

Årsredovisning 2025

Brf Sagobäcken

769620-4564



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sagobäcken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 kommit 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 Bromma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solägget 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem till sex våningar. Huset inrymmer totalt 50 bostadsrättslägenheter med en total boarea om 3 778 kvm. Föreningen disponerar över 35 parkeringsplatser i garage samt en utomhusplats avsedd för rörelsehindrad om behov fastställts. (Idag får den nyttjas av samtliga medlemmar för kortare stopp; på- och avlastning.)

Lägenhetsfördelning:

24 st 2 rum och kök

17 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra.

Styrelsens sammansättning

Carl Axel Erik Kanne	Ordförande
Sarah Stenholm	Styrelseledamot
Anneli Lundell	Styrelseledamot
Märta Egerlid	Styrelseledamot
Johanna Stahl	Styrelseledamot
Kristina Kaas	Styrelseledamot
Hanna Larsson	Suppleant
Daniel Westlund-Cooke	Suppleant

Valberedning

Mostafa Ghavi
Jörgen Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Byte av portautomatik
- 2020** ● Mindre fasad- och balkongarbeten. Uppdaterat brandskydd med bland annat installation av brandsläckare och utrymningsskyltar
- 2021** ● Byte av IT-utrustning
- 2022** ● Stamspolning
- 2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2024** ● Byte av nödtelefoner i hissar
- 2025** ● Foder för balkongpelare 46:an
Åtgärd av sättningsskador entréramp 46:an
Totalgenomgång och åtgärder samtliga hissar
Byte av belysningsarmatur i 46:an

Planerade underhåll

2026 ● Garagerenovering (samfällighetsförening)

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, telefoni	Telia AB
Driftoptimeringsarbete	KTC Control AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Eldistribution	Ellevio
Elhandel	Fortum
Fastighetsförsäkring	Folksam
Filtertjänst element och köksfläkt	Folkfilter AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Förvaltning, städning, systematiskt brandskydd, drift, vinterunderhåll	De2 Stockholm AB
Larm och säkerhet	Securitas Sverige AB
Portautomatik	Assa Abloy Entrance System Sweden AB
Serviceavtal hissar	Elevate Stockholm AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening (ACSS) 717916-0879, med en andel på 1.9%.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning för sopsug Agnes Cecilia GA:1 och bildades genom anläggningsbeslut 2015-04-16. Gemensamhetsanläggningen består av en stationär sopsugsanläggning med huvudledningar och sopinkast förlagda på medlemmarnas tomtmark. I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkastet till och med terminalbyggnad med maskiner, containrar och styrsystem mm. Vidare är föreningen med i GA:2 som omfattar garage och gårdsbyggnad tillsammans med Hugo och Josen 1 och Opsis Kalopsis 1 (Brf Körsbärsdalen och Brf Sagoskogen). GA:2 förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 35/140.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en egen hemsida www.sagobacken.se, en Facebookgrupp för medlemmarna samt BoAppa för smidig kommunikation inom föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med låneomförhandlingen i maj 2025 valde föreningen även att ta upp ytterligare 1 MSEK i lån i syfte att stärka likviditeten. Detta var ett medvetet och förebyggande beslut för att säkerställa att föreningen har ett tillräckligt handlingsutrymme och inte riskerar tillfälliga likviditetsbrister.

I september omförhandlades ett av föreningens lån om cirka 6,8 MSEK, där räntan ökade från 0,70 % till 2,78 %. Detta innebär en varaktig ökning av räntekostnaderna med cirka 140 000 kronor per år. Denna kostnadsökning slog igenom under innevarande år och påverkar även kommande år fram till nästa förfallodatum 2028.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Vi har lagt om vår fastighetsförsäkring till Folksam med start oktober 2025 till en betydligt bättre premie men med fortsatt bra villkor. Dessförinnan var det Trygg Hansa som var vår leverantör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgiften tillkommer en avgift för bredband om 2 388kr per år samt en avgift för varmvatten som debiteras i efterhand efter faktiskt förbrukning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 333 568	3 229 334	3 229 279	3 019 851
Resultat efter fin. poster	-1 902 958	-1 550 475	-1 684 597	-1 340 566
Soliditet (%)	82	82	83	82
Yttre fond	5 217 725	4 717 725	4 217 725	3 783 350
Taxeringsvärde	133 000 000	134 000 000	134 000 000	134 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	776	751	752	698
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	87,9	87,8	87,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 968	6 719	6 734	7 279
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 968	6 719	6 734	7 279
Sparande / kvm totalyta, kr	-118	-37	-74	95
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	35	68	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	81	64	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	25	23	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	140	156	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	3,05	2,67	0,68
Räntekänslighet (%)	8,98	8,94	8,96	10,42

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 vatten (totalt 57 928 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Upplysning vid förlust

Det har bedömts att det finns anledning att göra den ekonomiska informationen i årsredovisningen mer lättillgänglig genom att tydliggöra särskilt viktiga uppgifter. På detta sätt tror man kunna öka transparensen och jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar samt underlätta för potentiella bostadsrättsköpare att fatta bättre underbyggda beslut. Förbättrad ekonomisk information anses även gynna befintliga medlemmar i en förening och andra intressenter, såsom kreditgivare. Från och med årsredovisningen 2023 är det obligatoriskt att kommentera om föreningen gör ett negativt resultat. Uppgiftsskyldigheten avser vad förlusten innebär för möjligheten att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Rörelseresultat är ett ekonomiskt nyckeltal som används för att mäta ett företags lönsamhet utifrån dess operativa verksamhet. Ett sätt att mäta rörelseresultat är med nyckeltalet EBITDA, som betyder Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization. EBITDA beskriver enligt många en mer rättvisande bild av ett företags operationella lönsamhet, eftersom nyckeltalet inte tar hänsyn till räntor, skatter och ned- och avskrivningar. EBITDA kan därför ge en god uppfattning av hur väl ett företag genererar kassaflöde. Ett högt kassaflöde innebär att företaget bättre klarar av att göra olika investeringar, men också att företaget har en bättre förmåga att betala sina skulder.

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om -1,9 Mkr, vilket framför allt beror på avskrivningar och räntekostnader, inte på en svag kärnverksamhet. Driften är stabil och genererar ett positivt resultat före avskrivningar (EBITDA) om 205 tkr, vilket visar att föreningens löpande verksamhet fungerar väl.

Det löpande kassaflödet har fortsatt varit ansträngt, främst till följd av höga räntekostnader och ökade drift- och energikostnader. För att säkerställa god betalningsförmåga valde föreningen under året att stärka likviditeten genom en mindre upplåning, i linje med en långsiktigt hållbar ekonomisk planering.

Föreningen har under lång tid haft mycket låga avgifter. Mellan 2012 och 2025 har avgifterna höjts i snitt 0,71% per år – en nivå som inte motsvarat utvecklingen av räntor, inflation och taxor. Avgiften höjdes därför med 5% inför 2025 och med ytterligare 8% från 1 januari 2026 för att återställa ett hållbart kassaflöde och minska ekonomisk sårbarhet.

Från den 1 oktober 2026 träder Skatteverkets nya tolkning om moms på parkeringsplatser i kraft, vilket innebär att uthyrning av parkeringsplatser ska beläggas med 25% moms. Den nya ordningen kan innebära att föreningen får avdragsrätt för moms på kostnader som avser drift, underhåll och investeringar kopplade till parkeringarna, vilket kan ge kostnadsfördelar på sikt.

Sammanfattningsvis bedömer styrelsen att föreningen har en stabil drift och ingen akut ekonomisk risk, men att genomförda avgiftsjusteringar och anpassningar till nya momsregler är nödvändiga för att långsiktigt stärka kassaflödet, säkerställa likviditet och upprätthålla en hållbar ekonomisk utveckling.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	52 794 000	-	-	52 794 000
Upplåtelseavgifter	79 206 000	-	-	79 206 000
Fond, yttre underhåll	4 717 725	-	500 000	5 217 725
Balanserat resultat	-12 383 631	-1 550 475	-500 000	-14 434 105
Årets resultat	-1 550 475	1 550 475	-1 902 958	-1 902 958
Eget kapital	122 783 620	0	-1 902 958	120 880 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 434 105
Årets resultat	-1 902 958
Totalt	-16 337 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-47 338
Balanseras i ny räkning	-16 789 725
	-16 337 063

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	2		
Nettoomsättning		3 333 568	3 229 334
Övriga rörelseintäkter		13 498	-0
Summa rörelseintäkter		3 347 066	3 229 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 453 795	-2 015 717
Övriga externa kostnader	8	-455 131	-368 218
Personalkostnader	9	-232 732	-211 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 410 528	-1 409 427
Summa rörelsekostnader		-4 552 186	-4 004 374
RÖRELSERESULTAT		-1 205 120	-775 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-44	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-697 794	-775 434
Summa finansiella poster		-697 838	-775 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 902 958	-1 550 475
ÅRETS RESULTAT		-1 902 958	-1 550 475

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	146 798 807	148 190 255
Maskiner och inventarier	12	71 485	90 565
Summa materiella anläggningstillgångar		146 870 292	148 280 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 870 292	148 280 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 863	9 884
Övriga fordringar	13	7 439	98 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	334 227	401 057
Summa kortfristiga fordringar		347 529	509 331
Kassa och bank			
Kassa och bank		866 859	235 720
Summa kassa och bank		866 859	235 720
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 214 388	745 051
SUMMA TILLGÅNGAR		148 084 680	149 025 871

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 000 000	132 000 000
Fond för yttre underhåll		5 217 725	4 717 725
Summa bundet eget kapital		137 217 725	136 717 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 434 105	-12 383 631
Årets resultat		-1 902 958	-1 550 475
Summa fritt eget kapital		-16 337 063	-13 934 105
SUMMA EGET KAPITAL		120 880 662	122 783 620
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 209 750	11 787 750
Summa långfristiga skulder		21 209 750	11 787 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 115 750	13 595 750
Leverantörsskulder		236 685	163 389
Skatteskulder		167 700	160 950
Övriga kortfristiga skulder		1 360	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	472 773	534 412
Summa kortfristiga skulder		5 994 268	14 454 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 084 680	149 025 871

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 205 120	-775 041
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 410 528	1 409 427
	205 408	634 386
Erhållen ränta	-44	0
Erlagd ränta	-697 653	-777 497
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-492 289	-143 111
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	161 802	-62 657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 626	9 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-310 861	-196 030
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-44 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 075
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 701 000	0
Amortering av lån	-6 759 000	-58 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	942 000	-58 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	631 139	-298 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	235 720	533 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	866 859	235 720

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sagobäcken 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.

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	0,85 %
Installationer	10,00 %

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.

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	2 752 704	2 621 508
Hysesintäkter, p-platser	339 600	340 931
Årsavgifter, bredband	119 400	160 400
Vatten	59 339	57 739
Övriga intäkter	40 923	25 056
Övernattnings-/gästlägenhet	35 100	23 700
Summa	3 347 066	3 229 334

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	268 376	135 530
Städning	0	77 544
Besiktning och service	62 944	95 431
Trädgårdsarbete	8 618	65 038
Snöskottning	72 005	46 192
Summa	411 943	419 735

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparation och underhåll hissar	199 783	81 759
Reparation och underhåll bostäder	14 555	21 119
Reparation och underhåll installationer	124 762	98 810
Reparation och underhåll övrigt	33 012	320
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	189 632	0
Summa	561 744	202 008

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll installationer	47 338	0
Summa	47 338	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	161 946	130 722
Uppvärmning	295 093	304 794
Vatten	126 337	93 901
Sophämtning	36 140	25 436
Summa	619 516	554 853

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 980	108 361
Självrisker	11 700	0
Tomträttsavgälder	481 300	481 300
Övrigt	6 082	5 802
Bredband och TV	119 992	162 158
Fastighetsskatt	86 200	81 500
Summa	813 254	839 121

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	287 628	162 655
Förbrukningsmaterial	14 559	35 162
Revisionsarvoden	34 125	49 750
Ekonomisk förvaltning	118 819	117 713
Konsultkostnader	0	2 938
Summa	455 131	368 218

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 901	163 498
Sociala avgifter	54 831	47 515
Summa	232 732	211 013

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	688 008	773 948
Övriga räntekostnader	9 786	1 486
Summa	697 794	775 434

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 700 000	163 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 700 000	163 700 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 509 745	-14 118 297
Årets avskrivning	-1 391 448	-1 391 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 901 193	-15 509 745
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 798 807	148 190 255
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	43 000 000
Summa	133 000 000	134 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	215 076	171 001
Årets inköp	0	44 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	215 076	215 076
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-124 511	-106 532
Årets avskrivning	-19 080	-17 979
Utgående ackumulerad avskrivning	-143 591	-124 511
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 485	90 565

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 706	84 547
Skattefordringar	3 240	12 410
Övriga fordringar	1 493	1 433
Summa	7 439	98 390

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 302	142 271
Försäkringspremier	36 834	85 879
Bredband och TV	10 024	29 924
Tomträtt	120 325	120 325
Förvaltning	23 742	22 658
Summa	334 227	401 057

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-09-28	2,78 %	6 836 750	6 865 750
SEB	2026-12-28	3,32 %	5 086 750	5 115 750
SEB	2025-05-28	3,28 %		6 701 000
SEB	2027-06-28	3,34 %	6 701 000	6 701 000
SEB	2029-05-28	2,90 %	7 701 000	
Summa			26 325 500	25 383 500
Varav kortfristig del			5 115 750	13 595 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 035 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	12 164	18 260
Uppvärmning	41 240	34 378
Revision	16 000	16 000
Vatten	38 139	29 964
Löner	34 668	122 868
Sociala avgifter	12 187	40 963
Utgiftsräntor	4 478	4 337
Förutbetalda avgifter/hyror	285 997	267 642
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 900	0
Summa	472 773	534 412

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 750 000	31 750 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 8% per 1/1-26 Utökning av antal elladdplatser i garaget (från 4 till 10) utfört i januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Bromma

Anneli Lundell
Styrelseledamot

Carl Axel Erik Kanne
Ordförande

Johanna Stahl
Styrelseledamot

Kristina Kaas
Styrelseledamot

Märta Egerlid
Styrelseledamot

Sarah Stenholm
Styrelseledamot

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

MT Revision AB
Fredrik Åborg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 08:17

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.03.2026 09:00

DOCUMENT ID:

H1TZaQtqWe

ENVELOPE ID:

rkeT-6mK5bl-H1TZaQtqWe

DOCUMENT NAME:

Brf Sagobäcken, 769620-4564 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3e2729a64e752a5aae196e2a3a024c1e8b88da1a81a4203b8eab31bb3637478a6f61b4e8fc585ed67bdb1eb613286766ff8b8bd5df386b5fca7d2e86774f2500

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 Axel Erik Kanne axel@kanne.co	 Signed Authenticated	19.03.2026 09:01 19.03.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.205
2. MÄRTA EGERLID marta.egerlid@hotmail.co m	 Signed Authenticated	19.03.2026 14:54 19.03.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.113.107
3. JOHANNA STAHL johannastahl@hotmail.co m	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:42 19.03.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.31.90
4. ANNELI LUNDELL anneli.l@icloud.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 22:12 20.03.2026 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.10.95
5. SARAH STENHOLM sarah.stenholm@hotmail. com	 Signed Authenticated	24.03.2026 08:07 24.03.2026 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.199.114
6. KRISTINA KAAS kmkaas@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 22:33 21.03.2026 22:45	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.82.20
7. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision. se	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:17 25.03.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* 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 Bostadsrättsföreningen Sagobäcken

Org.nr 769620-4564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sagobäcken för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sagobäcken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sagobäcken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 08:17

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.03.2026 09:00

DOCUMENT ID:

S11zaQF5WI

ENVELOPE ID:

BJCbp7Kq-g-S11zaQF5WI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sagobäck
n 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

da1b55b52aec20590f18443f1835b99672caa524058408
309b719db133115cf10c7effca06b77a79fba4ee511e541
9b4e9f9698e906c3c167cd6291d95bd77ba

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	25.03.2026 08:17	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	25.03.2026 08:16	Low	IP: 31.208.99.66

* 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