

Årsredovisning för

BRF Saxen 17

718500-2149

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Saxen 17, 718500-2149 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets utgång var medlemsantalet 61 st fördelade på 48 lägenheter.

Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Håkan Axén

Ledamöter

Carl-Arne Eliasson

Marianne Ros

Stig Källström

Filip Lindvall

Suppleanter

Glernt Karlsson

Malin Lundkvist

Revisor

Leif Segerdorff

Valberedning

Magnus Lindgren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Under året har styrelsen beviljat fyra lägenhetsöverlåtelser.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit sju protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-05-26.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Saxen 17
Adress: Tulpanvägen 2 A-B, 4 A-D och Blomstervägen 9 A-B
Byggår: 1957
Taxeringsvärde: 23 971 000 kr varav byggnadsvärde 18 171 000 kr
Total boyta: 3 400 m²
Lokalyta: 432 m²
Fastighetsareal: 5 872 m²

Lägenhetsfördelning: 48 st lägenheter fördelade på 4 huskroppar
2 rum och kök 24 st
3 rum och kök 20 st
4 rum och kök 4 st

P-anläggning:
Garage 25 st
P-platser 24 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Leverantör Sörmlands Alltjänst AB är anlitad att sköta fastighetens yttre områden.
- Asfaltering har genomförts utanför några garage där avvattningsrännan hade kollapsat.
- Spolbilen har rensat 9 st stuprännor.
- Parkeringsrutorna har fått numrering och belagts med en avgift.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Ett miljöhus ska byggas med anledning av nytt regelverk för fastighetsnära förpackningsinsamling som träder i kraft 2027-01-01.
- Slutlig besiktning av våra balkonger kommer att ske under april.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	2 656 557	2 629 532	3 262 010	2 037 176
Resultat efter finansiella poster	175 823	-1 009 830	-23 548	568 611
Resultat i % av nettoomsättningen	6,6	-38,4	-0,7	27,9
Soliditet (%)	32,6	31,7	34,4	63,7
Balansomslutning	21 079 955	21 114 211	22 418 990	12 136 349
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	744	617	579
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	95%	95%	96%	96%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 020	4 097	4 174	1 200
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 567	3 635	3 704	1 065
Räntekänslighet (%)	5,4	5,5	6,8	2,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	136	176	63	172
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	218	196	198

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

Kostnaden för hushållsel debiteras varje lägenhet månadsvis baserat på faktisk förbrukning. Avläsning görs en gång per år.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 861	3 857 763	3 644 594	-1 009 830
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 009 830	1 009 830
Avsättning till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 376 208	1 376 208	
Årets resultat				175 823
Belopp vid årets slut	199 861	2 781 555	3 710 972	175 823

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	3 710 972
Årets resultat	175 823
Totalt	3 886 795

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll	72 000
Extra fondavsättning	228 000
Balanseras i ny räkning	3 586 795
Totalt	3 886 795

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1, 2	2 656 557	2 629 532
Övriga rörelseintäkter		7 980	33 593
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		2 664 537	2 663 125
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 354 341	-2 551 245
Personalkostnader	4	-185 182	-178 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-350 997	-350 997
Summa rörelsekostnader		-1 890 520	-3 080 665
Rörelseresultat		774 017	-417 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 194	-603 496
Summa finansiella poster		-598 194	-592 290
Resultat efter finansiella poster		175 823	-1 009 830
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		175 823	-1 009 830
Skatter			
Årets resultat		175 823	-1 009 830

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		20 062 480	20 413 477
Summa materiella anläggningstillgångar	5, 6	20 062 480	20 413 477
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		20 063 980	20 414 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 242	14 272
Övriga fordringar		0	16 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 462	15 719
Summa kortfristiga fordringar		24 704	46 866
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		991 271	652 368
Summa kassa och bank		991 271	652 368
Summa omsättningstillgångar		1 015 975	699 234
SUMMA TILLGÅNGAR		21 079 955	21 114 211

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		199 861	199 861
Fond fastighetsunderhåll		2 781 555	3 857 763
Summa bundet eget kapital		2 981 416	4057624
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 710 972	3 644 594
Årets resultat		175 823	-1 009 830
Summa fritt eget kapital		3 886 795	2634764
Summa eget kapital		6 868 211	6 692 388
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7	6 166 140	12 423 934
Summa långfristiga fordringar		6 166 140	12423934
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 502 336	1 506 682
Leverantörsskulder		131 125	73 384
Skatteskulder		6 400	3 930
Övriga skulder		17 131	29 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	388 612	384 398
Summa kortfristiga skulder		8 045 604	1997889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 079 955	21 114 211

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	774 017	-417 540
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	350 997	350 997
	<u>1 125 014</u>	<u>-66 543</u>
Erhållen ränta	0	11 206
Erlagd ränta	-601 179	-603 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 835	-658 833
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	22 162	30 907
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	55 046	-32 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	601 043	-660 735
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-262 140	-262 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262 140	-262 140
Årets kassaflöde	338 903	-922 875
Likvida medel vid årets början	652 368	1 575 243
Likvida medel vid årets slut	991 271	652 368

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar	
- Byggnader	100
- Balkonger	50
- Markanläggningar	20
- Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och 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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 544 315	2 530 237
Intäkter Garage	94 434	84 984
Intäkter Parkeringsplatser	2 400	0
Intäkter Överlåtelseavgifter	7 274	1 432
Intäkter Pantsättningssavgifter	1 764	0
Intäkter Andrahandsuthyringsavgifter	6 370	12 879
Summa	2 656 557	2 629 532

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter	2 416 931	2 416 932
Hushållsel	110 104	96 025
Bredband/kabel-TV	17 280	17 280
Summa	2 544 315	2 530 237

Värme och vatten ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	153 831	151 270
Värme	499 987	473 440
Vatten och avlopp	230 020	209 465
Städning	37 740	42 234
Sophämtning	55 552	59 676
Snöröjning	10 095	0
Trädgårdsskötsel	16 038	0
Reparation och underhåll av fastighet	138 045	32 478
Takarbeten	0	1 376 208
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	73 110	67 185
Fastighetsförsäkringspremier	57 860	54 252
Förbrukningsinventarier	0	1 096
Förbrukningsmaterial	5 978	11 999
Redovisningstjänster	45 000	45 000
Bankkostnader	5 057	4 455
Bredband/kabel-TV	22 003	20 060
Övriga externa kostnader	3 000	2 427
Lämnade gåvor och bidrag	1 025	0
Summa	1 354 341	2 551 245

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner till kollektivanställda	109 387	108 642
Styrelsearvoden	53 400	48 350
Arvode revisor	4 000	4 000
Bilersättningar	0	210
Sociala kostnader	18 395	17 221
Summa	185 182	178 423

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	24 124 771	24 124 771
	<u>24 124 771</u>	<u>24 124 771</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 711 294	-3 360 297
- Årets avskrivning enligt plan	-350 997	-350 997
	<u>-4 062 291</u>	<u>-3 711 294</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 062 480	20 413 477
Bokfört värde byggnader	19 813 272	20 158 735
Bokfört värde mark	224 300	224 300
Bokfört värde markanläggningar	24 908	30 442
	<u>20 062 480</u>	<u>20 413 477</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	115 914	115 914
	<u>115 914</u>	<u>115 914</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-115 914	-115 914
	<u>-115 914</u>	<u>-115 914</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Handelsbanken 319083	rörligt	3,64%	340 000	356 000
Handelsbanken 358307	2026-06-01	4,60%	5 700 000	5 820 000
Handelsbanken 367188	2027-01-30	3,35%	904 542	914 678
Handelsbanken 354125	2027-06-30	4,14%	1 171 920	1 185 160
Handelsbanken 363610	2027-06-30	3,79%	1 467 014	1 483 778
Handelsbanken 358309	2028-06-01	4,44%	4 085 000	4 171 000
			13 668 476	13 930 616
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-262 140	-262 140
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			-5 904 000	-1 244 542
Kvarstående långfristig del			7 502 336	12 423 934
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-7 502 336	-12 423 934
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	14 332 000	14 332 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	53 199	56 184
Förutbetalda intäkter	215 000	211 751
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 413	116 463
	388 612	384 398

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026- 03-18



Håkan Axén
Ordförande



Carl-Arne Eliasson



Marianne Ros



Stig Källström



Filip Lindvall

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- 03-21



Leif Segerdorff
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saxen 17 org nr 718500-2149

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Saxen 17 för år 2025, räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Katrineholm den 21/3 2026



Leif Segerdorff
Förtroendevald revisor