

Årsredovisning

för

Brf Sågen 7

769608-3414

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Sågen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-04. Föreningens stadgar uppdaterades under 2018 och registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag (äkte förening).

Föreningens byggnad

Fastigheten byggdes 1883 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1932. Föreningen förvärvade fastigheten 2004. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Den totala lägenhetsytan är 1018 kvadratmeter (928 kvm bostadsrättsyta, 90 kvm hyresrätt), och lokalytan är 166 kvadratmeter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-02-15, reviderades 2010-03-16 och sträcker sig fram till 2055-12-31. Under 2024 påbörjades renoveringen av fönstren och balkongdörrarna på femte våningen, vilka inte ingick i fastighetens tidigare renovering. Arbetet i de två hyreslägenheterna har slutförts, medan arbetet i de tre bostadsrättslägenheterna kommer att utföras under året.

Under 2024 har OVK (Obligatorisk ventilations kontroll) utförts och godkänts. Kontroll av brandsläckare har utförts, liksom besiktning av hiss.

Den årliga vårstädningen ägde rum den 25 maj med avslutande grillfest i trädgården.

Nedanstående stora åtgärder har tidigare genomförts:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Byte av värmecentralen	2023	Slutförd
Byte av torktumlaren	2022	Slutförd
Inventering av brandvarnare	2022	Utförd
Vattenkran på gårdsidan	2021	Installerad
Byte av tvättmaskiner	2021	Slutförd
Renovering av entrén	2020-2021	Slutförd
Tätat soprumsdörren	2018	Slutförd
Byggt om ventilationen i tvättstugan	2018	Slutförd
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2018	Utförd
Energideklaration	2018	Utförd
Mindre renovering av fasad	2017	Slutförd
Installation brandsläckare	2017	Installerad
Omgjord lokal i källare	2016	Slutförd
Stamspolning	2016	Utförd
Port i entrén	2015	Installerad
Takreparation	2013	Mindre hål /Slutförd
Nya balkonger	2011-2012	2 stycken/Slutförd
Takreparation	2009	Slutförd
Installation radiatorventiler	2008	Slutförd
Nyinstallation hiss	2008-2009	Slutförd
Byte och renovering av fönster	2006	Slutförd
Nya balkonger	2006-2007	Slutförd
Omputsning av fasad	2006-2007	Slutförd
Renovering av kungsbalkonger	2006-2007	Slutförd
Rörstambyte	2004	Slutförd
Tvättstuga	2004	Helrenoverad, utbyte av maskiner
Elstambyte	2004	Slutförd

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet per år.

Förvaltning

Föreningen har tecknade avtal med nedanstående leverantörer:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning inkl. hyresadministration	ViRedo
Sophämtning Stockholm	Vatten och avfall
Fastighetsskötsel	FT-drift
Trappstädning	Marleny städservice
Tv/Bredband	Tele2 / Telia
Snöskottning	CC Plåtslageri AB

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Restaurang	108 kvm	2027-03-31
Restaurang	58 kvm	2026-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra (4) överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen har vidare godkänt två (2) nya andrahandsuthyrningar, samt en (1) förlängning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Viktig skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar via informationsbrev och anslås i pappersform, liksom digitalt på husets Facebook-grupp.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under 2024 genomfört 9 ordinarie möten. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-11 och därpå direkt påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Charlotte Stuveback	Ordförande
Claes Ljunghorn	Sekreterare
Chad Barrett Finley	Kassör
Joakim Olsson	Ordinarie ledamot
Christian Åkerstedt	Ordinarie ledamot
Sara Lasseube	Ordinarie ledamot

Stina Lyles Suppleant

Revisor

Daniel Boström Ordinarie Extern BL Revision

Fredrik Liljegren Suppleant BL Revision

Valberedning

Johanna Paulsson Sammanställande Robert Holzmänn

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2024 har vi betalat 224 780 kr för den första delen av renoveringen av fönstren och balkongdörrarna på femte våningen enligt underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med ett positivt resultat innan avskrivningar.

2009 påbörjades vår långsiktiga strategi för att betala av föreningens lån. Från att ha haft lån på ca 14,1 miljoner kronor har vi idag ca 9,9 miljoner kronor i lån.

Stigande drifts- och räntekostnader de senaste åren har täckts av intäkter men har inneburit mindre spelrum att betala av föreningens lån genom stora punktamorteringar varje år. Föreningen planerar att fortsätta med punktamorteringar när det är möjligt och att följa underhållsplanen utan att ta fler lån. På längre sikt förväntas försäljningen av de 2 hyreslägenheterna som finns kvar sedan föreningens ombildning att möjliggöra avbetalning av merparten av föreningens befintliga lån.

Ingen justering av avgifterna har skett under räkenskapsåret 2024.

Från och med den 1 januari 2008 har fastighetsskatten avskaffats för småhus samt bostadsdelen i flerbostadshus och ersatts av en kommunal fastighetsavgift.

Fastigheten utgör hyreshusenhet. Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift med 1 630 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde belöpande på bostäder och tillhörande bostadsmark. Föreningen erlägger fastighetskatt med 1 procent av taxeringsvärdet för byggnadens lokaldel och tillhörande lokalmark, fastighetsskatten avseende lokalerna debiteras på lokalhyresgästerna. Taxeringsvärdet framgår av not.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Antal lägenheter som har överlåtits under räkenskapsårets: 3

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 691 245	1 608 243	1 480 499	1 437 251
Resultat efter finansiella poster	-108 605	-513 622	208 814	21 230
Resultat exkl avskrivningar	89 127	-317 001	406 546	224 174
Soliditet (%)	66	66	66	66
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 012	1 012	897	897
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 096	8 096	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 591	10 591	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	259	191	-	-
Räntekänslighet (%)	10	10	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	357	324	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56	58	-	-

Bostadsrättsyta 928 kvm och bodstadsyta 1 018 kvm

Upplysning vid förlust

Föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning sker genom eget sparande. Framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvida medel. Föreningens förlust i resultaträkningen motsvarar planerade underhållsåtgärder och speglar inte förväntade årliga resultat i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 680 586	2 196 364	1 303 723	132 887	-513 622	19 799 938
Disposition av föregående års resultat:				-513 622	513 622	0
Fond för yttre underhåll			147 891	-147 891		0
ianspråktagande av fond			-547 253	547 253		0
Årets resultat					-108 605	-108 605
Belopp vid årets utgång	16 680 586	2 196 364	904 361	18 627	-108 605	19 691 333

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	18 627
årets förlust	-108 605
	-89 978

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	147 891
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-224 780
i ny räkning överföres	-13 089
	-89 978

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 687 450	1 608 244
Övriga rörelseintäkter		3 795	9 301
Summa rörelseintäkter		1 691 245	1 617 545
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 176 027	-1 548 489
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 732	-197 732
Summa rörelsekostnader		-1 373 759	-1 746 221
Rörelseresultat		317 486	-128 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 990	-4 617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 081	-380 329
Summa finansiella poster		-426 091	-384 946
Resultat efter finansiella poster		-108 605	-513 622
Resultat före skatt		-108 605	-513 622
Årets resultat		-108 605	-513 622

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 832 668	29 030 400
Summa materiella anläggningstillgångar		28 832 668	29 030 400
Summa anläggningstillgångar		28 832 668	29 030 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		59 147	114 039
Övriga fordringar		11 714	10 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 253	7 308
Summa kortfristiga fordringar		79 114	131 637
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 003 406	835 210
Summa kassa och bank		1 003 406	835 210
Summa omsättningstillgångar		1 082 520	966 847
SUMMA TILLGÅNGAR		29 915 189	29 997 248

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 876 950

18 876 950

Fond för yttre underhåll

904 361

1 303 723

Summa bundet eget kapital

19 781 311

20 180 673

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

18 627

132 888

Årets resultat

-108 605

-513 622

Summa fritt eget kapital

-89 978

-380 735

Summa eget kapital

19 691 333

19 799 938

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

9 828 456

9 828 456

Leverantörsskulder

86 288

47 623

Övriga skulder

88 683

73 723

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

220 428

247 507

Summa kortfristiga skulder

10 223 856

10 197 309

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 915 189

29 997 248

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-108 605	-513 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	197 732	197 732
Betald skatt	-1 424	575

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

87 703 -315 315

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	54 892	231 459
Förändring av kortfristiga fordringar	-945	-731
Förändring av leverantörsskulder	38 665	370
Förändring av kortfristiga skulder	-12 119	-215 664

Kassaflöde från den löpande verksamheten

168 196 -299 881

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	-28 501
-------------------	---	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -28 501

Årets kassaflöde

168 196 -328 382

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	835 210	1 163 592
Likvida medel vid årets slut	1 003 406	835 210

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

-Från 2020 klassificeras lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffnisksvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livlängd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År
0,5-2%

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.

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 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	915 895	915 895
Hyror bostäder	152 812	147 030
Hyror lokaler	593 339	490 255
Kabeltv	25 404	25 404
Övriga intäkter	3 795	29 659
Elstöd	0	9 301
	1 691 245	1 617 544

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten samt obligatoriskt tillägg för kabel-tv som redovisas på egen rad i noten.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	-34 997	-46 043
Värme	-296 542	-262 171
Vatten & Avlopp	-101 845	-85 205
Renhållning & Städning	-51 650	-44 674
Reparation och underhåll	-105 600	-152 229
Tekniska förvaltning	-57 544	-50 084
Fastighetsskatt	-96 240	-95 051
SLA avtal	-1 617	-1 592
Kabel Tv	-36 261	-34 910
Försäkringspremie Fastighet	-48 574	-43 119
Revisionsarvoden	-19 688	-18 125
Redovisningstjänster	-62 285	-60 949
Övriga kostnader	-38 404	-84 387
Vidarefakturerings	0	-22 697
Underhållsåtgärder enligt underhållsplan	-224 780	-547 253
	-1 176 027	-1 548 489

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
--	------	------

Inget arvode har utgått till styrelsen och inga andra löner eller ersättningar har utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 815 333	32 815 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 815 333	32 815 333
Ingående avskrivningar	-3 784 933	-3 587 201
Årets avskrivningar	-197 732	-197 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 982 665	-3 784 933
Utgående redovisat värde byggnader och mark	28 832 668	29 030 400

Utgående redovisat värde mark	10 651 832	10 651 832
Taxeringsvärden byggnader	15 743 000	15 743 000
Taxeringsvärden mark	33 554 000	33 554 000
	49 297 000	49 297 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Lån 1, Villkorsändringsdag 2025-05-12, ränta 3,260 %*	974 516	974 516
Lån 2, Villkorsändringsdag 2025-07-21, ränta 3,487 %*	579 320	579 320
Lån 3, Villkorsändringsdag 2025-10-30, ränta 3,358 %*	1 125 000	1 125 000
Lån 4, Villkorsändringsdag 2025-10-30, ränta 3,358 %*	1 400 000	1 400 000
Lån 5, Villkorsändringsdag 2025-10-30, ränta 3,358 %*	1 757 500	1 757 500
Lån 6, Villkorsändringsdag 2025-02-06, ränta 4,290 %*	192 500	192 500
Lån 7, Villkorsändringsdag 2025-04-29, ränta 3,409%*	2 922 976	2 922 976
Lån 8, Villkorsändringsdag 2025-04-29, ränta 3,409 %*	876 644	876 644
	9 828 456	9 828 456
Korfristiga skulder	9 828 456	9 828 456

* = rörlig 3 mån ränta

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	22 395	29 036
Upplupna räntor	57 430	83 909
Förskottsbetalda hyror och avgifter	140 603	134 562
	220 428	247 507

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000
	14 100 000	14 100 000

Not 9 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Charlotte Stuveback
Ordförande

Christian Åkerstedt
Ledamot

Chad Finley
Ledamot

Claes Ljunghorn
Ledamot

Joakim Olsson
Ledamot

Sara Lasseube
Ledamot

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

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.