



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sagoskogen

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. 17

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15 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
Opsis Kalopsis 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2031. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2071.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2014 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 468 kvm och garage om 800 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 268 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maja Tyrén	Ordförande
Benjamin Lejonhjärta Graalheim	Styrelseledamot
Camilla Carlén	Styrelseledamot
Peter Bjurén	Styrelseledamot
Philip Lindström	Styrelseledamot
Madelene Hildén	Suppleant

Valberedning

Alexander Ljungman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Erik Sjöman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Fyllt på sandlådan

Planerade underhåll

2026 ● Måla om båda trapphusen
Bygga en mur runt plantering på gården

Avtal med leverantörer

Brand- och övervakningslarm i garage	Widesec
Brand- och övervakningslarm till 28 & 30	Brandfokus
Fastighetsförvaltning	Joakim Ekströms allservice
Hissleverantör	Kone

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecilia, med en andel på 1.37%.

Samfälligheten ansvarar för drift och förvaltning av sopsugsanläggningen, vilken är gemensam för samtliga fastigheter i Annedal.

Gemensamhetsanläggning (GA)

Föreningen ingår även i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Sagobäcken och Brf Körsbärsdalen. Anläggningen omfattar garaget på Dartanjangs gata 44 samt tillhörande gårdsbyggnad med entré och nödutrymning.

Av garagets totalt 175 platser disponerar Brf Sagoskogen 34 platser, motsvarande ett andelstal om 22,7 %. Gemensamhetsanläggningen administreras av Brf Körsbärsdalen, som ansvarar för att fördela och fakturera kostnaderna mellan deltagande föreningar i enlighet med respektive andelstal.

Utöver garageplatserna disponerar Brf Sagoskogen även två utomhusparkeringsplatser belägna vid Pippi Långstrumps gata.

Övrig verksamhetsinformation

Några punkter som styrelsen arbetat med:

- Bygglov för inglasade balkonger: Det tidigare gemensamma bygglovet har avslutats. Framöver ansvarar varje medlem själv för att söka bygglov för eventuell inglasning, efter kontakt med styrelsen.
- Värmepump: Den befintliga värmepumpen, som vid två tillfällen gått sönder, har lagats och trasiga delar har bytts ut.
- Uppdatering av hemsidan: Föreningens hemsida har setts över, rensats och uppdaterats. Medlemmar som ej har varit registrerade har blivit inbjudna att registrera sig och utflyttade har blivit bortrensade.
- Ansvar för gården: Styrelsen har tagit över ansvaret för gården och påbörjat ett arbete för att göra delar av området mer lättskött. Styrelsen har tagit in offerter och beslutat att uppföra en mur mot Pippi Långstrumps gata under 2026. Eventuella planteringar kommer att ses över i ett senare skede för att dela upp kostnaderna på flera år.
- Gårdsstädningar: Styrelsen har tagit över ansvaret och ansvarat för de gemensamma städdagarna under hösten.
- Välkomstbrev: Välkomstbrevet till nya medlemmar har uppdaterats.
- Nya sopkärl: Två nya sopkärl har köpts in för att förbättra avfallshanteringen.
- Digitalisering av ritningar: Alla relationsritningar finns nu upplagda på SBC och är tillgängliga för alla medlemmar under mappen Dokument/Dokumenthanterare/Relationshandlingar.
- Stadgeändringar: Styrelsen har arbetat med genomgång och uppdatering av föreningens stadgar för att säkerställa att de är aktuella och följer gällande lagstiftning.

Mer information kommer under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna har höjts med 5% och grundavgift för garage och parkeringsplats med 10%.

Förändringar i avtal

Tecknat avtal gällande bostadsrättsförsäkring med försäkringsmäklaren Galagher.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 72 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 400 856	3 236 177	3 045 003	2 993 843
Resultat efter fin. poster	-587 536	-887 368	-850 624	-312 442
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	932 825	846 125	759 425	672 725
Taxeringsvärde	131 697 000	130 466 000	130 466 000	130 466 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	823	747	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	88,1	84,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 931	7 118	7 205	7 349
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 632	5 784	5 854	7 349
Sparande / kvm totalyta, kr	170	99	107	316
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	39	62	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	53	63	51	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	34	32	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	117	136	145	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	3,87	2,84	-
Räntekänslighet (%)	8,14	8,65	9,65	-

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 63 204 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

Kostnaderna har ökat. Bland annat ökade driftkostnader. Styrelsen ser över lån och avtal samt bevakar om det finns behov av ytterligare avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	73 715 000	-	-	73 715 000
Upplåtelseavgifter	46 006 000	-	-	46 006 000
Fond, yttre underhåll	846 125	0	86 700	932 825
Balanserat resultat	-5 156 348	-887 368	-86 700	-6 130 416
Årets resultat	-887 368	887 368	-587 536	-587 536
Eget kapital	114 523 409	0	-587 536	113 935 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 043 716
Årets resultat	-587 536
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 700
Totalt	-6 717 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	26 125
Balanseras i ny räkning	-6 691 826

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	3 400 856	3 236 177
Övriga rörelseintäkter	3	20 127	4 385
Summa rörelseintäkter		3 420 983	3 240 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 586 242	-1 562 184
Övriga externa kostnader	9	-126 575	-142 416
Personalkostnader	10	-152 896	-173 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 307 952	-1 307 952
Summa rörelsekostnader		-3 173 664	-3 186 508
RÖRELSERESULTAT		247 319	54 054
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 505	20 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-843 360	-961 932
Summa finansiella poster		-834 855	-941 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-587 536	-887 368
ÅRETS RESULTAT		-587 536	-887 368

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	136 824 402	138 132 354
Summa materiella anläggningstillgångar		136 824 402	138 132 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 824 402	138 132 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 568	31 883
Övriga fordringar	13	1 727 840	1 695 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	297 249	149 856
Summa kortfristiga fordringar		2 044 657	1 877 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 044 657	1 877 112
SUMMA TILLGÅNGAR		138 869 060	140 009 466

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 721 000	119 721 000
Fond för yttre underhåll		932 825	846 125
Summa bundet eget kapital		120 653 825	120 567 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 130 416	-5 156 348
Årets resultat		-587 536	-887 368
Summa fritt eget kapital		-6 717 951	-6 043 716
SUMMA EGET KAPITAL		113 935 874	114 523 409
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 777 732	6 958 160
Summa långfristiga skulder		16 777 732	6 958 160
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 258 160	17 727 732
Leverantörsskulder		209 127	158 477
Skatteskulder		42 108	24 660
Övriga kortfristiga skulder		1 217	-2 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	644 842	619 434
Summa kortfristiga skulder		8 155 454	18 527 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 869 060	140 009 466

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	247 319	54 054
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 307 952	1 307 952
	1 555 271	1 362 006
Erhållen ränta	8 505	20 509
Erlagd ränta	-863 017	-950 607
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	700 759	431 909
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-186 224	3 937
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	116 786	87 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	631 321	522 928
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-650 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-650 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 679	222 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 689 129	1 466 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 670 450	1 689 129

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sagoskogen 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,83 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler (garage) beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen kan betala inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solel.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 748 495	2 649 252
Hysesintäkter garage	341 900	307 935
Hysesintäkter garage, moms	2 970	0
Hysesintäkter p-plats	13 200	12 000
Hysesintäkter förråd	21 000	21 000
Bredband	142 416	142 416
Varmvatten, moms	63 204	54 641
Intäkter solel, moms	4 829	842
Gemensamhetslokal	39 700	16 500
Övriga intäkter	0	18 150
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 363	3 031
Pantsättningsavgift	9 114	4 536
Överlåtelseavgift	7 239	5 612
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	490	0
Vidarefakturerade kostnader	3 934	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	213
Öres- och kronutjämnings	2	0
Summa	3 400 856	3 236 177

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Skattereduktion	9 522	0
Övriga erhållna bidrag	11 040	2 760
Övriga intäkter	-435	1 625
Summa	20 127	4 385

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	89 861	104 129
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 279	0
Städning enligt avtal	50 128	45 720
Städning utöver avtal	0	1 925
Besiktningar	2 625	0
Hissbesiktning	3 080	2 980
Brandskydd	2 713	47 750
Gårdkostnader	5 402	10 645
Gemensamma utrymmen	229	1 912
Garage/parkering	0	63 322
Serviceavtal	26 499	63 826
Serviceavtal, hissar	19 991	0
Mattvätt/Hyrmattor	11 974	11 556
Förbrukningsmaterial	3 283	17 660
Summa	217 064	371 425

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	9 824	0
Dörrar och lås/porttele	12 161	7 817
Värmeanläggning/undercentral	21 037	11 056
Elinstallationer	0	7 081
Hissar	19 494	3 680
Vattenskada	3 120	0
Summa	65 636	29 634

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	26 125	0
Summa	26 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	139 960	167 757
Uppvärmning	227 965	268 509
Vatten	129 904	146 103
Sophämtning/renhållning	45 926	43 087
Summa	543 754	625 456

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 015	0
Tomträttsavgäld	290 400	387 200
Bredband	142 941	106 875
Samfällighetsavgifter	181 336	22 781
Fastighetsskatt	26 970	24 660
Korr. fastighetsskatt	0	-5 847
Summa	733 662	535 669

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 847	24 529
Juridiska åtgärder	6 250	0
Inkassokostnader	473	515
Revisionsarvoden extern revisor	10 000	12 000
Styrelseomkostnader	5 177	204
Fritids och trivselkostnader	6 489	5 185
Föreningskostnader	8 613	10 064
Förvaltningsarvode enl avtal	64 713	62 292
Överlåtelsekostnad	9 114	8 598
Pantsättningskostnad	9 114	4 536
Administration	3 785	3 875
Konsultkostnader	0	10 619
Summa	126 575	142 416

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	136 732
Arbetsgivaravgifter	35 296	37 223
Summa	152 896	173 955

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	843 360	961 856
Dröjsmålsränta	0	76
Summa	843 360	961 932

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 589 247	151 589 247
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 589 247	151 589 247
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 456 893	-12 148 941
Årets avskrivning	-1 307 952	-1 307 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 764 845	-13 456 893
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 824 402	138 132 354
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 697 000	92 466 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	38 000 000
Summa	131 697 000	130 466 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 388	6 244
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	2	0
Transaktionskonto	612 429	618 830
Borgo räntekonto	1 058 021	1 070 299
Summa	1 727 840	1 695 373

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	25 996	20 018
Förutbet försäkr premier	129 143	92 015
Förutbet kabel-TV	0	6 279
Förutbet tomträttsavgäld	96 800	0
Förutbet bredband	35 735	28 784
Upplupna intäkter	9 575	2 760
Summa	297 249	149 856

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	3,98 %	6 958 160	6 958 160
Handelsbanken	2029-04-30	2,87 %	7 439 080	7 789 080
Handelsbanken	2027-03-01	2,84 %	3 030 032	3 230 032
Handelsbanken	2028-03-30	3,17 %	6 608 620	6 708 620
Summa			24 035 892	24 685 892
Varav kortfristig del			7 258 160	17 727 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 535 892 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
Upplupna kostnader	27 987	309
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 245	6 944
Uppl kostn el	15 918	17 920
Uppl kostnad Värme	29 333	29 165
Uppl kostn räntor	95 333	114 990
Uppl kostn vatten	34 421	31 008
Uppl kostnad Sophämtning	3 167	2 948
Uppl kostnad arvoden	120 000	117 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 704	36 761
Förutbet hyror/avgifter	274 734	262 389
Summa	644 842	619 434

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 200 000	31 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tecknat avtal gällande bostadsrättsförsäkring med försäkringsmäklaren Galagher.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Maja Tyrén
Ordförande

Benjamin Lejonhjärta Graalheim
Styrelseledamot

Camilla Carlén
Styrelseledamot

Peter Bjurén
Styrelseledamot

Philip Lindström
Styrelseledamot

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

Erik Sjöman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 16:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 13:53

DOCUMENT ID:

BJbAEwF9iWe

ENVELOPE ID:

BkaEwY9iZg-BJbAEwF9iWe

DOCUMENT NAME:

Brf Sagoskogen, 769620-5637 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b7de83644d8b23f8d6de2047a0c697beadaaa552fe4cec
4fc9a1a29727c49861cb05a56ab47c1b2fd655a3dc22e7
faafa1f984400b1d546425366aef70b61d1b

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. MAJA TYRÉN Maja.tyren@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:20 01.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 178.132.78.239
2. Eva Camilla Carlén camilla.carlen.brfsagosko gen@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:39 01.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.18.223
3. BENJAMIN LEJONHJÄRT A GRAALHEIM benjamingraalheim@gmai l.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:01 01.04.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.91
4. PHILIP LINDSTRÖM Philip@lindstrom.ch	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:04 01.04.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.132.84
5. PETER BJURÉN peter_bjuren@hotmail.co m	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:02 01.04.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.246
6. John Erik Sjöman erik.sjoman@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:11 01.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 165.1.243.169

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed