	5 823	17 877
Annonsering Hemnet	21 050	0
	712 928	393 332

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 950	40 184
	154 550	154 784

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 193 538	51 193 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 193 538	51 193 538
Ingående avskrivningar	-7 400 024	-6 911 931
Årets avskrivningar	-488 094	-488 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 888 118	-7 400 024
Utgående redovisat värde	43 305 420	43 793 514

Taxeringsvärden byggnader	32 600 000	40 600 000
Taxeringsvärden mark	75 158 000	81 466 000
	107 758 000	122 066 000

Bokfört värde mark	9 969 668	9 969 668
	9 969 668	9 969 668

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	75 772	80 727
Skattefordran	795	0
Avräkningskonto förvaltare	4 702 233	705 867
	4 778 800	786 594

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	16 068
Försäkring	28 148	40 211
Bredband	6 341	6 341
Medlemskap Bostadsrätterna	5 400	6 000
Bevakning Securitas	1 636	1 528
Serviceavtal hiss	3 489	3 468
TV	2 249	2 228
Ekonomisk förvaltning	15 565	14 838
Boappa	1 229	0
	64 057	90 682

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 36777468	2,7	2026-12-28	0	4 786 229
SEB 36777710	0,71	2025-11-28	0	4 786 228
SEB 42003212	1,27	2025-03-28	0	2 000 000
SEB 46144996	2,7	2026-12-28	2 000 000	2 000 000
			2 000 000	13 572 457
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000	6 786 229

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånet kommer komma att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 000 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	13 800	71 320
Styrelsearvoden	234 209	195 200
Sociala avgifter	87 671	75 414
Fastighetsel	23 154	24 807
Fjärrvärme	64 778	61 980
Avfallskostnader	38 795	35 821
Vatten- och avlopp	22 075	21 111
Förutbetalda avgifter och hyror	451 743	250 826
Fastighetsskötsel	3 573	3 859
Städning	6 228	5 959
Ekonomisk förvaltning	0	392
Konsultarvode	4 258	5 066
Entremattor	625	0
Styrelsemöten	4 310	0
Juridik	8 365	0
Förutbetalda hyror/avg, ej reskontra	20	0
	963 604	751 755

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 359 000	20 359 000
	20 359 000	20 359 000

Årsredovisningen har beslutats 28 april 2026.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Joel Sunnehall
Ordförande

Magnus Skoglund

Hugo Edhag

Bengt Jonsén

Emelie Ekman

Hedda Hövel

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Snickaren_12.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 08:52:45

Dokumentet är undertecknat av:

 BENGT JONSÉN (19691011XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 16:32:51
 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2026-05-04 08:52:44
 Hedda Beata Hövel (20000202XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 16:43:40
 EMELIE EKMAN (19901005XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 09:36:02
 JOEL SUNNEHALL (19720202XXXX) Ordförande	2026-04-28 19:00:22
 HUGO EDHAG (19910808XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-02 15:47:51
 MAGNUS SKOGLUND (19601102XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 16:26:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Snickaren_12.pdf (233039 byte)

90C77C22E35C788E477A90B92889D3AF9A0B515CFEAAFB6F660C0F1B2E9EB0E82EE97949CFA8551C38EE
47EF86FDD01F7BAEA7F5D6C41ADD7FCE1A13D38CFD75

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickaren 12, org.nr 769600-2844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 12 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019df1c1-f255-7c8a-b71b-7db686dd5a95

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.