Årsredovisning

för

BRF Snickaren 1920

769632-9619

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Snickaren 1920 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-03.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald t.o.m årstämma
Anton Holmlund	Ordförande	2025
Victor Olofsson	Ledamot	2025
Elias Forsner	Ledamot	2025

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Snickaren 19 och Snickaren 20. Fastigheternas adresser är Dragongatan 10 och Smedsgatan 14.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
8	Lägenheter	328 kvm

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett. Antalet medlemmar uppgår till 8 vid årets utgång.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 223 kr/kvm per bostadslägenhet.
Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 3 540 620 kr.
Under året har föreningen amorterat 39 560 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	472	382	356	318
Resultat efter finansiella poster	-149	-199	-255	-193
Soliditet (%)	73,69	73,98	72,89	73,87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 440	1 166	1 086	970
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 795	10 915	11 036	11 156
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 795	10 915	11 036	11 156
Sparande per kvm (kr/kvm)	181	150	-20	167
Räntekänslighet (%)	8,83	10,03	11,34	12,58
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	382	326	359	365
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,95	93,41	89,58	91,45

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust om 149 282 kr är 247 968 kr avskrivningar på byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet då det enbart är en kostnad i föreningens resultatrapport.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 144 000	240 000	-1 541 453	-198 630	**10 643 917**
Fond för yttre underhåll		38 000	-38 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-198 630	198 630	**0**
Årets resultat				-149 282	**-149 282**
Belopp vid årets utgång	**12 144 000**	**278 000**	**-1 778 083**	**-149 282**	**10 494 635**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 778 084
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-38 000
årets förlust	-149 282
	-1 965 366

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 965 366
	-1 965 366

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	401 120	357 120
Övriga intäkter		71 043	25 200
		472 163	**382 320**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-232 401	-165 703
Övriga kostnader		-28 914	-30 668
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-247 968	-247 968
		-509 283	**-444 339**
Rörelseresultat		**-37 120**	**-62 019**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 221	5 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 383	-142 267
		-112 162	**-136 612**
Resultat efter finansiella poster		**-149 282**	**-198 630**
Resultat före skatt		**-149 282**	**-198 630**
Årets resultat		**-149 282**	**-198 630**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 880 313	14 128 281
		13 880 313	**14 128 281**
Summa anläggningstillgångar		**13 880 313**	**14 128 281**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 543	0
Övriga fordringar		19	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 590	10 799
		17 152	**10 818**
Kassa och bank		344 993	249 059
Summa omsättningstillgångar		**362 145**	**259 877**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 242 458**	**14 388 158**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 144 000	12 144 000
Fond för yttre underhåll		278 000	240 000
		12 422 000	**12 384 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 778 084	-1 541 453
Årets resultat		-149 282	-198 630
		-1 927 365	**-1 740 084**
Summa eget kapital		**10 494 635**	**10 643 916**
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		3 580 180	3 619 740
Summa långfristiga skulder		**3 580 180**	**3 619 740**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 107	29 413
Övriga skulder		70 900	67 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 636	27 793
Summa kortfristiga skulder		**167 643**	**124 502**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 242 458**	**14 388 158**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-149 282	-198 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		247 968	247 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**98 686**	**49 338**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 543	0
Förändring av kortfristiga fordringar		209	-4 324
Förändring av leverantörsskulder		-4 306	29 413
Förändring av kortfristiga skulder		47 447	-798
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**135 493**	**73 629**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-39 560	-39 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-39 560**	**-39 560**
Årets kassaflöde		**95 933**	**34 069**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		249 059	214 991
Likvida medel vid årets slut		**344 992**	**249 060**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	45 år
Installation	30 år

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	401 120	357 120
Hyror garage och parkeringsplatser	25 200	25 200
Övriga intäkter	45 843	
	472 163	**382 320**

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och bredband.
Övriga intäkter är upplåtelseintäkt samt fakturerade kostnader.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Elkostnader	46 758	48 518
Fjärrvärme	34 452	31 333
Vatten och avlopp	44 031	27 168
Avfall	21 058	11 444
Förvaltningskostnad	28 673	29 881
Försäkringskostnad	12 285	11 762
Bredbandskostnader	27 150	16 290
Fastighetsskötsel/reparation och underhåll	38 639	17 068
	253 046	**193 464**

Not 4 Snickaren 19 och Snickaren 20

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 240 758	15 240 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 240 758**	**15 240 758**
Ingående avskrivningar	-1 859 819	-1 611 851
Årets avskrivningar	-247 968	-247 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 107 787**	**-1 859 819**
Utgående redovisat värde	**13 132 971**	**13 380 939**
Bokfört värde byggnader	13 132 971	13 380 939
Bokfört värde mark	747 342	747 342
	13 880 313	**14 128 281**

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 421 940	3 461 500
	3 421 940	**3 461 500**

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	3 956 000	3 956 000
	3 956 000	**3 956 000**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 29 juni 2026

Umeå

Anton Holmlund
Ordförande
2026-06-29

Victor Olofsson
2026-06-29

Elias Forsner
2026-06-29