

Årsredovisning

BRF SÅGEN U.P.A

766600-0166

Styrelsen för BRF SÅGEN U.P.A får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Företaget har sitt säte i Karlsborg.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1952 på fastigheterna Dammen 1 och Sågen 1 i Karlsborg som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4 hus med 7 ingångar med adresserna Smedjegatan 20-32.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta) enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår moment styrelseansvar.

Fastigheten innehåller 54 lägenheter med en bostadsyta på 3464 kvm.

Årsavgiften höjdes med 5 % från och med 260101.

Taxeringsvärdet är 25 090 000kr

Underhållsplan har upprättats under året

De senaste åren har föreningen gjort följande större investeringar i fastigheten

Byte av fönster (2009)

Renovering av balkonger (2013)

Stambyte i ett stort antal kök (2010)

Byte av avloppsstammar i källare (2019)

Asfaltering av föreningens allmänna ytor har utförts. (2020)

Nytt staket har satts upp istället för ölandstoken i rabatten som var i dåligt skick.(2021)

Del av tak lades om 2023.

Stambyte har gjorts i resterande kök (2024)

Avloppstammen har bytts i källaren i C-huset (2024)

Nu är samtliga avloppsstammar i källarna åtgärdade

Samtliga trycksatta ledningar till badrum och extra toaletter är bytta (2024)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en underhållsplan upprättats. Nytt datasystem för hantering av årsavgifter , pantsättning och liknande har införskaffats.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2025. På stämman deltog 9 medlemmar varav 7 var röstberättigade.

Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Inge Johansson ordförande
Lars Ramsin vice ordförande
Malin Bring ledamot
Anders Stockenberg ledamot
Filip Jillbratt ledamot
Anna Larsson ledamot

Karl Hagdahl suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inge Johansson, Anna Larsson Lars Ramsin samt suppleranten Karl Hagahl.

Styrelsen har under året hållit 7 styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av Lars Ramsin, Inge Johansson samt Thomas Nilsson två i förening. Thomas Nilsson är extern firmatecknare.

Vicevärd/kassör har varit Thomas Nilsson.

Fastighetsskötare har varit Krister Nyberg .
Revisorer har varit Ann-Charlotte Edén Kindbom och Ann-Britt Westman.

Intresset bland medlemmarna att ingå i valberedningen är obefintligt. Årets föreningsstämma beslöt att vicevärd och styrelse fick sköta detta.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 913	2 863	2 781	2 651
Resultat efter finansiella poster	-47	216	356	432
Soliditet %	49	48	65	62
Sparande (kr) per kvadratmeter	104	170	337	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	295	264	244	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	819	804	781	744
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 615	1 579	782	846
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	97	97	
Räntekänslighet %	2	2	1	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 615	1 565	782	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Orsak till årets förlust är att föreningen köpt in en underhållsplan samt ett nytt datasystem som inte var budgeterat. Till detta kommer att vissa avgifter typ fjärrvärme ,renhållning har ökat mer än budgeterat. För att förhindra kommande förluster kommer ytterligare höjd tas vid budgetering av räntor och övriga driftkostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 204	1 740 000	3 865 811	215 667
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Avsättning yttre fond		70 000	-70 000	
Balanseras i ny räkning			215 667	-215 667
Årets resultat				-47 135
Belopp vid årets utgång	63 204	1 810 000	4 011 478	-47 135

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 011 478
Årets resultat	-47 135
<i>Summa</i>	<i>3 964 343</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	3 864 343
<i>Summa</i>	<i>3 964 343</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 912 647	2 863 113
Övriga rörelseintäkter		270	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 912 917	2 863 113
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 884 679	-1 696 577
Personalkostnader	4	-446 130	-439 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-409 222	-373 332
Summa rörelsekostnader		-2 740 031	-2 509 671
Rörelseresultat		172 886	353 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 969	11 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 990	-149 319
Summa finansiella poster		-220 021	-137 775
Resultat efter finansiella poster		-47 135	215 667
Resultat före skatt		-47 135	215 667
Årets resultat		-47 135	215 667

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	11 243 720	11 245 947
Fastighetsinventarier	7	75 650	117 276
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 319 370</i>	<i>11 363 223</i>

Summa anläggningstillgångar

11 319 370

11 363 223

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar (förskottsbetalda)		-251 117	-227 546
Övrig fordran	8	8 026	574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 223	182 833
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>-162 869</i>	<i>-44 139</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		668 414	981 296
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>668 414</i>	<i>981 296</i>

Summa omsättningstillgångar

505 545

937 157

SUMMA TILLGÅNGAR

11 824 915

12 300 380

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		63 204	63 204
Yttre fond		1 810 000	1 740 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 873 204</i>	<i>1 803 204</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 011 478	3 865 811
Årets resultat		-47 135	215 667
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 964 343</i>	<i>4 081 478</i>

Summa eget kapital**5 837 547****5 884 682****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 085 000	795 000
------------------------------------	----	-----------	---------

Summa långfristiga skulder**1 085 000****795 000****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 512 498	4 627 498
Inre fond		82 299	81 037
Leverantörsskulder		207 587	813 676
Skatteskulder		9 730	8 570
Övriga skulder	12	42 862	46 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	47 392	43 300

Summa kortfristiga skulder**4 902 368****5 620 698****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****11 824 915****12 300 380**

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	172 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	409 022
Erhållen ränta	3 968
Erlagd ränta	-232 291
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>353 585</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	118 730
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-594 827

Kassaflöde från den löpande verksamheten -122 512

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-365 369
---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -365 369

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-325 000
Övriga kort- eller långfristiga lån	500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 175 000

Årets kassaflöde -312 881

Likvida medel vid årets början	981 295
Likvida medel vid årets slut	668 414

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning K3 samt BFNAR 2023:1

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden

	Procent	År
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnad	2,5	40
Fönsterrenovering	2,5	40
Balkongrenovering	2,5	40
Stambyten	2,5	40
Trycksatta ledningar	2,5	40
Takrenovering	2,5	40
Badrumsrenovering	2,5	40
Markanläggningar	5	20
<i>Fastighetsinventarier</i>		
Fastighetsinverarier	20	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Bostadsavgift	2 838 446	2 786 688
	Lokalhyra	21 001	21 300
	Garagehyra + elplatser	53 200	55 125
	Summa	2 912 647	2 863 113

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	El för belysning	70 116	76 537
	Vatten och avlopp	189 865	153 105
	Renhållning	79 919	68 160
	Fjärrvärme	751 965	684 249

Trappstädning	127 656	124 428
Reparation av fastighet	174 818	102 586
Fastighetsskatt	84 300	73 710
Kabel-TV	71 280	66 088
Fastighetsförsäkring	69 700	68 677
Styrelsearvoden	62 600	71 000
Revisionsarvoden	7 500	7 500
Kostnad föreningsstämma	8 030	8 604
Advokatkostnader	0	38 064
Hysesförlust	0	12 264
Underhållsplan	47 500	0
Vitec data system	32 526	0
Övriga kostnader	106 903	141 604
Summa	1 884 678	1 696 576

Not 4	Personalkostnader	2025	2024
	Lön kollektivanställda	161 941	161 338
	Lön övriga	233 854	225 813
	Sociala avgifter	49 766	50 120
	Arbetsmarknads försäkringar	-642	959
	Övriga personalkostnader	1 211	1 532
	Summa	446 130	439 762

Not 5	Avskrivningar	2025	2024
	Avskrivning fönster	72 163	86 596
	Avskrivning stambyte	85 111	83 635
	Avskrivning badrumsreovering	22 393	13 628
	Avskrivning balkongreovering	45 750	54 900
	Avskrivning markanläggning	29 117	29 117
	Avskrivning inventarier	41 626	41 623
	Avskrivning trycksatta ledningar	101 155	49 544
	Avskrivning tak	11 907	14 289
	Summa	409 222	373 332

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 756 597	11 854 813
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	365 369	4 901 784
	Utgående anskaffningsvärden	17 121 966	16 756 597
	Ingående avskrivningar	-5 510 650	-5 178 941
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-367 596	-331 709
	Utgående avskrivningar	-5 878 246	-5 510 650
	Redovisat värde	11 243 720	11 245 947

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 438 160	1 378 558
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	59 602
	Utgående anskaffningsvärden	1 438 160	1 438 160
	Ingående avskrivningar	-1 320 884	-1 279 261
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-41 626	-41 623
	Utgående avskrivningar	-1 362 510	-1 320 884
	Redovisat värde	75 650	117 276
Not 8	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	8 026	574
	Summa	8 026	574
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förskottsbetald arrende p-plats	2 000	2 000
	Fora	1 558	0
	Förutbetald försäkring	76 665	74 190
	Fordran hos kronofogden	0	106 643
	Summa	80 223	182 833
Not 10	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek 3 år 4 % villkorsändringsdag 20271230	615 000	795 000
	Stadshypotek 2 år 3,73 % villkorsändringsdag 20270130	470 000	0
	Summa	1 085 000	795 000
Not 11	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek1 år 3,23 % villkorsändringsdag 261230	1 656 248	1 696 248
	Stadshypotek 1 år 3,42 % villkorsändringsdag 260901	2 856 250	2 931 250
	Summa	4 512 498	4 627 498

Not 12	Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Personalens källskatt	31 000	33 600
	Sociala avgifter	11 862	12 785
	Särskild löneskatt	232	232
	Summa	43 094	46 617

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Revisionskostnad	7 500	7 500
	Upplupen semesterlöneskuld	33 600	32 500
	Arbetsgivaravgift semesterlöneskuld	3 400	3 300
	Summa	44 500	43 300

Not 14	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 606 750	5 606 750
	Summa ställda säkerheter	5 606 750	5 606 750

UNDERSKRIFTER

Karlsborg

Inge Johansson
2026-05-13

Inge Johansson

Lars Ramsin
26-05-11

Lars Ramsin

Filip Jillbratt

Filip Jillbratt

2026-05-13

Malin Bring 11/5'26

Malin Bring

Anders Stockenberg 26-05-13

Anders Stockenberg

Anna Larsson

Anna Larsson

26-05-13

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26-05-12

AC Edén Kind
Ann-Charlotte Edén Kindbom
Av föreningen vald revisor

Ann-Britt Westman
Ann-Britt Westman
Av föreningen vald revisor