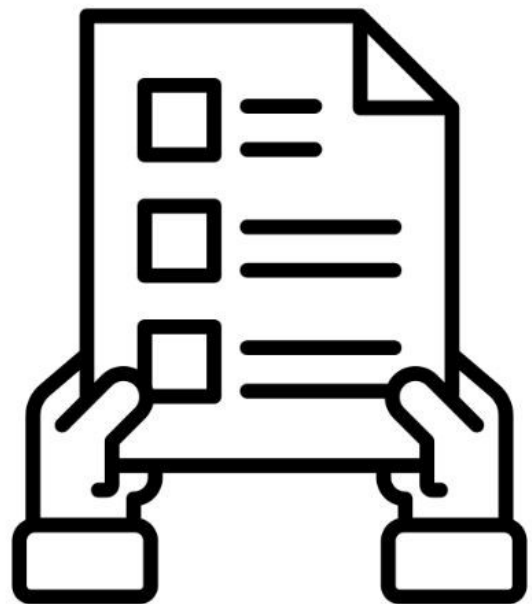


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Sågen 6
769611-1421



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Sågen 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt 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 även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostads-företag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2025-08-21 haft följande sammansättning:

Vald till stämma	
Pelle Rosander	Ordförande
Hanna Kallin	Ledamot
Mia Uddgren	Ledamot
Isabelle Rosander	Suppleant
Vera Grass	Suppleant
Mark Moltzer	Suppleant

Föreningen äger sedan 2005-10-28 fastigheten S gen 6, Stockholms Kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan, vindplan (inredda lägenheter) och källare. Fastigheten rymmer 13 st bostäder och 3 st lokaler och är uppförd 1883, tillbyggd 1951 och ombyggd 1985. Värdeår 1960.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna uthyres. Föreningen har varken p-platser eller garage. Total boyta är 813 m2, lokalyta 185 m2. Sammanlagd yta 998 m2. Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft ett tydligt fokus på att stärka den långsiktiga ekonomin. En av de mest betydelsefulla händelserna är att föreningen har amorterat av nästan 1,5 miljoner kronor på sina lån. Detta har lett till en lägre skuldsättning och förbättrade förutsättningar inför framtiden, särskilt mot bakgrund av ett fortsatt osäkert ränteläge.

Under slutet av räkenskapsåret fattade styrelsen även beslut om att byta både ekonomisk och teknisk förvaltare. Bakgrunden till beslutet var att säkerställa en mer ändamålsenlig och kostnadseffektiv förvaltning med hög kvalitet och god tillgänglighet för föreningens medlemmar.

Avtal tecknades under 2025 och de nya förvaltningsavtalen träder i kraft från och med januari 2026. Bytet bedöms stärka föreningens administrativa och tekniska förutsättningar framåt.

Utöver ovanstående har den löpande förvaltningen fungerat enligt plan och inga större avvikelser från budget har noterats.

Resultat och ekonomisk ställning

Föreningens ekonomiska resultat för året framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Den genomförda amorteringen om cirka 1,5 miljoner kronor innebär att föreningens räntekänslighet har minskat och att soliditeten har stärkts.

Under året har föreningen även placerat 1 miljon kronor på ett placeringskonto i syfte att erhålla ränta på föreningens likvida medel. Åtgärden är ett led i styrelsens arbete med att optimera avkastningen på föreningens tillgångar utan att göra avkall på trygghet och likviditet.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att den finansiella ställningen efter årets amortering och genomförda placering ger goda förutsättningar att möta framtida underhållsbehov utan att behöva vidta drastiska avgiftsförändringar.

Underhåll och fastighetsförvaltning

Under året genomfördes service på värmesystemet, vilket inkluderade byte av ett ställdon. Efter genomförd åtgärd har värmen i fastigheten fungerat betydligt bättre och upplevs som jämnare i samtliga utrymmen.

Under första kvartalet 2025 har även följande underhållsåtgärder genomförts:

- Relining av serviceledning i källare.
- Byte och relining av avlopp vid toalett i källaren.
- Besiktning av fasaden.

Genomförd fasadbesiktning har lett till beslut om att föreningen under våren 2026 ska måla om fönster mot gatan. Åtgärden är planerad och beaktad i föreningens långsiktiga underhållsplan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning eller framtida drift.

Styrelsens bedömning av framtida utveckling

Styrelsen ser fortsatt positivt på föreningens framtida utveckling. Med en lägre belåningsgrad till följd av årets amortering och en stabil kostnadsbild bedöms föreningen ha god motståndskraft mot framtida ränteförändringar och ökade driftkostnader.

Styrelsen avser att även framgent prioritera en ansvarsfull ekonomi med fokus på amorteringar, planerat underhåll och långsiktigt hållbara avgiftsnivåer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 039	1 002	883	832	822
Resultat efter finansiella poster	64	-691	-507	-330	-68
Soliditet (%)	66	61	62	63	64
Kassalikviditet (%)	990	860	973	1 289	1 462
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	666	628	515	515	502
Lån/kvm totalyta (kr)	7 683	9 185	9 185	9 185	9 185
Lån/kvm boarea (kr)	9 431	11 276	11 276	11 276	11 276
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	29	25	28	30	19
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	174	188	167	151	154
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	38	41	36	27	24
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	241	254	231	207	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	182	429	398	141	45
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	5	4	2	0
Räntekänslighet(%)	14	18	22	22	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	52	51	47	49	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	298	-433	-221	-93	0

Ytuppgifter, 813 kvm bostäder och 185 kvm lokaler vilket blir 998 kvm totalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Genomsnittlig skuldränta

Är den under aktuell marknadsränta finns det risk för att räntorna kostar mer framöver.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme: Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 313 500	3 084 000	1 511 355	-3 962 763	-691 107	15 254 985
Avsättning fond för yttre underhåll			267 500	-267 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-691 107	691 107	0
Årets resultat					64 065	64 065
Belopp vid årets utgång	15 313 500	3 084 000	1 778 855	-4 921 370	64 065	15 319 050

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 921 371
Årets resultat	64 065
	-4 857 306

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	267 500
I ny räkning överföres	-5 124 806
	-4 857 306

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 038 612	1 002 181
Övriga intäkter		179	1
Summa rörelseintäkter		1 038 791	1 002 182
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-416 070	-699 793
Övriga externa kostnader	4	-213 346	-403 415
Arvoden och personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 136	-236 232
Summa rörelsekostnader		-862 552	-1 339 440
Rörelseresultat		176 239	-337 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 286	75 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 460	-429 569
Summa finansiella poster		-112 174	-353 849
Resultat efter finansiella poster		64 065	-691 107
Resultat före skatt		64 065	-691 107
Årets resultat		64 065	-691 107

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 569 269	20 709 031
Inventarier, verktyg och installationer	7	46 525	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 615 794	20 709 031
Summa anläggningstillgångar		20 615 794	20 709 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 410	11 783
Övriga fordringar		182 367	101 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 505	29 474
Summa kortfristiga fordringar		223 282	143 096
<i>Kassa och bank</i>		2 412 778	4 058 251
Summa omsättningstillgångar		2 636 060	4 201 347
SUMMA TILLGÅNGAR		23 251 854	24 910 378

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 313 500	15 313 500
Upplåtelseavgift		3 084 000	3 084 000
Fond för yttre underhåll		1 778 855	1 511 355
Summa bundet eget kapital		20 176 355	19 908 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 921 371	-3 962 764
Årets resultat		64 065	-691 107
Summa fritt eget kapital		-4 857 306	-4 653 871
Summa eget kapital		15 319 049	15 254 984
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	4 500 000
Summa långfristiga skulder		0	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	7 667 226	4 667 000
Leverantörsskulder		54 089	160 030
Övriga skulder		124 756	170 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	86 734	158 335
Summa kortfristiga skulder		7 932 805	5 155 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 251 854	24 910 378

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 %.

Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Kassaflödesanalysen förklarar förändringen av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Likvida medel är pengar som finns tillgängliga och kan användas omedelbart.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	530 472	499 869
Hyror, lokaler momspliktiga	451 392	444 408
Tvättavgifter	1 620	1 620
Kabel-TV/bredband	10 824	10 824
Fastighetsskatt, lokal moms	38 439	36 624
Överlåtelseavgifter	2 940	7 165
Pantsättningsavgifter	2 925	1 671
	1 038 612	1 002 181

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	140 646	168 062
Reparationer, löpande underhåll	73 050	82 494
Elavgifter	29 404	25 442
Uppvärmning	173 649	187 447
Vatten och avlopp	37 792	40 465
Renhållning	27 234	29 492
Försäkringar	39 642	38 580
Övriga fastighetskostnader	28 660	51 981
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 782	71 090
Serviceavtal	2 516	4 740
Återbetalning moms driftkostnad	-211 305	0
	416 070	699 793

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revision	12 550	28 500
Föreningsmöten	0	32 993
Arvode Ekonomisk förvaltning	22 991	18 225
Arvode Uppdrag/utredningar	122 067	272 027
Arvode Teknisk förvaltning	5 320	4 209
Arvode DAF/Direkt	11 854	9 397
Övrigt arvode	8 798	12 146
Bankkostnader	3 856	5 795
Projektarvoden	9 113	7 410
Administrativa kostnader	1 528	1 881
Övriga kostnader	4 865	0
Bredband/Internet/Kabel.TV	10 405	10 831
	213 347	403 414

Not 5 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2025	2024
Styrelsearvode	0	0
Sociala kostnader	0	0
	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 794 008	23 794 008
Inköp	93 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 887 383	23 794 008
Ingående avskrivningar	-3 084 977	-2 848 745
Årets avskrivningar	-233 136	-236 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 318 113	-3 084 977
Utgående redovisat värde	20 569 270	20 709 031
Taxeringsvärden byggnader	15 485 000	13 638 000
Taxeringsvärden mark	25 952 000	27 752 000
	41 437 000	41 390 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	46 525	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 525	0
Utgående redovisat värde	46 525	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	30 505	29 474
	30 505	29 474

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB			0	667 000
SEB	2,34	2026-11-28	3 167 226	4 000 000
SEB	2,51	2026-11-28	4 500 000	4 500 000
			7 667 226	9 167 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 667 226	4 667 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 667 226 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkors ändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000
	11 500 000	11 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 192	33 779
Förutbetalda avgifter/hyror	25 463	63 768
Upplupen vatten och avloppskostnad	6 753	6 532
Upplupen sophämtning/renhållningskostnad	3 957	4 178
Upplupen värmekostnad	24 068	24 777
Upplupna arvoden	10 500	10 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	3 300	3 300
Upplupet revisionsarvode	11 500	11 500
	86 733	158 334

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-02-18

Stockholm

Pelle Rosander
Ordförande

Hanna Kallin

Mia Uddgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rävisor AB

Anders Von Scheele
Auktoriserad revisor