

Årsredovisning 2025

Brf Sågen 20

769616-4909



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sågen 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Även i senaste fastighetstaxering (2025-2027) har föreningen höga lokalhyresvärden. I det ingår dock också hyresvärdet för garageplatser som upplåts till medlemmar i föreningen. Styrelsen fortsätter bevaka frågan om status som privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening") för att säkerställa att föreningen också fortsatt klassas som privatbostadsföretag.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sågen 20	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 1 hyreslägenhet (101 kvm) och 38 bostadsrätter om totalt 1 888 kvm och 1 lokal om 666 kvm. I källaren finns varmgarage med 24 platser för bil och fyra platser för motorcykel. Byggnadens totalyta är 3 307 kvm.

Lägenhetsfördelning:

35 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

		I styrelsen sedan
Carl Macdonald	Ordförande	2019
Daniel Johnsson	Styrelseledamot	2023
Anders Nordin	Styrelseledamot	2018
Anders Roos	Styrelseledamot	2025
Björn Strömstedt	Styrelseledamot	2024
Karin Törnell	Styrelseledamot	2020

Valberedning

Matilda Söderholm, sammankallande
Josefin Sandell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av utsedda firmatecknare Daniel Johnsson, Carl Macdonald, Anders Nordin, Karin Törnell

Revisorer

Jonas Rundberg Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen är aktuell.

Avtal med leverantörer

Banktjänster, fastighetslån	Nordea
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Projektledning, arkitekt (tillbyggnad på tak)	Axeloth Arkitekter AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	FT-Drift AB

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har upprättats 2020.

OVK-besiktning har utförts 2021.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och det finns inga planerade höjningar. Föreningen har goda och indexerade intäkter från lokalhyresgäst ICA och från garageuthyrning. Projektet med tillbyggnad enligt nedan kommer dessutom ge ca 18 % mer i avgifter från nya medlemmar.

Projektet med att bygga en extra våning med lägenheter (3 st 4-5 rum och kök) på taket har fortsatt. Ny detaljplan för kvarteret antogs av Stadsbyggnadsnämnden i juni 2025. Bygglovsansökan är inskickad i februari 2026. Under 2025 har nya lån på 1 miljon kr har tagits upp för detta arbete. Ytterligare lån på 2 miljoner kr för förarbeten planeras under 2026. Praktiska arbeten av mindre slag beräknas påbörjas under 2026 och större arbeten under 2027.

Hela projektet beräknas gå plus 9-16 miljoner kr samt ge ca 18 % mer lägenhetsyta och 3 nya medlemmar som betalar avgift. Stora planerade underhåll av främst tak och hiss kommer att absorberas av projektet.

Förändringar i avtal

Föreningen har avtal med ICA-butiken som gäller oktober 2023 till september 2026. Bashyran höjdes 121 000 kr 1 januari 2026. Hyran höjs också varje år enligt indexklausul som följer inflationen. Förhandlingar om nytt avtal pågår i april 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kr per år och tillstånd).

Medlem bör skaffa inlogg på www.portal.simpleko.se och uppdatera e-post och telefonnummer.

Alla medlemmar behöver teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Boende kan teckna bredband fiber 1000/1000 Mbit för 90 kr per månad. Se www.portal.simpleko.se för villkor och anmälan.

TV med grundutbud från Tele2/Com Hem levereras till alla boende.

Medlem behöver inget elabonnemang utan betalar fast avgift varje månad till föreningen (gäller ej lägenhet 39).

Föreningen källsorterar glas och tidningar. Det finns också grovsoprum inklusive sortering av elektronik och batterier.

Det finns 24 bil- och 4 motorcykelplatser i garaget. Medlem har företräde i garagekön. Personbil 1500 kr/mån, motorcykel 800 kr/mån (+ moms för icke medlem). Kontakta styrelsen vid intresse.

Synpunkter och förslag till styrelsen samt motioner till stämman mailas till brfsagen20@gmail.com. Det finns även brevlåda på plan 1. Styrelsen kommunicerar genom medlemsbrev, personliga kontakter och anslag i entrén.

Mycket information finns på föreningens hemsida www.brfsagen20.se! Styrelsen försöker hålla informationen på hemsidan uppdaterad och ge svar på de vanligaste frågorna kring renovering, andrahandsuthyrning, garage, förråd etc.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 381 549	3 347 542	3 233 989	3 047 626
Resultat efter fin. poster	-302 422	-3 754 499	-1 956 526	464 388
Soliditet (%)	72	73	77	78
Yttre fond	557 500	557 500	919 387	478 800
Taxeringsvärde	104 800 000	105 600 000	105 600 000	105 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	501	498	482	483
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	26,4	26,4	26,5	28,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 848	8 457	6 946	7 114
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 781	4 570	3 753	3 844
Sparande / kvm totalyta, kr	133	46	-22	285
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	80	67	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	164	149	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	86	59	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	329	275	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	4,34	4,01	1,17
Räntekänslighet (%)	17,67	16,97	14,00	14,72

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 160 476 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 60 tkr.

Föreningens ekonomi kommer stärkas mycket för framtiden genom den planerade tillbyggnaden med ett våningsplan med nya lägenheter. Ny ekonomisk plan kommer upprättas i samband med detta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	42 888 000	-	-	42 888 000
Upplåtelseavgifter	10 682 345	-	-	10 682 345
Fond, yttre underhåll	557 500	-	-	557 500
Balanserat resultat	-6 770 048	-3 754 499	-	-10 524 547
Årets resultat	-3 754 499	3 754 499	-302 422	-302 422
Eget kapital	43 603 298	0	-302 422	43 300 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 524 547
Årets resultat	-302 422
Totalt	-10 826 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	557 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-557 500
Balanseras i ny räkning	-10 826 969
	-10 826 969

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 381 549	3 347 542
Övriga rörelseintäkter	3	243 954	26 271
Summa rörelseintäkter		3 625 503	3 373 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 642 883	-5 554 907
Övriga externa kostnader	9	-309 893	-425 176
Personalkostnader	10	-165 588	-209 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 508	-362 508
Övriga rörelsekostnader	11	-32 214	0
Summa rörelsekostnader		-3 513 086	-6 552 337
RÖRELSERESULTAT		112 417	-3 178 524
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 030	21 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-431 869	-597 440
Summa finansiella poster		-414 839	-575 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-302 422	-3 754 499
ÅRETS RESULTAT		-302 422	-3 754 499

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 18	57 820 024	58 182 532
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 820 024	58 182 532
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 820 024	58 182 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 630	34 660
Övriga fordringar	14	193 925	157 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	209 666	69 411
Summa kortfristiga fordringar		434 221	261 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 779 864	1 489 945
Summa kassa och bank		1 779 864	1 489 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 214 085	1 751 516
SUMMA TILLGÅNGAR		60 034 109	59 934 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 570 345	53 570 345
Fond för yttre underhåll		557 500	557 500
Summa bundet eget kapital		54 127 845	54 127 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 524 547	-6 770 048
Årets resultat		-302 422	-3 754 499
Summa fritt eget kapital		-10 826 969	-10 524 547
SUMMA EGET KAPITAL		43 300 876	43 603 298
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 812 026	15 112 026
Leverantörsskulder		332 457	491 633
Skatteskulder		15 032	14 285
Övriga kortfristiga skulder		17	55 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	573 701	657 117
Summa kortfristiga skulder		16 733 233	16 330 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 034 109	59 934 048

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	112 417	-3 178 524
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362 508	362 508
	474 925	-2 816 016
Erhållen ränta	8 976	13 597
Erlagd ränta	-462 295	-599 284
Erhållen utdelning	8 054	7 869
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 660	-3 393 835
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-172 650	11 839
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-267 092	-233 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-410 081	-3 615 615
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	3 000 000
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	700 000	2 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	289 919	-915 615
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 489 945	2 405 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 779 864	1 489 945

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sågen 20 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Om- och tillbyggnad	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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 tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	701 052	701 052
Hysesintäkter, bostäder	129 662	122 994
Hysesintäkter, lokaler	1 859 097	1 826 472
Hysesintäkter garage, medlemmar	271 200	260 700
Hysesintäkter garage, extern	213 120	219 220
Intäkter, internet	33 390	30 240
Intäkter, el	160 476	160 476
Övriga intäkter	1 424	4 275
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 292	12 561
Andrahandsuthyrning	6 836	9 552
Summa	3 381 549	3 347 542

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	12 207	26 271
Återvunnen moms	231 747	0
Summa	243 954	26 271

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	289 724	93 722
Städning	64 301	65 392
Besiktning och service	7 126	14 717
Yttre skötsel	7 477	6 229
Summa	368 628	180 060

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer	295 509	235 909
Summa	295 509	235 909

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	579 694	3 543 313
Summa	579 694	3 543 313

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	277 851	263 493
Uppvärmning	491 895	540 727
Vatten	128 359	283 376
Sophämtning	90 462	117 221
Summa	988 567	1 204 818

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 467	55 479
Kabel-TV	65 782	65 758
Fastighetsskatt	285 236	269 570
Summa	410 485	390 807

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	903	75 106
Övriga förvaltningskostnader	176 869	163 908
Revisionsarvoden	26 187	31 584
Ekonomisk förvaltning	64 273	64 548
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 292	12 561
Konsultkostnader	36 369	77 470
Summa	309 893	425 176

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 100	109 800
Övriga arvoden	9 900	49 800
Sociala avgifter	39 588	50 146
Summa	165 588	209 746

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	32 214	0
Summa	32 214	0

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	431 241	597 387
Övriga räntekostnader	628	53
Summa	431 869	597 440

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 812 104	63 812 104
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 812 104	63 812 104
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 629 572	-5 267 064
Årets avskrivning	-362 508	-362 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 992 080	-5 629 572
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 820 024	58 182 532
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 315 420</i>	<i>28 315 420</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	36 800 000
Taxeringsvärde mark	63 800 000	68 800 000
Summa	104 800 000	105 600 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	163 748	157 500
Skattefordringar	30 177	0
Summa	193 925	157 500

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 388	7 641
Försäkringspremier	28 532	27 101
Kabel-TV	15 743	18 531
Förvaltning	15 870	16 138
Vatten och renhållningsavg	142 133	0
Summa	209 666	69 411

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-01-27	2,39 %	10 811 013	10 811 013
Nordea	2026-01-27	2,39 %	1 001 013	1 301 013
Nordea	2025-04-02	3,58 %		2 000 000
Nordea	2026-10-01	2,38 %	1 000 000	1 000 000
Nordea	2026-04-02	2,34 %	3 000 000	
Summa			15 812 026	15 112 026
Varav kortfristig del			15 812 026	15 112 026

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 811 013 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 763	12 644
El	27 551	29 242
Uppvärmning	67 028	73 167
Utgiftsräntor	75 525	105 951
Vatten	0	47 293
Löner	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 475	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	293 559	284 516
Beräknat revisionsarvode	28 000	29 000
Summa	573 701	657 117

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 120 000	33 120 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholms kommun

Carl Macdonald
Ordförande

Anders Nordin
Styrelseledamot

Anders Roos
Styrelseledamot

Björn Strömstedt
Styrelseledamot

Daniel Johnsson
Styrelseledamot

Karin Törnell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Jonas Rundberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 20:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.05.2026 17:02

DOCUMENT ID:

BkVmpHoyMe

ENVELOPE ID:

SkmXpBskzg-BkVmpHoyMe

DOCUMENT NAME:

Brf Sågen 20, 769616-4909 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

SHA-512:

45f46d1384fb9fb5af9b5dc2d910c162a22292ac30a43bb

c6f16fc61dd4f9d06eb354939c63edf1937ce4b1d58e594

98bf514430e29429dd8aefa12958a63a20

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. CARL MACDONALD carl4400@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:05 20.05.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.165.33
2. Klaes Anders Roos andersroos55@outlook.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:11 20.05.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.84
3. KARIN TÖRNELL karin.tornell@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:13 20.05.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.31
4. ANDERS NORDIN norddanfox@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:26 20.05.2026 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. BJÖRN STRÖMSTEDT bjornstromstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:38 20.05.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.219
6. Daniel John Herbert Johnsson djh.johnsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:55 20.05.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.237.127
7. Jonas Martin Mikael Rundberg jonas.rundberg@kpmg.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:11 20.05.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.131.94

* 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

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Sågen 20, org. nr 769616-4909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Sågen 20 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Sågen 20 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Jonas Rundberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 20:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.05.2026 17:02

DOCUMENT ID:

ryNXaBs1zx

ENVELOPE ID:

rk7XpSiyzg-ryNXaBs1zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sågen 20.pdf

2 pages

SHA-512:

6d8cbc16aad76fbf356c77809f30d42fa67e6c939d3015c
dd6fbe92d54550660248302258400f9b2fb779ced7517e
d76fe3dc1148be0c03ea8a31ef73364e7e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Martin Mikael Run dberg	Signed	20.05.2026 20:12	eID	Swedish BankID
jonas.rundberg@kpmg.se	Authenticated	20.05.2026 20:12	Low	IP: 85.227.131.94

* 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

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

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