

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sagogången får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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 2 496 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 12 800 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 och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### 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

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Göteborgs Stad förskola*	126	2020-12-31

\*Operationell leasing; Intäkt 88 tkr/år.

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 2 297 och planerat underhåll för 939. 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)	Belopp
Beskrivning	
Gemensamma utrymmen	28 550
Installationer	297 329
Huskropp utvändigt	29 875
Markytor	467 815
Garage och p-platser	115 814

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	2020
Peter Boel	Vice ordförande	2020
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	2020
Susanna Ernebro	Suppleant	2021
Rikard Björner	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</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>
Anne-Christin Granath (sammankallande)	
Bernt Eriksson	
Bengt Berglund	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Utfört underhåll och reparationer

Pågående stambytet med våtrumsrenovering med start i januari 2019 är det mest omfattande underhållet sedan husen byggdes. Arbetet utförs av Riksbyggen Ombyggnad samt av två underentreprenörer, Bröderna Bräder AB och Tuve Byggservice AB.

I samband med stambytet sker omdragning av elledningar i hela lägenheten. Strömbrytare och eluttag byts ut och blir skyddsjordade. Alla lägenheter kommer att vara anslutna med 3-fas och en ny el-central med jordfelsbrytare i lägenheten monteras. Lägenheternas mätarskåp med huvudsäkkring i trapphusets källarplan har flyttats in i fastigheten.

Grundförstärkningen av hus 12, Sagogången 37–49 och hus 13, Sagogången 25 - 35 har genomförts och skall vara klar för slutbesiktning under hösten 2020.

Återkommande inträngande vatten i flera källare och hobbyrum har åtgärdats med dränering på olika sätt.

Fastighetsexpeditionen har renoverats och utrustats med ett litet pentry samt utrustats med digitalt back-up system för skötseln av föreningens fastigheter.

18 Lyktstolps-armaturer vid gångbanor och p-platser har konverterats med energieffektiva LED-armaturer.

Ett antal tvättmaskiner och centrifuger har reparerats eller har blivit ersatta med nya.

## **Kommande underhållsarbeten**

Framöver kommer vi att fokusera på andra viktiga underhållsarbeten som måste göras. Vi behöver bland annat se över vår utomhusmiljö, gångbanornas asfalt, husens putsfasader, trappuppgångarnas ytor, närlekplatsernas utrustning, u-gårdarnas utformning, fler och säkrare cykel/mopedförvaringsplatser, p-platser med möjlighet till laddning av el-bilar, renovering av gym-lokalen och bastun bland mycket annat.

## **Fritidsverksamheten**

Under stamrenoveringen har fotbollen flyttats till en plan vid Backavallen. I övrigt har föreningens olika fritidsaktiviteter förhindrats på grund av Corona-epidemin förutom boulespelandet som kunnat fortgå då den sker utomhus.

## **Ordföranden har ordet**

Under verksamhetsåret juli 2019-juni 2020 har vi haft en omfattande stamrenovering och ett stort grundförstärkningsarbete som påverkat oss alla i vårt boende. Vi har fått nya badrum, nya elkablar, kontakter och el central i lägenheterna. Förhoppningsvis kommer vi framöver att få betydligt mindre antal vattenläckor i lägenheterna vilket har kostat föreningen mycket pengar.

Medlemmar som tillfälligt vill hyra ut sin lägenhet i andra hand, måste ansöka om detta. Dokument finns på vår hemsida eller på expeditionen.

Vi boende måste alla hjälpas åt att stänga dörrarna till källare och tvättstuga så att inga obehöriga kommer in. Vi är alla medlemmar i vår förening och vill vi ha ordning och reda, då måste vi hjälpas åt och ta hand om vårt område. Då kan vi även hålla nere våra kostnader.

Thomas Groth  
Ordförande

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 674 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 58 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 62 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 670 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 1 juli 2020.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 50 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 44 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning*	31 327	30 338	29 881	29 908	29 885
Resultat efter finansiella poster	10 304	8 668	8 572	6 877	5 581
Årets resultat	10 304	8 668	8 572	6 877	5 581
Resultat exklusive avskrivningar	12 800	11 031	11 785	10 156	8 855
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	9 682	7 913	7 480	5 851	4 550
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	84	84	111	111	111
Balansomslutning	337 212	150 570	91 417	96 003	88 376
Soliditet	20%	38%	53%	41%	37%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	702	662	649	649	649
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	123	123	123	123	123
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	369	395	340	382	431
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	344	316	320	284	299
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	45	14	14	23	29
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	171	112	103	13	–
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 351	2 324	942	1 274	1 281

**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	14 293 336	4 179 552	24 092 163	8 668 192
Disposition enl. årsstämmbeslut					8 668 192	-8 668 192
Reservering underhållsfond				3 118 000	-3 118 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-939 383	939 383	
Överföring från uppskrivningsfonden			-213 333		213 333	
Årets resultat						10 304 129
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 646 727</b>	<b>1 187 068</b>	<b>14 080 003</b>	<b>6 358 169</b>	<b>30 795 071</b>	<b>10 304 129</b>



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	32 973 688
Årets resultat	10 304 129
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 118 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	939 383
<b>Summa</b>	<b>41 099 199</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

41 099 199

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	31 326 888	30 337 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 444 057	732 278
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>32 770 945</b>	<b>31 070 056</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-13 741 663	-14 709 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 970 779	-2 831 325
Personalkostnader	Not 6	-1 677 549	-2 174 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 496 370	-2 362 783
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 886 361</b>	<b>-22 078 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 884 584</b>	<b>8 991 903</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	149	124 716
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	91 377	86 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 671 981	-535 390
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 580 455</b>	<b>-323 711</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 304 129</b>	<b>8 668 192</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 304 129</b>	<b>8 668 192</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	98 850 920	47 811 284
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	4 788 178	5 234 184
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	203 861 119	85 316 045
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>307 500 217</b>	<b>138 361 514</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>308 799 217</b>	<b>139 660 514</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	56 296	23 060
Övriga fordringar	Not 17	912 400	807 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	650 220	639 463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 618 916</b>	<b>1 469 742</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	26 793 543	9 439 252
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 793 543</b>	<b>9 439 252</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 412 459</b>	<b>10 908 994</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>337 211 677</b>	<b>150 569 508</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	5 833 795	5 833 795	
Uppskrivningsfond	14 080 003	14 293 336	
Fond för yttre underhåll	6 358 169	4 179 552	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 271 967</b>	<b>24 306 683</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	30 795 070	24 092 163	
Årets resultat	10 304 129	8 668 192	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>41 099 199</b>	<b>32 760 355</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>67 371 167</b>	<b>57 067 038</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	213 042 489	86 271 189
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>213 042 489</b>	<b>86 271 189</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	23 228 700	198 532
Leverantörsskulder	Not 21	22 969 037	665 979
Skatteskulder	Not 22	11 298	11 470
Övriga skulder	Not 23	2 114 374	2 197 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	8 474 612	4 157 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 798 021</b>	<b>7 231 281</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>337 211 677</b>	<b>150 569 508</b>

# 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	pågående
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	

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-07-01</b> <b>2020-06-30</b>	<b>2018-07-01</b> <b>2019-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	26 108 449	24 621 162
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-166 534	-166 534
Hyror, lokaler	246 186	245 458
Hyror, garage	453 335	453 725
Hyror, p-platser	704 890	700 004
Hyror, övriga	4 800	5 710
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 554	-18 168
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 343	-7 346
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-53 581	-54 973
Rabatter (strömförbrukning stambyte)	-519 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 558 740	4 558 740
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>31 326 888</b>	<b>30 337 778</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-07-01</b> <b>2020-06-30</b>	<b>2018-07-01</b> <b>2019-06-30</b>
Kabel-tv-avgifter	376 464	376 464
Övriga avgifter tillval	92 115	0
Övriga ersättningar	93 379	92 091
Fakturerade kostnader	5 210	5 450
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	3
Övriga rörelseintäkter	630	63 914
Försäkringsersättningar	876 248	194 356
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 444 057</b>	<b>732 278</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 2019-06-30</b>
Underhåll	-939 383	-2 950 871
Reparationer	-2 297 465	-1 575 168
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-801 884	-775 572
Tomträttsavgäld	-1 435 300	-1 425 687
Försäkringspremier	-278 241	-262 659
Kabel- och digital-TV	-60 467	-60 306
Återbäring från Riksbyggen	0	23 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 478	-17 577
Bevakningskostnader	-13 283	-13 283
Övriga utgifter, köpta tjänster	-62 871	-37 024
Snö- och halkbekämpning	0	-1 972
Ersättningar till hyresgäster	-42 532	-5 361
Förbrukningsinventarier	-128 539	-47 628
Fordons- och maskinkostnader	-137 363	-101 551
Vatten	-1 488 897	-1 343 586
Fastighetsel	-702 845	-666 857
Uppvärmning	-3 981 860	-4 107 968
Sophantering och återvinning	-947 013	-923 134
Förvaltningsarvode drift	-413 243	-416 816
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-13 741 663</b>	<b>-14 709 419</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 103 796	-2 054 418
IT-kostnader	-420 537	-425 856
Styrelsearvode	-21 940	-20 241
Arvode, yrkesrevisorer	-37 836	-36 880
Övriga förvaltningskostnader	-33 760	-40 675
Inkasso & KFM	-16 893	-8 538
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-98 306	-85 347
Kontorsmateriel	-25 699	-23 604
Telefon och porto	-41 639	-51 781
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-109	-155
Medlems- och föreningsavgifter	-37 983	-38 073
Konsultarvoden	0	-9 844
Bankkostnader	-4 415	-1 790
Advokat och rättegångskostnader	-115 000	-34 125
Övriga externa kostnader	-12 867	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 970 779</b>	<b>-2 831 325</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-876 932	-1 118 020
Uttagsskatt	-306 693	-395 124
Styrelsearvoden	-143 184	-155 648
Övriga ersättningar	0	-17 591
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 462	-24 857
Övriga kostnadsersättningar	-1 204	-9 516
Övriga personalkostnader	-2 800	-6 850
Sociala kostnader	-317 274	-447 019
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 677 549</b>	<b>-2 174 625</b>

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 003 916	-708 972
Avskrivning Markanläggningar	0	-161 357
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 046 447	-1 046 447
Avskrivning Maskiner och inventarier	-191 881	-191 881
Avskrivning Installationer	-254 125	-254 125
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 496 370</b>	<b>-2 362 783</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning Fonus	149	204
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	0	124 512
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>149</b>	<b>124 716</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	90 246	80 942
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 130	6 021
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>91 377</b>	<b>86 963</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 671 981	-535 390
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 671 981</b>	<b>-535 390</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	100 990 225	100 990 225
Årets anskaffningar (byggnad grundförstärkning)	53 090 000	0
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-67 472 277</b>	<b>-65 768 833</b>
Vid årets början	-67 472 277	-65 768 833
Årets avskrivningar	-1 837 030	-1 703 444
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
Uppskrivning	16 000 000	16 000 000
Årets avskrivning	-213 333	-213 333
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 706 665</b>	<b>-1 493 331</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>98 850 920</b>	<b>47 811 284</b>
Varav		
Byggnader	80 033 570	27 947 487
Standardförbättringar	18 817 350	19 863 797
Markanläggningar	0	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	478 000 000	478 000 000
Lokaler	7 881 000	7 881 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>485 881 000</b>	<b>485 881 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>285 881 000</i>	<i>285 881 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>200 000 000</i>	<i>200 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	7 668 039	2 585 537
Årets anskaffningar (låssystem)	0	5 082 502

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-2 433 855	-1 987 849
Årets avskrivningar	-446 006	-446 006
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 788 178	5 234 184
Varav maskiner	213 926	405 807
Installationer	4 574 252	4 828 377

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	85 316 045	0
Årets anskaffningar (stambyte)	118 545 074	85 316 045
<b>Vid årets slut</b>	<b>203 861 119</b>	<b>85 316 045</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
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**

	2020-06-30	2019-06-30
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**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 804	10 548
Kundfordringar	50 492	12 512
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>56 296</b>	<b>23 060</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	466 009	492 321
Skattekonto	446 391	314 898
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>912 400</b>	<b>807 219</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	41 323	34 003
Förutbetalda försäkringspremier	140 839	137 402
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 117	15 117
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	94 116	94 116
Förutbetald tomträttsavgäld	358 825	358 825
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>650 220</b>	<b>639 463</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	22 695 080	6 521 068
Transaktionskonto	4 098 464	2 918 184
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>26 793 543</b>	<b>9 439 252</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	236 271 189	86 469 721
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 228 700	-198 532
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>213 042 489</b>	<b>86 271 189</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA**	1,12%	2020-08-07	5 760 600,00	0,00	68 400,00	5 692 200,00
SBAB**	1,56%	2020-09-18	7 196 921,00	0,00	85 000,00	7 111 921,00
NORDEA**	0,76%	2020-09-30	10 379 447,00	0,00	0,00	10 379 447,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2021-10-30	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2022-03-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-10-30	3 982 753,00	0,00	45 132,00	3 937 621,00
SBAB	1,75%	2023-03-24	9 150 000,00	0,00	0,00	9 150 000,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-06-30	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-03-01	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>86 469 721,00</b>	<b>150 000 000,00</b>	<b>198 532,00</b>	<b>236 271 189,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 532 kr 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 tre 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**

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	22 969 037	665 979
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>22 969 037</b>	<b>665 979</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	11 298	11 470
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>11 298</b>	<b>11 470</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	1 908 471	1 923 875
Skuld för moms	95 053	108 727
Skuld sociala avgifter och skatter	110 850	166 040
Felinbetalning	0	-1 130
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 114 374</b>	<b>2 197 512</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Upplupna löner	105 539	134 228
Upplupna sociala avgifter	33 160	42 174
Upplupna räntekostnader	136 273	30 020
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	535 260	923 154
Upplupna elkostnader	43 800	50 092
Upplupna vattenavgifter	78 214	141 750
Upplupna värmekostnader	125 341	116 660
Upplupna kostnader för renhållning	173 696	141 123
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 510 019	69 158
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 708 310	2 484 429
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>8 474 612</b>	<b>4 157 788</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Företagsinteckning	237 370 000	88 370 000

**Not 26 Eventualförpliktelser**


	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Fastigo	20 972	23 309

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen i början på juli tagit upp ett lån på 50 Mkr för att finansiera stambytet, i övrigt har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

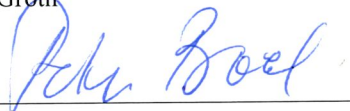
Göteborg 2020-10-12



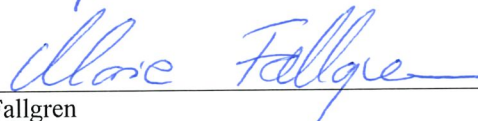
Thomas Groth



Stig Werner



Peter Boel



Marie Fallgren

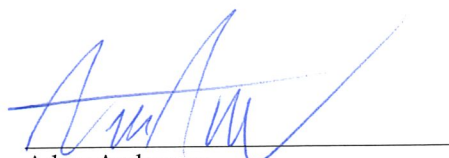


Julia Sjögren

Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 20-11-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Adam Andersson

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 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 revisions sed 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 revisors sed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (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 2019-07-01 – 2020-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 försummelse 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 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Kungsbacka den 20-11-06



Adam Andersson  
Auktoriserad revisor

Anita De Feo  
Förtroendevald revisor



---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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.

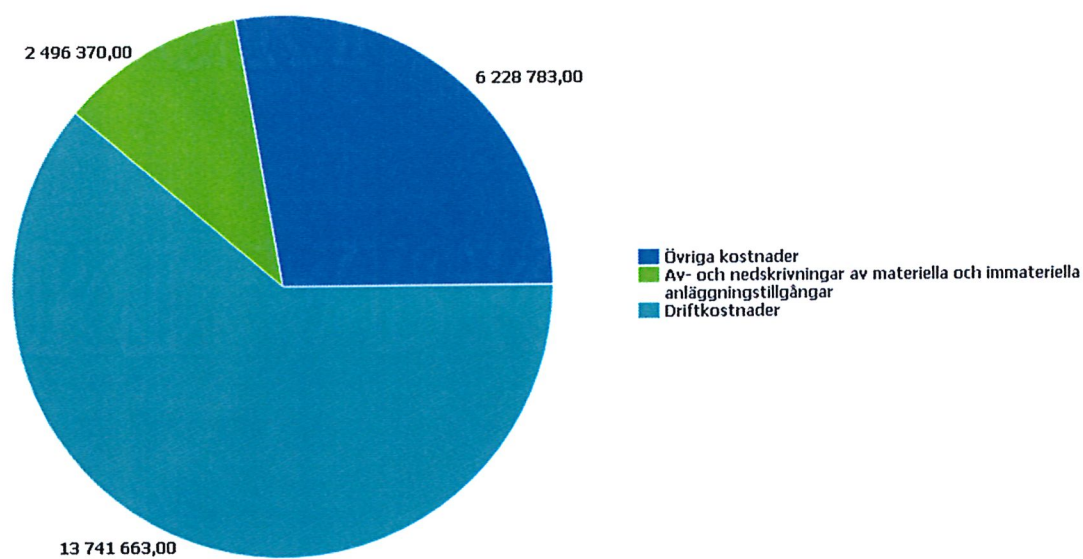
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	13 741 663	14 709 419
Övriga externa kostnader	2 970 779	2 831 325
Personalkostnader	1 677 549	2 174 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 496 370	2 362 783
Finansiella poster	1 580 455	323 711
<b>Summa kostnader</b>	<b>22 466 816</b>	<b>22 401 864</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, fastighetservice 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**

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

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