

Årsredovisning för

BRF Sågenvägen

769622-0131

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sågenvägen, 769622-0131, med säte i Stockholm , får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2010-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vendelsö 3:114 på adressen Sågenvägen 8-32 i Vendelsö. Föreningen har 32 hyreslägenheter och 167 bostadsrätter om totalt 13 885 kvm och 10 lokaler om 1 460 kvm.
Äganderätt gäller för tomten.
Underhållsplan finns för 5 år.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Johan Skoglund	Ordförande
Carl Nyberg	Vice ordförande
Marina Olsson	Ledamot
Linnea Ångström	Suppleant

Valberedning

Alexandra Helldén och Börje Arnesén.

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor , BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning OS Radhus AB

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kkr 2021-12-31
Nettoomsättning	15 068	14 621	14 502	14 392	14 229
Resultat efter fin.poster	-6 860	-3 540	-5 268	-7 442	-2 615
Soliditet %	37,5	44,3	44	44,7	44,7
Årsavg/kvm bostadsrättsyta (kr)	769	791	791		
Skuldsättningsgrad/kvm totalyta (kr)	9 088	7 500	7 469		
Skuldsättningsgrad/kvm br yta (kr)	10 043	10 019	10 215		
Sparande/kvm totalyta (kr)	44	75	-34		
Räntekänslighet %	15	12	12,9		
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	306	274	258		
Årsavgifters andel av totala intäkter (%)	59%	61	59,2		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektering och uppstart av stambyte.
Löpande underhåll av fastigheter och mark.

Vi fortsätter att renovera hyreslägenheter för att bibehålla en hög standard inom föreningen.

Styrelsen fortsätter vara tillgänglig för alla boende med mail, hemsida, expedition samt vicevärd med jour dygnet runt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 203 st.
Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17.

Vid räkenskapsårets slut fanns det 201 medlemmar i föreningen.
Det har under året skett 12 överlåtelser.

Eget kapital

	2024-12-31	Dispositioner	2025-12-31
Insatser	112 376	621	112 998
Upplåtelseavgifter	37 667	1 104	38 770
Fond, yttre underhåll	24 319	426	24 745
Balanserat resultat	-76 795	-3 966	-80 761
Årets resultat	-3 539	-3 320	-6 859
Vid årets slut	94 028	-5 135	88 893

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kkr
Balanserat resultat	-80 761
Årets resultat	-6 860
Totalt	-87 621
Styreslen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	-426
Balanseras i ny räkning	-87 195
Totalt	-87 621

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Upplysning om negativt resultat

Föreningen visar ett underskott vilket främst beror på planenliga avskrivningar, men även på att föreningens kostnader, bland annat räntekostnaderna, har ökat. Styrelsen arbetar med att se över behov av avgiftshöjningar för att täcka kostnadsökningarna. Föreningen har ett stort antal hyresrätter som successivt kommer att kunna upplåtas till bostadsrätter. De medel som kommer in till föreningen vid upplåtelser används till planerat underhåll och investeringar i föreningens fastighet och byggnader. Styrelsens bedömning är därför att det kommer att finnas medel för kommande underhåll genom upplåtelser av idag befintliga hyresrätter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	15 068	14 621
Övriga rörelseintäkter		307	1 309
		<u>15 375</u>	<u>15 930</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-11 158	-9 535
Övriga externa kostnader	4	-994	-550
Personalkostnader	5	-1 431	-1 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 908	-4 690
Rörelseresultat		<u>-3 116</u>	<u>-218</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 752	-3 350
Resultat efter finansiella poster		<u>-6 860</u>	<u>-3 540</u>
Resultat före skatt		<u>-6 860</u>	<u>-3 540</u>
Årets resultat		<u>-6 860</u>	<u>-3 540</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	201 690	204 377
Inventarier, verktyg och installationer	8	133	177
Pågående projekt	9	28 985	328
		230 808	204 882
Summa anläggningstillgångar		230 808	204 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		391	281
Aktuell skattefordran		429	380
Övriga fordringar		734	414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	234	889
		1 788	1 964
Kassa och bank		4 648	5 372
Summa omsättningstillgångar		6 436	7 336
SUMMA TILLGÅNGAR		237 244	212 218

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 768	150 043
Fond för yttre underhåll		24 745	24 319
		<u>176 513</u>	<u>174 362</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-80 761	-76 795
Årets resultat		-6 860	-3 540
		<u>-87 621</u>	<u>-80 335</u>
Summa eget kapital		<u>88 892</u>	<u>94 027</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	-	28 516
		-	28 516
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	139 449	86 566
Leverantörsskulder		6 207	646
Skatteskulder		454	428
Övriga kortfristiga skulder		168	306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 074	1 729
		<u>148 352</u>	<u>89 675</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>237 244</u>	<u>212 218</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 860	-3 540
Årets avskrivningar		4 908	4 691
		<u>-1 952</u>	<u>1 151</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 952	1 151
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-110	-16
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		285	-895
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 813	-673
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 036	-433
Investeringsverksamheten			
Årets investeringar		-2 177	-361
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-28 658	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 835	-361
Finansieringsverksamheten			
Eget bundet kapital		1 725	3 700
Minskning av långfristiga skulder		-617	-548
Upptagna lån		24 965	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		26 073	3 152
Årets kassaflöde		-726	2 358
Likvida medel vid årets början		5 375	3 016
Likvida medel vid årets slut		4 649	5 374

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Avskrivningar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 1%
- Fastighetsförbättringar 2,5 - 10%
- Maskiner och inventarier 10 - 20%

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut har tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 724 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Elintäkter	702	530
Hysesintäkter, bostad	2 875	2 883
Hysesintäkter, lokaler	1 188	1 160
Hysesintäkter, p-platser, garage, förråd	1 027	1 011
Parkeringservice intäkter	187	242
Årsavgifter, bostäder	9 069	8 740
Föreningslokal	18	21
Försäkringsersättningar	57	661
Övriga intäkter	252	683
Summa	15 375	15 931

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	660	206
Fastighetsskötsel	146	
Städning	297	294
Trädgårds/markarbete	230	452
Summa	1 333	952
Reparationer		
Försäkringsskador		600
Reparationer	3 508	2 231
Summa	3 508	2 831
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 373	1 388
Sophämtning	479	398
Uppvärmning	2 043	1 694
Vatten	1 280	1 116
Summa	5 175	4 596
Övriga driftskostnader		
Bredband	180	268
Fastighetsförsäkringar	444	411
Fastighetsskatt	434	430
Kabel-TV	67	47
Summa	1 125	1 156
	11 141	9 535

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsmaterial	69	40
Juridiska kostnader	66	-
Kamerala kostnader	197	186
Konsultkostnader		224
Revisionskostnader	106	61
Utlägg och kontorsinventarier	7	10
Övriga förvaltningskostnader		59
Summa	445	580

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner, tjänstemän	612	603
Sociala avgifter	332	305
Styrelsearvoden	455	461
Övriga personalkostnader		4
Summa	1 399	1 373

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	3 752	3 350
Summa	3 752	3 350

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	244 729	244 729
-Nyanskaffningar	2 177	
Vid årets slut	246 906	244 729
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-40 352	-35 707
-Årets avskrivning	-4 864	-4 646
Vid årets slut	-45 216	-40 353
Redovisat värde vid årets slut	201 690	204 376
Varav mark	36 915	36 915
Taxeringsvärde byggnad	136 081	133 414
Taxeringsvärde mark	40 574	43 774
	176 655	177 188

Not 8 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 208	2 174
-Nyanskaffningar		34
	<u>2 208</u>	<u>2 208</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 031	-1 986
-Årets avskrivning	-44	-45
	<u>-2 075</u>	<u>-2 031</u>
Redovisat värde vid årets slut	133	177

Not 9 Pågående projekt

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	328	-
Investeringar	<u>28 657</u>	<u>328</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 985	328

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband, porttelefon	44	50
Försäkringspremier	189	179
Försäkringsersättning		661
Parkeringservice	<u>186</u>	<u>242</u>
	419	1 132

Not 11 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	139 449	86 585

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Skuld</i> 2025-12-31	<i>Skuld</i> 2024-12-31
SEB	2,37	7 000	7 000
SEB	3,82	15 708	16 116
SEB	2,37	20 400	20 400
SEB		-	5 000
SEB		-	7 400
SEB	2,37	20 400	20 400
SEB		-	5 985
SEB	2,37	20 400	20 400
SEB	4,56	12 400	12 400
SEB	2,34	13 758	-
SEB	2,34	18 245	-
SEB	2,64	11 138	-
		139 449	115 101

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
EI	184	131
Förutbetalda avgifter/hyror	1 079	1 079
Löner/Semesterersättning	121	97
Sociala avgifter	38	31
Uppvärmning	253	256
Utgiftsräntor	277	65
Övr upplupna kostnader	122	69
	2 074	1 728

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	164 200	121 000
Summa ställda säkerheter	164 200	121 000

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat plus amorteringar dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med åretsavskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. I

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och VA dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll färdigställdes 2026 - 05 - 21

Vendelsö 2026, enligt digital signering

Johan Skoglund
Ordförande

Carl Nyberg
Vice ordförande

Marina Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026, enligt digital signering

Auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 11:48

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 22.05.2026 17:49

DOCUMENT ID:

B1gRxjIAyxx

ENVELOPE ID:

Sy0eoxCJfl-B1gRxjIAyxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Sågenvägen för 2025.pdf

15 pages

SHA-512:

82c0c965dee33049a2445dc853aa7e192f207a4fe9cc80
ce2ddc4c7fe26ccd0ca6b4e85889ccc89b9cc3fd0fd1d5f
bce3b0b416ff47b3fe994d7a4df3407f729

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARINA OLSSON marina@sagenvagen.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 17:58 22.05.2026 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/24) IP: 158.174.23.109
2. Carl Erik Mikael Nyberg carl@sagenvagen.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 19:29 22.05.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/03) IP: 147.161.188.253
3. JOHAN SKOGLUND johan@sagenvagen.se	 Signed Authenticated	23.05.2026 10:44 23.05.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/22) IP: 176.10.147.252
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 11:48 24.05.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 2001:1ba8:1428:fa00:c1cc:388a:3cd7:40ba

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed