

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Sagogången  
Org nr: 757201-7544





---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



57



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sagogången får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 7 238 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 906 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Backa 41:1-3, 41:6-9 samt 866:740-741 och 766:405 i Göteborgs kommun. Dessutom innehar föreningen med nyttjanderätt del av stadsägorna nr 13956 och 13483. På dessa tomter har 1968 uppförts bostadshus med sammanlagt 506 lägenheter, 64 hobbyrum, 1 lokal och 107 små matförråd. Fastighetens adress är Sagogången 1-57 och 2-54 i Hisingsbacka. Marken innehas med tomträtt genom flera tomträttsavtal med Göteborgs kommun. De större avtalen förfaller 2027/2028.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring från och med 2021-07-01.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
75	155	168	95	13		506

### Dessutom tillkommer:

Övriga	Lokaler	Garage	P-platser
179	1	132	338

Total bostadsarea 37 203 kvm

Total lokalarea 1 715 kvm

Årets taxeringsvärde 485 881 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 485 881 000 kr

Oh

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen har lånat ut kapital till Intresseföreningen som i sin tur har förvärvat andelar i Riksbyggen. Genom Intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens stämma.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 594 och planerat underhåll för 1 565. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	725 631
Installationer	189 283
Huskropp utvändigt	616 313
Markytor	34 125

57



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Thomas Groth	Ordförande	2021
Stig Werner	Sekreterare	2022
Peter Boel	Vice ordförande	2022
Marie Fallgren	Ledamot	2021
Julia Sjögren	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dragana Todorovic	Suppleant	2022
Josefin Granhage	Suppleant	2022
Susanna Ernebro	Suppleant	2021
Rikard Björner	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	
Anita De Feo		

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Svensson	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Berglund	
Bernt Eriksson	
Mats Holmqvist	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Utfört underhåll och reparationer

Under hösten 2020 slutfördes de sista etapperna med det omfattande stambytet som pågått i två år. Arbetet har varit det mest omfattande och genomgripande underhållet sedan husen byggdes.

Grundförstärkningen av hus 12, Sagogången 37-49 och hus 13, Sagogången 25 - 35 har slutförts och var klart för slutbesiktning hösten 2020.

Takarmaturer i föreningens trapphus och loftgångar, cirka 960 st, har konverterats till LED. Lamporna har en brinntid på 55 000 timmar och en garantitid på 5 år. De flesta av föreningens lyktstolpar och belysningsarmaturer är nu utbytta till LED.

Sagogångens gymlokal har renoverats. Målning av lokalen, nytt golv har lagts samt ny ventilation har installerats. Ett tiotal boende har deltagit i arbetet och därigenom minskat kostnaden för renoveringen.

Inträngande vatten i källargång Sagogången 31 samt källargång och hobbyrum Sagogången 4-8 har åtgärdats med dränering och installation av Arid-systemet. Ett system som via elektroder kopplade till en slinga med svagström, driver bort fukten och vattnet.

Balkongräcken mot norr har spolats rena från algpåväxt.

P-platserna och garagen vid Klintåsgatan och Backa kyrkogata har markerats med ny målning. Nya platser för förvaring av cyklar och mopeder har inrättats vid Sagogången 4, 10 och 40.

### **Kommande underhållsarbeten**

Några exempel ur föreningens underhållsplan:

Träfasader, inkluderat skärmväggar är i stort behov av byte efter okulär besiktning 2020-09-09, byte vid behov samt målning av all fasad hela området. Putsfasad, grovputs omfärgning samt omputsning vid behov. Sockel betong, lagning punktvis. Renovering av bastun. Smidesräcke målning, uteplatser baksida samt entré till loftgångar, 1: a plan. Hela området, gula loftgångsdörrar samt infästning/dörrparti ses över, byta dåliga sådana plus målning/ justering. Spindlarna (betongtrappor, pelarna), färg/betong är sprucken, behöver åtgärdas, målas och lagas. Måla taken på miljöhusen. Byte/renovering lekplatser i föreningen. Föreningens lokal, tidigare öppna förskolan, måste renoveras. Asfalterade ytor i hela området behöver ses över och ersättas med ny.

### **Fritidsverksamheten**

Föreningens olika fritidsaktiviteter har begränsats på grund av Corona-epidemin förutom boulespelandet som kunnat fortgå då den sker utomhus.

### **Ordföranden har ordet**

Under verksamhetsåret har vi äntligen blivit klara med stamrenoveringen och grundförstärkningen.

Det har tagit både kraft och tid för oss boende men nu är vi äntligen klara med dessa mega-projekt.

Under de två åren stamrenoveringen har pågått, så har vi ändå kunnat göra en del underhållsarbeten i fastigheterna, se text” utfört underhåll och reparationer”. Tänk på att all egenhändig ombyggnad i lägenhet alltid skall beskrivas i text och godkännas av styrelsen och utföras av behörig fackman.

Vi har en miljöstation där vi kan sortera och lämna det vi inte vill ha. Ändå ställs det tv-apparater, byråer, skåp och en massa annat i källargångarna. Fastighetsskötarna har annat att göra än att rensa i källargångarna. När det gäller våra 8 miljöhus så sorteras det väldigt bra, men så finns det dessvärre ett del personer som inte bryr sig om att sortera. Bär upp wellpappkartongerna till miljöstationen, de ska inte lämnas i miljöhusen. Har ni möjlighet, åk gärna till Tagene Återvinningscentral och lämna möbler, sängar, madrasser och dylikt. På så vis kan vi hålla nere föreningens kostnader.

Ni som vill fräscha upp entrén till er trappuppgång med lite växter, kontakta fastighetsskötarna så får ni råd och tips om vad som lämpar sig med buskar och blommor.

Thomas Groth  
Ordförande

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 670 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 68 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 62 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 676 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2020 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 50 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 51 st.)

Om

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning*	32 825	31 327	30 338	29 881	29 908
Resultat efter finansiella poster	4 668	10 304	8 668	8 572	6 877
Årets resultat	4 668	10 304	8 668	8 572	6 877
Resultat exklusive avskrivningar	11 906	12 800	11 031	11 785	10 156
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	8 788	9 682	7 913	7 480	5 851
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	84	84	84	111	111
Balansomslutning	387 909	337 212	150 570	91 417	96 003
Soliditet	19%	20%	38%	53%	41%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	730	702	662	649	649
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	123	123	123	123	123
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	361	369	395	340	382
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	321	344	316	320	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	61	45	14	14	23
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	203	171	112	103	13
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 913	6 351	2324	942	1 274

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 646 727	1 187 068	14 080 003	6 358 169	30 795 070	10 304 129
Disposition enl. årsstämmobeslut					10 304 129	-10 304 129
Reservering underhållsfond				3 118 000	-3 118 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 565 351	1 565 351	
Överföring från uppskrivningsfonden			-213 333		213 333	
Årets resultat						4 667 524
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 646 727</b>	<b>1 187 068</b>	<b>13 866 670</b>	<b>7 910 818</b>	<b>39 759 883</b>	<b>4 667 524</b>

on

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	41 312 532
Årets resultat	4 667 524
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 118 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 565 351
<b>Summa</b>	<b>44 427 408</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **44 427 408**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	32 824 561	31 326 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	732 127	1 444 057
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>33 556 689</b>	<b>32 770 945</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 061 056	-13 741 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 968 921	-2 970 779
Personalkostnader	Not 6	-2 414 847	-1 677 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 238 455	-2 496 370
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 683 279</b>	<b>-20 886 361</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 873 410</b>	<b>11 884 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	124 676	149
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	53 781	91 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 384 342	-1 671 981
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 205 885</b>	<b>-1 580 455</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 667 524</b>	<b>10 304 129</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 667 524</b>	<b>10 304 129</b>

bn

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	372 118 296	98 850 920
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	4 342 174	4 788 178
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	203 861 119
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>376 460 470</b>	<b>307 500 217</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	1 297 000	1 297 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 299 000</b>	<b>1 299 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>377 759 470</b>	<b>308 799 217</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	30 463	56 296
Övriga fordringar	Not 17	803 277	912 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 300 414	650 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 134 154</b>	<b>1 618 916</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	8 015 844	26 793 543
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 015 844</b>	<b>26 793 543</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 149 998</b>	<b>28 412 459</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>387 909 468</b>	<b>337 211 677</b>

67

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 833 795	5 833 795
Uppskrivningsfond		13 866 670	14 080 003
Fond för yttre underhåll		7 910 818	6 358 169
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 611 283</b>	<b>26 271 967</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		39 759 884	30 795 070
Årets resultat		4 667 524	10 304 129
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>44 427 408</b>	<b>41 099 199</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 038 691</b>	<b>67 371 167</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	184 667 357	213 042 489
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>184 667 357</b>	<b>213 042 489</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	123 295 300	23 228 700
Leverantörsskulder	Not 21	1 883 220	22 969 037
Skatteskulder	Not 22	10 455	11 298
Övriga skulder	Not 23	2 254 711	2 114 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	3 759 734	8 474 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>131 203 420</b>	<b>56 798 021</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>387 909 468</b>	<b>337 211 677</b>

bn

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar			
Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	100	2063
Stammar	Linjär	50	2071
Grundförstärkningar	Linjär	30	flera etapper
Uppskrivning	Linjär	35	2053
Tak	Linjär	25	2043
Fönster	Linjär	10	2028
Dörrar	Linjär	25	2043
El lägenheter	Linjär	15	2033
Ventilation	Linjär	Avskriven	
Miljöhus	Linjär	5	2023
Restpost och köksinredning			
Tillkommande utgifter	Linjär	5-30	
Markanläggningar	Linjär	5-30	
Inventarier	Linjär	3-10	
Installationer	Linjär	10-20	

gn



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	27 152 508	26 108 449
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-166 534	-166 534
Hyror, lokaler	240 344	246 186
Hyror, garage	455 407	453 335
Hyror, p-platser	705 106	704 890
Hyror, övriga	65 352	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-41 737	-5 554
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 595	-4 343
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 030	-53 581
Rabatter	-103 000	-519 500
Bränsleavgifter, bostäder	4 558 740	4 558 740
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>32 824 561</b>	<b>31 326 888</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	376 092	376 464
Övriga avgifter	91 345	92 115
Övriga ersättningar	109 196	93 379
Fakturerade kostnader	2 330	5 210
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	11
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	21 320	0
Övriga rörelseintäkter	104 175	630
Försäkringsersättningar	27 677	876 248
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>732 127</b>	<b>1 444 057</b>

*Om*

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Underhåll	-1 565 351	-939 383
Reparationer	-1 594 019	-2 297 465
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-817 064	-801 884
Tomträttsavgäld	-1 435 300	-1 435 300
Försäkringspremier	-295 739	-278 241
Kabel- och digital-TV	-60 516	-60 467
Återbäring från Riksbyggen	23 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 757	-10 478
Bevakningskostnader	-13 283	-13 283
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 888	-62 871
Ersättningar till hyresgäster	0	-42 532
Förbrukningsinventarier	-79 713	-128 539
Fordons- och maskinkostnader	-211 419	-137 363
Vatten	-1 378 163	-1 488 897
Fastighetsel	-539 619	-702 845
Uppvärmning	-4 600 896	-3 981 860
Sophantering och återvinning	-1 051 280	-947 013
Förvaltningsarvode drift	-409 550	-413 243
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-14 061 056</b>	<b>-13 741 663</b>

57

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	-6 520	0
Förvaltningsarvode administration	-2 149 706	-2 103 796
IT-kostnader	-415 083	-420 537
Styrelsearvode	-21 940	-21 940
Arvode, yrkesrevisorer	-33 500	-37 836
Övriga förvaltningskostnader	0	-33 760
Inkasso & KFM	-10 417	-16 893
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-105 739	-98 306
Kontorsmateriel	-42 232	-25 699
Telefon och porto	-28 101	-41 639
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-109
Befarade förluster hyror/avgifter	-93 572	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 007	0
Medlems- och föreningsavgifter	-44 956	-37 983
Bankkostnader	-1 790	-4 415
Advokat och rättegångskostnader	0	-115 000
Övriga externa kostnader	-14 357	-12 867
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 968 921</b>	<b>-2 970 779</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 300 688	-876 932
Uttagsskatt	-407 098	-306 693
Styrelsearvoden	-172 614	-143 184
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 086	-29 462
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 204
Övriga personalkostnader	0	-2 800
Sociala kostnader	-502 362	-317 274
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-2 414 847</b>	<b>-1 677 549</b>

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-5 746 003	-1 003 916
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 046 447	-1 046 447
Avskrivning Maskiner och inventarier	-191 880	-191 881
Avskrivning Installationer	-254 125	-254 125
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-7 238 455</b>	<b>-2 496 370</b>

Om

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning Fonus	164	149
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	124 512	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>124 676</b>	<b>149</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	52 954	90 246
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	826	1 130
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>53 781</b>	<b>91 377</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 384 342	-1 671 981
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 384 342</b>	<b>-1 671 981</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början	154 080 225	100 990 225
Årets anskaffningar (byggnad stammar) (grundförstärkningar)	280 059 827	53 090 000

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-69 309 307	-67 472 227
Årets avskrivningar	-6 579 117	-1 837 030

**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Uppskrivning	16 000 000	16 000 000
Årets avskrivning	-213 333	-213 333
Akkumulerade avskrivningar	-1 919 998	-1 706 665

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>372 118 296</b>	<b>98 850 920</b>
---	--------------------	-------------------

## Varav

Byggnader	340 480 725	80 033 570
Standardförbättringar	17 770 903	18 817 350
Markanläggningar	0	0

gn

## Taxeringsvärden

Bostäder	478 000 000	478 000 000
Lokaler	7 881 000	7 881 000

### **Totalt taxeringsvärde**

**485 881 000**      **485 881 000**

*varav byggnader*

*285 881 000*      *285 881 000*

*varav mark (upprätthålls genom tomträttsavtal)*

*200 000 000*      *200 000 000*

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

**2021-06-30**      **2020-06-30**

Vid årets början      **7 668 039**      **7 668 039**

Årets anskaffningar (låssystem)      0      0

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början      **-2 879 861**      **-2 433 855**

Årets avskrivningar      -446 005      -446 006

Restvärde enligt plan vid årets slut      **4 342 174**      **4 788 178**

Varav maskiner      22 047      213 926

Installationer      4 320 127      4 574 252

## Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

**2021-06-30**      **2020-06-30**

Vid årets början      **203 861 119**      **85 316 045**

Årets anskaffningar (stambyte)      76 198 708      118 545 074

Årets aktivering (stambyte)      -280 059 827

**Vid årets slut**      **0**      **203 861 119**

*gm*

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-06-30	2020-06-30
10 st andelar i Backa Folkets hus	1 000	1 000
5 st andelar i Fonus	1 000	1 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
2 594 st andelar á 500 kr i Intresseföreningen	1 297 000	1 297 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 297 000</b>	<b>1 297 000</b>

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	30 463	5 804
Kundfordringar	0	50 492
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>30 463</b>	<b>56 296</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	450 829	466 009
Skattekonto	352 448	446 391
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>803 277</b>	<b>912 400</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 869	41 323
Förutbetalda försäkringspremier	267 880	140 839
Förutbetalt förvaltningsarvode	553 591	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 133	15 117
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	94 116	94 116
Förutbetald tomträttsavgäld	358 825	358 825
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 300 414</b>	<b>650 220</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	2 278 871	22 695 080
Transaktionskonto	5 736 973	4 098 464
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 015 844</b>	<b>26 793 543</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Inteckningslån	307 962 657	236 271 189
Nästa års amortering/förfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-123 295 300	-23 228 700
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>184 667 357</b>	<b>213 042 489</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB**	0,65%	2021-09-20	7 111 921,00	0,00	85 000,00	7 026 921,00
NORDEA**	0,41%	2021-09-30	10 379 447,00	0,00	0,00	10 379 447,00
STADSHYPOTEK**	0,68%	2021-10-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
NORDEA**	0,42%	2021-11-09	5 692 200,00	0,00	68 400,00	5 623 800,00
STADSHYPOTEK**	0,84%	2022-03-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-10-30	3 937 621,00	0,00	45 132,00	3 892 489,00
STADSHYPOTEK	0,51%	2022-12-30	0,00	22 000 000,00	110 000,00	21 890 000,00
SBAB	1,75%	2023-03-24	9 150 000,00	0,00	0,00	9 150 000,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-06-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-03-01	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2025-06-30	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>236 271 189,00</b>	<b>72 000 000,00</b>	<b>308 532,00</b>	<b>307 962 657,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 418 532 kr enligt plan varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Nya direktiv gör att föreningen även måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas fem lån\*\* som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen för dessa lån inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Not 21 Leverantörsskulder**

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Leverantörsskulder	1 883 220	22 969 037
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 883 220</b>	<b>22 969 037</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	10 455	11 298
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>10 455</b>	<b>11 298</b>

5h

**Not 23 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 927 638	1 908 471
Skuld för moms	118 680	95 053
Skuld sociala avgifter och skatter	184 364	110 850
Felinbetalning	24 030	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 254 711</b>	<b>2 114 374</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna löner	166 822	105 539
Upplupna sociala avgifter	52 415	33 160
Upplupna räntekostnader	201 644	136 273
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 883	535 260
Upplupna elkostnader	26 239	43 800
Upplupna vattenavgifter	99 966	78 214
Upplupna värmekostnader	163 939	125 341
Upplupna kostnader för renhållning	142 593	173 696
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 440	4 510 019
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 754 793	2 708 310
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 759 734</b>	<b>8 474 612</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Företagsinteckning	310 370 000	237 370 000

**Not 26 Eventualförpliktelser**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastigo	20 988	20 972

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

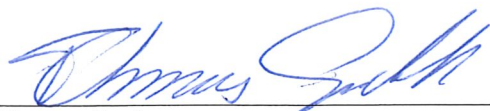
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

*Gm*



## Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-10-11




Thomas Groth



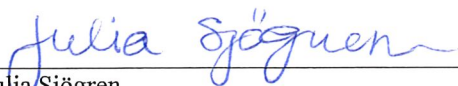
Stig Werner



Peter Boel



Marie Fallgren



Julia Sjögren

Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor



Anita de Feo  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sagogången, org.nr 757201-7544

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sagogången för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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.

## Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 mig 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.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Sagogången för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Anita de Feo  
Förtroendevald revisor

# Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING SAGOGÅNGEN 757201-7544 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2021-10-19 09:42:07 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANITA DE FEO

Datum

Anita de Feo  
Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2021-10-19 11:07:24 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

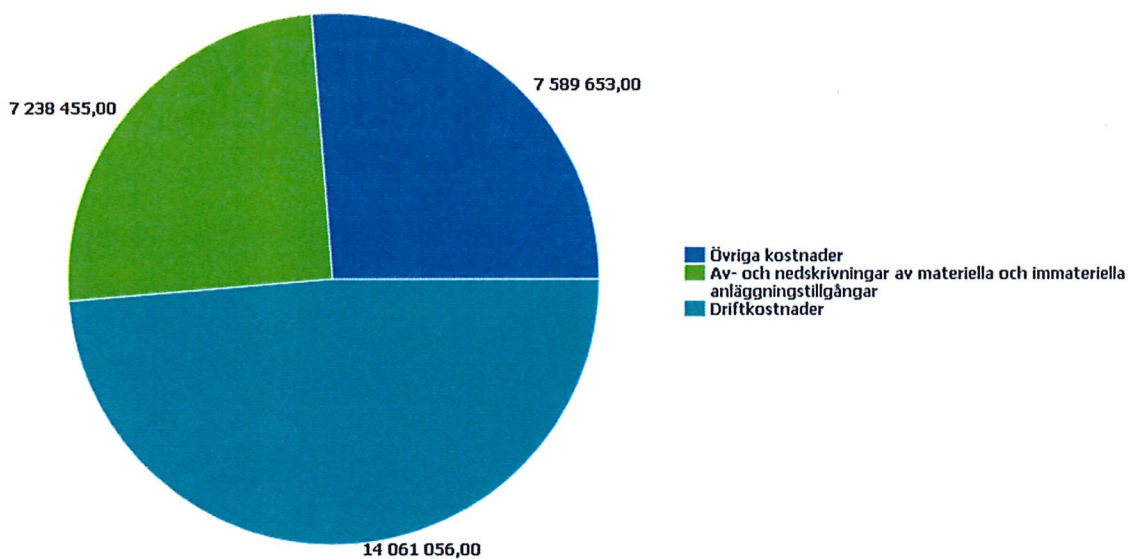
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	14 061 056	13 741 663
Övriga externa kostnader	2 968 921	2 970 779
Personalkostnader	2 414 847	1 677 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7 238 455	2 496 370
Finansiella poster	2 205 885	1 580 455
<b>Summa kostnader</b>	<b>28 889 164</b>	<b>22 466 816</b>



---

# RB BRF Sagogången

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sagogången i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860