Årsredovisning för

Brf Snickaren 4

718000-1013

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkningen	9-10
Noter till balansräkningen	10-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Snickaren 4, 718000-1013, med säte i Eskilstuna Kommun, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens adress är Brf Snickaren 4, Eskilsgatan 21 A+B 633 56 Eskilstuna.

Styrels

Erik Andersson	Ordförande
Jesper Bengtsson	Ledamot
Nataly Valda Arias	Ledamot
Josefine Järleskog	Suppleant
Elin Bengtsson	Suppleant
Marjut Wallin	Suppelant

Firmatecknare
Föreningen har tecknats av två ordinarie ledamöter i styrelsen i förening.

Revisor

Lars Linder	Revisor

Revisorsuppleant
Åsa Kullgren

Ersättning till styrelsen
Inget arvode har utgått till styrelsen.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2025.
Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal och överlåtelser
Antal bostadsrätter uppgår till 11 st. Föreningen har 12 st medlemmar.
Ingen lägenhet har sålts under året.

Försäkringsvillkor
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Arthur J Gallagher Proinova Agency AB. Försäkringen gäller även ohyra.

Finansiering
Lån Swedbank konto 695 871 814-7, 2.339.600 kr per den 2025-12-31, fast ränta om tre månader i taget, slutförfallodag 2042-12-30.

Fond yttre underhåll
Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.
Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst tio procent av det basbelopp som enligt *lagen om allmän försäkring* (prisbasbelopp) bestämts för januari månad räkenskapsåret.

Underhållsplan finns.

Underhåll under året
Inget

Planerat underhåll kommande år
OVK-besiktning planeras under året.
Mindre målaeriarbeten på dörrar, tvättstuga.

Beskattning
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Information om fastigheten
Fastighetens byggnadsyta är 724 m2
Byggnadsår 1939
Markytan är 1 300 m2 och ägs av föreningen

Föreningens fastighet
Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

4 lgh om 1 rum och kök, 163,2 m2
7 lgh om 2 rum och kök, 319,5 m2
1 lgh om 5 rum och kök, 106,5 m2

2 lokaler, 30,0 m2

Föreningen äger inga p-platser.

Pant- och överlåtelseavgifter
Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:

- Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (1 480 kr för 2026).
- Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (592 kr för 2026).

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsägarna MittNord AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning (tkr)	518 779	500 268	494 100	449 160
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37 178	11 910	-20 935	-81 681
Soliditet, %	6	5	4	5
Årsavg per kvm uppl m bostadsrätt	881	849	839	763
Skuldsättning per kvm	3 972	4 006	4 040	4 074
Skuldsättning per kvm uppl m bostadsrätt	3 972	4 006	4 040	4 074
Sparande per kvm	184	141	76	-18
Räntekänslighet	5	5	5	5
Energikostnad per kvm	380	346	317	329
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	99	100

Definition av nyckeltal

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande per kvm
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	561 049	46 981	-496 335	11 910
Omföring av föreg års resultat			11 910	-11 910
Avsättning yttre underhållsfond		5 250	-5 250	
Årets resultat				37 178
Vid årets slut	**561 049**	**52 231**	**-489 675**	**37 178**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-489 675
årets resultat	37 178
Totalt	-452 497
avsättning till yttre fond	5 880
balanseras i ny räkning	-458 377
Totalt	-452 497

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	519 462	503 704
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		519 462	503 704
Rörelsekostnader			
Kostnader	*3*	-325 623	-301 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*4*	-71 222	-71 222
Summa rörelsekostnader		-396 845	-373 069
Rörelseresultat		122 617	130 635
Finansiella poster			
Ränteintäkter		715	176
Räntekostnader		-86 154	-118 901
Summa finansiella poster		-85 439	-118 725
Resultat efter finansiella poster		37 178	11 910
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		37 178	11 910
Årets resultat		**37 178**	**11 910**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	2 277 598	2 342 601
Inventarier, verktyg och installationer		6 223	12 442
Summa materiella anläggningstillgångar		2 283 821	2 355 043
Summa anläggningstillgångar		2 283 821	2 355 043
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 608
Övriga fordringar		1 486	1 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 631	24 372
Summa kortfristiga fordringar		27 117	29 723
Kassa och bank			
Kassa och bank		266 350	187 774
Summa kassa och bank		266 350	187 774
Summa omsättningstillgångar		293 467	217 497
SUMMA TILLGÅNGAR		2 577 288	2 572 540

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsamorteringar		561 049	561 049
Reservfond		52 231	46 981
Summa bundet eget kapital		613 280	608 030
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-489 675	-496 335
Årets resultat		37 178	11 910
Summa fritt eget kapital		-452 497	-484 425
Summa eget kapital		160 783	123 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*6*	2 319 600	2 339 600
Summa långfristiga skulder		2 319 600	2 339 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	*6*	20 000	20 000
Leverantörsskulder		21 268	35 642
Skatteskulder		1 793	759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 844	52 934
Summa kortfristiga skulder		96 905	109 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 577 288	2 572 540

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	37 178	11 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	71 168	71 138
	108 346	83 048
Betald skatt	1 034	451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**109 380**	**83 499**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 606	-4 436
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-13 411	-3 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**98 575**	**75 967**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-20 000**	**-20 000**
Årets kassaflöde	**78 575**	**55 967**
Likvida medel vid årets början	**187 775**	**131 807**
Likvida medel vid årets slut	**266 350**	**187 774**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Avskrivningar av föreningens byggnad påbörjas fr o m i år för att fortsatt följa gällande redovisningsregler. Det gäller även fjärrvärmen som inte skrivits av tidigare.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	50
-Fönster	30
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Årsavgifter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter	518 779	500 268
Pant- och övriga avgifter	683	3 436
Summa	**519 462**	**503 704**

Not 3 Rörelsekostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	29 373	32 339
Värme	159 884	139 218
Vatten och avlopp	34 453	32 509
Renhållning	17 928	19 126
Rep och underhåll fastighet	6 627	2 827
Fastighetsskötsel	1 733	1 333
Fastighetsskatt	18 964	17 930
Försäkringspremie fastighet	24 372	23 600
Förbrukningsinventarier		538
Förbrukningsmaterial		733
Porton och avgifter	361	835
Larm och bevakning	675	705
Ekonomisk förvaltning	23 421	20 712
Service- och branschorg, föreningsavg.	4 982	4 782
Bankkostnader	2 711	2 711
Diverse kostnader	139	1 949
Summa	**325 623**	**301 847**

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader	170 800	170 800
Avskrivning byggnad	-3 416	-3 416
Fjärrvärme	35 582	35 582
Avskrivning fjärrvärme	-7 116	-7 116
Värmeväxlare	98 891	98 891
Avskrivning värmeväxlare	-3 296	-3 296
Ombyggnad	1 621 715	1 621 715
Avskrivning ombyggnad	-20 214	-20 214
Fönster	928 850	928 850
Avskrivning fönster	-30 961	-30 961
Inventarier	31 099	31 099
	-6 219	-6 219
Summa årets avskrivningar	**-71 222**	**-71 222**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 855 838	2 855 838
	2 855 838	2 855 838
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-513 237	-448 234
-Årets avskrivning enligt plan	-65 003	-65 003
	-578 240	-513 237
Redovisat värde vid årets slut	**2 277 598**	**2 342 601**
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till	**7 772 000**	**6 937 000**
-varav byggnad	5 600 000	4 621 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	*Villkors-ändringsdag*	*Räntesats*	*Amortering under året*	*Skuld vid årets slut*
Swedbank 695 871 814-7	2026-03-31	3,34	20 000	2 339 600
Avgår kortfristig del av långfristig skuld amortering				-20 000
Summa långfristig del lån			**20 000**	**2 319 600**

Som kortfristig del av lån räknas amorteringar och lån som ska villkorsändras inom ett år.
Föreningen kommer att amortera 20.000 kr under 2026 och därför räknas 20.000 kr som kortfristig del.

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som		
Fastighetsinteckning	2 592 000	2 592 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	*Inga*	*Inga*
Summa ställda säkerheter	**2 592 000**	**2 592 000**

Underskrifter

Årsredovisningen blev klar: 2026-
Eskilstuna

Erik Andersson
Styrelseordförande
2026-

Jesper Bengtsson
Ledamot
2026

Nataly Valda Arias
Ledamot
2026

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- -

Lars Linder
Revisor

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Jesper Bengtsson
Företag: Brf Snickaren 4
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-08 14:57:00 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9594112eccbe44d581d4531c578d6a68

Underskrift 2

Namn: Erik Andersson
Företag: Brf Snickaren 4
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-09 14:53:52 GMT+02:00
Transaktions-ID: 46adff70e20544699a3a6882f38f137a

Underskrift 3

Namn: Nataly Valda Arias
Företag: Brf Snickaren 4
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-09 16:02:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 39e12b91a25b417e9be303c377096001

Underskrift 4

Namn: Lars Linder
Företag: Brf Snickaren 4
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-09 18:38:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 47c71ce853f342ee9b49241eebbe8b83