

Årsredovisning

för

Brf Sågen 7

769608-3414

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Sågen 7 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

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 (äkta 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 2025 slutfördes renoveringen av fönster och balkongdörrar på femte våningen, vilka inte ingick i fastighetens tidigare renovering. Styrelsen beslutade att anlita Nabo för att projektleda takomläggningen som ska genomföras under våren 2026.

Kontroll av brandsläckare har utförts, liksom besiktning av hiss.

Den årliga vårstädningen ägde rum den 24 maj med avslutande grillfest i trädgården.

Nedanstående stora åtgärder har tidigare genomförts:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering av fönstren och balkongdörrarna på femte våningen	2024-2025	Slutförd
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2024	Utförd
Byte av värmecentralen	2023	Slutförd
Stamspolning	2023	Utförd
Byte av torktummlaren	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:

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning inkl. hyresadministration	Nabo
Sophämtning	Stockholm Vatten och avfall
Fastighetsskötsel	Nabo
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:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid t o m</i>
Restaurang	108 kvm	2027-03-31
Restaurang	58 kvm	2029-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två (2) överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen har vidare godkänt två (2) andrahandsuthyrningar, 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 2025 genomfört 11 ordinarie möten. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-10 och därpå direkt påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stina Lyles	Ordförande	
Claes Ljunghorn	Sekreterare	
Chad Barrett Finley	Kassör	
Christian Jerlström Åkerstedt	Ordinarie ledamot	
Arina Pauli	Ordinarie ledamot	
Johan Pauli	Ordinarie ledamot	
Mattias Engström	Suppleant	
Revisor		
Daniel Boström	Ordinarie Extern	BL Revision
Fredrik Liljegren	Suppleant	BL Revision
Valberedning		
Johanna Paulsson	Sammanställande	Robert Holzmann

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2025 har vi betalat 208 655 kr för den sista delen av renoveringen av fönster och balkongdörrar 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 föreningen successivt minskat skuldsättningen till ca 9,9 miljoner kronor vid utgången av 2025. Under 2026 kommer föreningen att ta upp ett nytt lån om 2,1 miljoner kronor för renovering av taket, ett nödvändigt större underhållsarbete som stärker fastighetens långsiktiga fortlevnad och tekniska status.

Efter upptagandet av det nya lånet planerar föreningen att fortsätta betala av lån genom punktamorteringar under de kommande åren. 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 2025.

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 1 724 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärdet belöpande på bostäder och tillhörande bostadsmark. Föreningen erlägger fastighetskatt med 1 procent av taxeringsvärdet för rbyggnadens lokaldel och tillhörande lokalmark, fastighetsskatten avseende lokalerna debitera på lokalhyresgästerna. Taxeringsvärdet framgår av not.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Antal medlemmar vid räkenskapsårets vid årets slut: 42

Antal lägenheter som har överlåtits under räkenskapsårets: 2

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 694 498	1 691 245	1 608 243	1 480 499
Resultat efter finansiella poster	-58 412	-108 605	-513 622	208 814
Resultat exkl avskrivningar	139 320	89 127	-317 001	406 546
Soliditet (%)	66	66	66	66
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 012	1 012	1 012	897
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 096	8 096	8 096	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 591	10 591	10 591	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	287	259	191	-
Räntekänslighet (%)	10	10	10	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	380	357	324	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55	56	58	-

Bostadsrättsyta uppgår till 928 kvm, hyresbostadsyta till 90 kvm och hyreslokalyta till 166 kvm, totalyta 1.184 kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningen har en underhållsplan som följs och framtida ekonomiska åtaganden kan 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	904 361	18 627	-108 605	19 691 333
Disposition av föregående års resultat:				-108 605	108 605	0
Fond för yttre underhåll			147 891	-147 891		0
ianspråktagande av fond			-224 780	224 780		0
Årets resultat					-58 412	-58 412
Belopp vid årets utgång	16 680 586	2 196 364	827 472	-13 089	-58 412	19 632 921

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 089
årets förlust	-58 412
	-71 501

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	147 891
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-208 655
i ny räkning överföres	-10 737
	-71 501

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 693 921	1 687 450
Övriga rörelseintäkter	2	577	3 795
Summa rörelseintäkter		1 694 498	1 691 245
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 279 294	-1 176 027
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 732	-197 732
Summa rörelsekostnader		-1 477 026	-1 373 759
Rörelseresultat		217 472	317 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 589	18 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 473	-445 081
Summa finansiella poster		-275 884	-426 091
Resultat efter finansiella poster		-58 412	-108 605
Resultat före skatt		-58 412	-108 605
Årets resultat		-58 412	-108 605

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

28 634 936

28 832 668

Summa materiella anläggningstillgångar

28 634 936

28 832 668

Summa anläggningstillgångar

28 634 936

28 832 668

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

61 799

59 147

Övriga fordringar

80 184

11 714

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 515

8 253

Summa kortfristiga fordringar

150 498

79 114

Kassa och bank

Kassa och bank

981 660

1 003 406

Summa kassa och bank

981 660

1 003 406

Summa omsättningstillgångar

1 132 158

1 082 520

SUMMA TILLGÅNGAR

29 767 094

29 915 189

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 876 950	18 876 950
Fond för yttre underhåll		827 472	904 361
Summa bundet eget kapital		19 704 422	19 781 311
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 089	18 627
Årets resultat		-58 412	-108 605
Summa fritt eget kapital		-71 501	-89 978
Summa eget kapital		19 632 921	19 691 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 828 456	9 828 456
Leverantörsskulder		51 920	86 288
Övriga skulder		62 412	88 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	191 385	220 428
Summa kortfristiga skulder		10 134 173	10 223 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 767 094	29 915 189

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-58 412	-108 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		197 732	197 732
Betald skatt		882	-1 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		140 202	87 703
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		-2 652	54 892
Förändring av kortfristiga fordringar		-262	-945
Förändring av leverantörsskulder		-34 368	38 665
Förändring av kortfristiga skulder		-55 315	-12 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 606	168 196
Årets kassaflöde		47 606	168 196
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 003 406	835 210
Likvida medel vid årets slut		1 051 012	1 003 406

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

-Lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden 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 & Övriga intäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	915 895	915 895
Hyror bostäder	160 711	152 812
Hyror lokaler	591 911	593 339
Kabeltv	25 404	25 404
Övriga intäkter	577	3 795
	1 694 498	1 691 245

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

	2025	2024
El	-40 910	-34 997
Värme	-303 698	-296 542
Vatten & Avlopp	-116 113	-101 845
Renhållning & Städning	-55 924	-51 650
Reparation och underhåll	-206 387	-105 600
Tekniska förvaltning	-53 522	-57 544
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 646	-96 240
SLA avtal	-1 692	-1 617
Kabel Tv	-36 551	-36 261
Försäkringspremie Fastighet	-50 828	-48 574
Revisionsarvoden	-20 813	-19 688
Redovisningstjänster	-62 913	-62 285
Övriga kostnader	-14 642	-38 404
Underhållsåtgärder enligt underhållsplan	-208 655	-224 780
	-1 279 294	-1 176 027

Not 4 Anställda och personalkostnader

2025 2024

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

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 815 333	32 815 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 815 333	32 815 333
Ingående avskrivningar	-3 982 665	-3 784 933
Årets avskrivningar	-197 732	-197 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 180 397	-3 982 665
Utgående redovisat värde byggnader och mark	28 634 936	28 832 668
Utgående redovisat värde mark	10 651 832	10 651 832

Taxeringsvärden byggnader	19 111 000	15 743 000
Taxeringsvärden mark	30 554 000	33 554 000
	49 665 000	49 297 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Lån 1, Villkorsändringsdag 2026-05-12, ränta 2,431 %*	974 516	974 516
Lån 2, Villkorsändringsdag 2026-07-21, ränta 2,443 %*	579 320	579 320
Lån 3, Villkorsändringsdag 2026-10-30, ränta 2,451 %*	1 125 000	1 125 000
Lån 4, Villkorsändringsdag 2026-10-30, ränta 2,451 %*	1 400 000	1 400 000
Lån 5, Villkorsändringsdag 2026-10-30, ränta 2,451 %*	1 757 500	1 757 500
Lån 6, Villkorsändringsdag 2026-02-06, ränta 3,440 %*	192 500	192 500
Lån 7, Villkorsändringsdag 2026-04-29, ränta 2,458 %*	2 922 976	2 922 976
Lån 8, Villkorsändringsdag 2026-04-29, ränta 2,458 %*	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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	15 000	22 395
Upplupna räntor	41 862	57 430
Förskottsbetalda hyror och avgifter	134 523	140 603
	191 385	220 428

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000
	14 100 000	14 100 000

Not 9 Eventualförpliktelser

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

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-03

Underskriven den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Stina Lyles
Ordförande

Christian Åkerstedt
Ledamot

Chad Finley
Ledamot

Claes Ljunghorn
Ledamot

Arina Pauli
Ledamot

Johan Pauli
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.