

---

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen 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 .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	11

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Sagogången får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen sju lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 175% till 307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 743 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. Föreninge har kollektivt bostadsrättstillägg.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	75
2 rum och kök	155
3 rum och kök	168
4 rum och kök	95
5 rum och kök	13



**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal mc-platser	14
Antal bil-laddplatser	4
Antal garageplatser	140

Total tomtarea 98 569 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 37 203 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 1 715 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 498 010 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 498 010 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. 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 styrelse.

**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 2 720 tkr och planerat underhåll för 202 tkr. 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
Bostäder	27 299
Gemensamma utrymmen	148 529
Installationer	5 157
Huskropp utvändigt	18 625
Markytor	2 261



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	2023
Josefin Granhage	Sekreterare	2024
Peter Boel	Vice ordförande	2024
Marie Fallgren	Ledamot	2023
Emma Hagelin	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniele Marabissi	Suppleant	2023
Irina Andersson	Suppleant	2024
Nijaz Basic	Suppleant	2024
Johannes Drewitz	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emil Persson, Borevision Revisionsbyrå	Extern revisor Förtroendevald	2023
Anita De Feo	revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Svensson	2023
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Berglund	2023
Bernt Arne Eriksson	2023
Mats Holmqvist	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Utfört underhåll och reparationer

Inträngande vatten i källarplan på Sagogången 6–8 har åtgärdats med ny pumpgrop och installation av Arid-system. Ett system som via elektroder kopplade till en slinga med svagström driver bort fukten och vatten.

Det har bytts gula dörrar till en del av lägenheterna samt reparation av fogar i betongen på balkongerna.

Vi har haft trädgårdsgruppen från riksbyggen här en vecka under våren och en vecka under sensommaren som hjälpt till med vår utemiljö.

Byte av alla källardörrar i trä till ståldörrar, detta för att minska risken för inbrott.

På grund av det ekonomiska världsläget har vi amorterat av ett lån samt amorterat ner ett lån.

Detta har inneburit att vi avvaktat med inverteringar i fastigheten för att kunna säkerställa våra planerade kostnader.

##### Kommande underhållsarbeten

Träpaneler och skärmväggar är i behov av byte efter besiktning 2022-05-09 samt målning av fasaden i hela området.

Husgrunden behöver omfärgning samt putsning vid behov.

Spindlarna (betongtrappor, pelare), färg/betong är sprucken, behöver åtgärdas, lagas och målas.

Taken på miljöhusen behöver målas.

En stor lekplatsrenovering kommer påbörjas.

Offert är intagen för renovering av föreningens lokal tidigare förskolelokalen.

Belysning i området kommer att ses över.

Byte från 2-glas till 3-glas fönster på husgavlarna som ej genomfördes vid tidigare fönsterbyte.



## Ordförande har ordet 2023

Det gångna året har varit händelserikt och utvecklande för vår förening. Ränthöjningarna har inneburit nya förutsättningar för föreningens ekonomi. Med detta i åtanke har beslut fattats som skjuter upp vissa arbeten och fokuserar på att undvika avgiftsökningar.

Vi är under färd med att förbättra trädgårdsmiljöerna i samarbete med Riksbyggens trädgårdsgrupp. Utöver detta fortsätter vi att undersöka möjligheter som kan skapa en ännu bättre utomhusmiljö.

Under den årliga städdagen samlades ca 40 deltagare och gjorde en gedigen insats för vårt område. Stort tack till er! Vi hoppas att detta fina engagemang kan växa ännu mer till nästa år och att vi får se ännu fler ansikten vid den traditionsenliga efter-städet-fikan.

Ytterligare ett slag som kan slås för föreningens ekonomiska och miljömässiga hållbarhet finns i miljöhusen. De flesta medlemmar sorterar exemplariskt, men några kanske behöver påminnas om reglerna och vår miljöstation. Er medverkan i detta är nödvändig för att sänka våra kostnader.

Vi vill även uppmuntra er att hjälpa fastighetsskötarna med att hålla de utrymmen som plogas fria från hinder under vintermånaderna. Våra 57 trappuppgångar får man hemskt gärna hjälpa till att skotta. För ändamålet finns skyfflar och sand i miljöhusen.

Tack för ert engagemang och stöd under detta år. Vi ser fram emot att tillsammans fortsätta utveckla vår gemensamma investering och boendemiljö.

Vänliga hälsningar,  
Thomas Groth

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 679 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 59 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 678 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-05-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 752 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 52 st.)





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	34 097	32 952	32 825	31 327	30 338
Årets resultat	1 354	2 568	4 668	10 304	8 668
Resultat exklusive avskrivningar	10 743	11 956	11 906	12 800	11 031
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfonden	6 767	8 314	8 788	9 682	7 913
Avsättning till underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	102	94	84	84	84
Balansomslutning	378 926	390 448	387 909	337 212	150 570
Soliditet %	20	19	19	20	38
Årsavgift för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	752	730	730	702	662
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	125	123	123	123	123
Driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>	389	355	361	369	395
Driftskostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	384	332	321	344	316
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	108	70	61	45	14
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	370	273	203	171	112
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 617	7 902	7 913	6 351	2 324

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 646 727	1 187 068	13 866 670	10 627 952	41 710 274	2 568 255
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 568 255	-2 568 255
Reservering underhållsfond				3 976 000	-3 976 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-201 871	201 871	
Årets resultat						1 354 997
Vid årets slut	4 646 727	1 187 068	13 866 670	14 402 081	40 504 400	1 354 997



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	44 278 529
Årets resultat	1 354 997
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 976 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 871
<b>Summa</b>	<b>41 859 397</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **41 859 397**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	34 096 694	32 951 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	909 008	635 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>35 005 702</b>	<b>33 587 196</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-15 125 102	-13 829 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 984 935	-3 071 395
Personalkostnader	Not 6	-2 120 544	-2 145 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 387 856	-9 387 857
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 618 437</b>	<b>-28 434 378</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 387 266</b>	<b>5 152 818</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 113	124 670
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	138 610	7 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-4 196 991	-2 716 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 032 268</b>	<b>-2 584 562</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 354 997</b>	<b>2 568 255</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 354 997</b>	<b>2 568 255</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	353 865 732	362 992 014
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 819 026	4 080 600
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	120 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>357 684 758</b>	<b>367 192 613</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	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>358 983 758</b>	<b>368 491 613</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 806	60 188
Övriga fordringar	Not 15	805 911	804 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	825 672	1 363 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 639 389</b>	<b>2 228 799</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	18 303 256	19 727 640
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 303 256</b>	<b>19 727 640</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 942 645</b>	<b>21 956 439</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>378 926 403</b>	<b>390 448 052</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	5 833 795	5 833 795	
Uppskrivningsfond	13 866 670	13 866 670	
Fond för yttre underhåll	14 402 081	10 627 952	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>34 102 546</strong>	<strong>30 328 417</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	40 504 400	41 710 274	
Årets resultat	1 354 997	2 568 255	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>41 859 397</strong>	<strong>44 278 529</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>75 961 943</strong>	<strong>74 606 946</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	164 491 600	200 000 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>164 491 600</strong>	<strong>200 000 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	131 963 018	107 544 125
Leverantörsskulder		542 999	1 374 778
Skatteskulder	Not 19	13 640	11 631
Övriga skulder	Not 20	2 039 118	2 136 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 914 085	4 774 309
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>138 472 860</strong>	<strong>115 841 106</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>378 926 403</strong>	<strong>390 448 052</strong>



# 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	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Grundförsäkringar	Linjär	30
Uppskrivning	Linjär	35
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	10
Dörrar	Linjär	25
El lägenheter	Linjär	15
Ventilation	Linjär	Avskriven
Miljöhus	Linjär	5
Restpost och köksinredning		
Tillkommande utgifter	Linjär	5-30
Markanläggningar	Linjär	Avskriven
Inventarier	Linjär	3-10
Installationer	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	27 971 874	27 152 508
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-166 534	-166 534
Hyror, bostäder	3 530	3 080
Hyror, lokaler	255 236	234 520
Hyror, garage	538 260	453 601
Hyror, p-platser	833 488	739 900
Hyror, övriga	143 868	91 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-80 483	-78 097
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 519	-1 822
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-51 386	-35 556
Bränsleavgifter, bostäder	4 650 360	4 558 740
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>34 096 694</b>	<b>32 951 540</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	375 720	375 720
Övriga avgifter	0	-74 427
Övriga ersättningar	93 841	85 601
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-8
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	28 407	115 084
Övriga rörelseintäkter	301 909	119 048
Försäkringsersättningar	109 143	14 638
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>909 008</b>	<b>635 656</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Underhåll	-201 871	-924 866
Reparationer	-2 720 079	-1 621 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-874 134	-838 715
Tomträttsavgäld	-1 437 603	-1 428 947
Försäkringspremier	-576 069	-535 391
Kabel- och digital-TV	-176 181	-60 628
Återbäring från Riksbyggen	22 300	26 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 918	-16 513
Serviceavtal	-118 700	0
Obligatoriska besiktningar	-1 503	0
Bevakningskostnader	-14 004	-13 366
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 500	0
Drift och förbrukning, övrigt	15 838	0
Förbrukningsinventarier	-102 410	-75 064
Fordons- och maskinkostnader	-90 231	-139 111
Vatten	-1 435 348	-1 394 626
Fastighetsel	-759 983	-523 851
Uppvärmning	-4 845 209	-4 909 437
Sophantering och återvinning	-952 574	-967 433
Förvaltningsarvode drift	-831 925	-405 983
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-15 125 102</b>	<b>-13 829 138</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-537	0
Förvaltningsarvode administration	-2 326 262	-2 237 513
Lokalkostnader	-1 945	0
Resekostnader	-18 360	0
Annonsering och reklam	-1 537	0
IT-kostnader	-292 078	-403 761
Styrelsearvode	-22 440	0
Arvode, yrkesrevisorer	-38 000	-41 000
Övriga förvaltningskostnader	-19 879	-50 847
Kreditupplysningar	-4 412	-5 556
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-91 025	-94 700
Kontorsmateriel	-15 431	-40 760
Telefon och porto	-36 592	-28 365
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-37 740	-266
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-8 365	-29 103
Köpta tjänster	-5 625	0
Bankkostnader	-6 146	-2 340
Advokat och rättegångskostnader	0	-20 625
Övriga externa kostnader	-58 560	-115 024
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 984 935</b>	<b>-3 071 395</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 111 484	-1 077 140
Uttagsskatt	-378 881	-424 474
Styrelsearvoden	-215 555	-164 048
Övriga ersättningar	0	-6 216
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 710	-36 665
Övriga kostnadsersättningar	-531	-504
Pensionskostnader	-73 299	-124 050
Övriga personalkostnader	-918	0
Sociala kostnader	-317 165	-312 891
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-2 120 544</b>	<b>-2 145 987</b>



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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-8 079 834	-8 079 835
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 046 447	-1 046 447
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 449	-7 449
Avskrivning Installationer	-254 125	-254 125
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-9 387 856</b>	<b>-9 387 857</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	173	158
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	25 940	124 512
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 113</b>	<b>124 670</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	129 297	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 145
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 167	2 399
Övriga ränteintäkter	8 145	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>138 610</b>	<b>7 545</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-4 196 989	-2 716 777
Övriga räntekostnader	-2	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-4 196 991</b>	<b>-2 716 777</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	384 324 979	384 324 979
Standardförbättringar	42 289 995	42 289 995
Markanläggning	7 525 078	7 525 078
	<b>434 140 052</b>	<b>434 140 052</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>434 140 052</b>	<b>434 140 052</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-51 710 756	-43 844 254
Standardförbättringar	-25 565 540	-24 519 092
Markanläggningar	-7 525 078	-7 525 078
	<b>-84 801 374</b>	<b>-75 888 425</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-7 866 502	-7 866 502
Årets avskrivning Standardförbättringar	-1 046 447	-1 046 447
	<b>-8 912 949</b>	<b>-8 912 949</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-93 714 322</b>	<b>-84 801 374</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Uppskrivning	16 000 000	16 000 000
Årets avskrivning	-213 333	-213 333
Ackumulerade avskrivningar	-2 346 665	-2 133 331
	<b>13 440 002</b>	<b>13 653 336</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>353 865 732</b>	<b>362 992 013</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	324 747 722	332 614 223
Standardförbättringar	15 678 008	16 724 456
Markanläggningar	0	0
Uppskrivning	13 440 002	13 653 335
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	491 000 000	491 000 000
Lokaler	7 010 000	7 010 000
	<b>498 010 000</b>	<b>498 010 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>498 010 000</b>	<b>498 010 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>326 794 000</i>	<i>326 794 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>171 216 000</i>	<i>171 216 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 922 836	1 922 836
Installationer	5 745 203	5 745 203
	<b>7 668 039</b>	<b>7 668 039</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 668 039</b>	<b>7 668 039</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 908 238	-1 900 789
Installationer	-1 679 201	-1 425 076
	<b>-3 587 439</b>	<b>-3 325 865</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-7 449	-7 449
Installationer	-254 125	-254 125
	<b>-261 574</b>	<b>-261 574</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 915 687	-1 908 238
Installationer	-1 933 327	-1 679 201
	<b>-3 849 014</b>	<b>-3 587 439</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 819 026</b>	<b>4 080 600</b>
<b>Varav</b>		
	0	0
Inventarier och verktyg	7 149	14 598
Installationer	3 811 877	4 066 002
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
10 st andelar i Backa Folkets hus	1 000	1 000
5 st andelar i Fonus	1 000	1 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
2 594 st andelar á 500 kr I Intresseföreninge	1 297 000	1 297 000
	<b>1 297 000</b>	<b>1 297 000</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattefordringar	393 759	429 179
Skattekonto	412 152	375 600
	<b>805 911</b>	<b>804 779</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	300 115	267 511
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	565 166
Förutbetald kabel-tv-avgift	109 587	15 165
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	100 050
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 341	50 762
Förutbetald tomträtsavgäld	358 825	365 178
Förutbetalda leasingavgifter	805	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>825 672</b>	<b>1 363 832</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel, SBAB	6 359 321	9 295 685
Transaktionskonto, Swedbank	11 943 935	10 431 955
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>18 303 256</b>	<b>19 727 640</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	296 454 618	307 544 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 963 018	-107 544 125
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>164 491 600</b>	<b>200 000 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,87%	2022-09-20	6 941 921,00	-6 920 671,00	21 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2022-10-30	3 847 357,00	0,00	3 847 357,00	0,00
NORDEA	4,08%	2022-11-09	5 555 400,00	-5 521 200,00	34 200,00	0,00
NORDEA	4,08%	2023-01-07	10 379 447,00	-10 379 447,00	0,00	0,00
SBAB	3,87%	2023-03-24	9 150 000,00	-9 150 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-06-30	50 000 000,00	-50 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	4,25%	2023-09-20	0,00	42 500,00	42 500,00	0,00
NORDEA	3,87%	2023-10-09	0,00	10 379 447,00	0,00	10 379 447,00
NORDEA	4,05%	2023-11-09	0,00	5 521 200,00	34 200,00	5 487 000,00
NORDEA	4,26%	2024-06-24	0,00	6 878 171,00	0,00	6 878 171,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-03-01	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
NORDEA	4,20%	2024-03-25	0,00	9 150 000,00	0,00	9 150 000,00
NORDEA	4,25%	2024-06-28	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2024-12-30	21 670 000,00	0,00	7 110 000,00	14 560 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2025-06-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,42%	2026-03-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-10-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>307 544 125,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 089 507,00</b>	<b>296 454 618,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas och Stadshypotekets lån om 81 894 618 kr och 50 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 19 Skatteskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	13 640	11 631
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 640</b>	<b>11 631</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 900 216	1 860 034
Övriga skulder	0	94 103
Skuld för moms	84 868	119 071
Skuld sociala avgifter och skatter	53 836	63 079
Clearing	197	-24
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 039 118</b>	<b>2 136 263</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	148 360	143 426
Upplupna sociala avgifter	59 969	73 307
Upplupna räntekostnader	252 112	201 958
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	713 175
Upplupna elkostnader	52 590	40 263
Upplupna vattenavgifter	125 751	178 908
Upplupna värmekostnader	142 824	164 985
Upplupna kostnader för renhållning	87 336	163 132
Upplupna revisionsarvoden	34 000	33 500
Upplupna styrelsearvoden	187 604	183 563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	104 159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 823 455	2 773 932
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 914 085</b>	<b>4 774 309</b>



<b>Not 22 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Företagsinteckning	310 370 000	310 370 000

<b>Not 23 Eventualförpliktelser</b>		
Fastigo	20 988	20 988

#### **Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

### **Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Thomas Groth

\_\_\_\_\_  
Josefin Granhage

\_\_\_\_\_  
Peter Boel

\_\_\_\_\_  
Marie Fallgren

\_\_\_\_\_  
Emma Hagelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Borevision AB

\_\_\_\_\_  
Magnus Emilsson  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Anita de Feo  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sagogången för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Sagogången för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Anita de Feo  
Av föreningen vald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldyngd 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 planliga 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 offentlighetsregler 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.

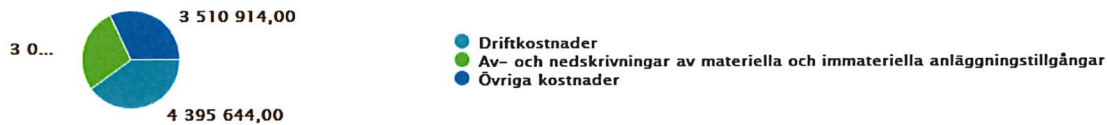
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

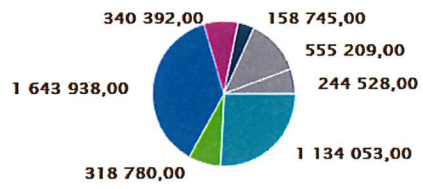
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	4 395 644	15 125 102
Övriga externa kostnader	1 286 918	2 984 935
Personalkostnader	548 205	2 120 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 082 120	9 387 856
Finansiella poster	1 675 791	4 032 268
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 988 678</b>	<b>33 650 705</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	10 448
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	3 488
Trädgårdsskötsel extra debiterat	99 471	406 186
Rabatt/återbäring från RB	0	-22 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	17 918
Serviceavtal	6 563	118 700
Inre skötsel/städ grund	134 088	392 138
Inre skötsel/städ extra	0	5 583
Obligatoriska besiktningkostnader	18 951	1 503
Bevakningskostnader	0	14 004
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	7 500
Rep bostäder utg för köpta tj	188 900	736 641
Rep lokaler utg för köpta tj	0	16 484
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	77 298	216 049
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	69 460	49 625
Rep installationer utg för köpta tj	39 606	109 721
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	24 405	30 955
Rep install utg för köpta tj Värme	8 774	37 406
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 763	68 735
Rep install utg för köpta tj El	0	32 267
Rep install utg för köpta tj Låssystem	54 466	37 874
Rep huskropp utg för köpta tj	325 764	117 373
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	24 122
Rep markytor utg för köpta tj	0	550 959
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	6 222
Övriga Reparationer	3 844	66 424
Vattenskador	336 774	619 221
UH bostäder utg för köpta tj	38 190	27 299
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	91 462	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	148 529
UH installationer utg för köpta tj	4 058	5 157
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	40 125	0
UH huskropp utg för köpta tj	104 051	18 625
UH Markytor utg för köpta tj	35 769	2 261
Underhåll Övrigt	5 125	0
Fastighetsel	158 745	759 983
Uppvärmning	555 209	2 973 213
Fjärrvärme	0	1 871 995
Vatten	340 392	1 435 348
Sophämtning	244 528	952 574
Fastighetsförsäkring	300 115	576 069
Tomträttsavgälder	717 650	1 437 603
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	257 489	176 181
Dös-arvoden, drift	3 150	14 083
Övriga fastighetskostnader	0	-15 838
Fastighetsskatt	0	874 134
Förbrukningsinventarier	6 257	40 372
Förbrukningsmaterial	31 071	62 037
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	54 516	0
Övriga kostnader för transportmedel	14 619	90 231
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 395 644</b>	<b>15 125 102</b>



- Reparationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- El
- Uppvärmning
- Sophantering och återvinning



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-06-30	2023-06-30
BOA	37 203 kr/kvm	37 203 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	7	5
Dös-arvoden, drift	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	4	20
Fastighetsförsäkring	8	15
Fastighetsskatt	0	23
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	50
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	1	2
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	4	11
Obligatoriska besiktningkostnader	1	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	5	20
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	6
Rep huskropp utg för köpta tj	9	3
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	1	3
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	15
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	1	0
Serviceavtal	0	3
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	7	26
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Tomträttsavgälder	19	39
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	11
UH bostäder utg för köpta tj	1	1
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	4
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
UH huskropp utg för köpta tj	3	1
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	1	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	1	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	15	80
Vatten	9	39
Vattenskador	9	17

Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	2
Övriga Reparationer	0	2
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>118,15</b>	<b>406,56</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