
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

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.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sagogången får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2 363 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 031 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 och 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 366 388 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	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 1 575 och planerat underhåll för 2 951. 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 tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 413 tkr
Installationer	1 401 tkr
Huskropp utvändigt	53 tkr
Markytor	84 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yvonne Johansson	Ordförande	2019
Stig Werner	Sekreterare	2020
Thomas Groth	Vice ordförande	2019
Peter Boel	Ledamot	2020
Julia Sjögren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Haring	Suppleant	2019
Marie Fallgren	Suppleant	2019
Dragana Todorovic	Suppleant	2020
Rikard Björner	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Anita De Feo	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Svensson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne-Christin Granath	
Bernt Arne 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

Samtliga torkskåp i tvättstugorna har bytts ut mot nya effektiva och energisnåla skåp. Med en lägre el-förbrukning beräknas kostnaden för torkskåpen vara återbetald inom 3-4 år.

Lysrörsarmaturer i tvättstugor, garage och miljöhus har ersatts eller omvandlats till nya energieffektiva LED-armaturer. Lamporna tänds och släcks automatiskt då någon vistas i garage eller i tvättstugan. Tack vare en lägre el-förbrukning beräknas kostnaden för lampbytet vara återbetald om 2-3 år.

Lås och nycklar till lägenheter samt till övriga dörrar i föreningen har ersatts med ett modernt och digitalt låssystem. Låsen och nycklarna är programmerbara vilket ger en kontinuerlig information och uppdatering om alla nycklar, lås och behörigheter.

Grundförstärkningen av hus 5, Sagogången 26 – 30 har genomförts medan hus 12, Sagogången 37–49 har påbörjats och skall vara klar under hösten 2019.

Stambytet med våtrumsrenoveringen som påbörjades januari 2019 är det mest omfattande underhållet sedan husen byggdes för 50 år sedan. Arbetet utförs av Riksbyggen Ombyggnad samt av två underentreprenörer, Bröderna Bräder AB och Tuve Byggservice AB. Arbetet skall vara klart i december 2020.

I anslutning till stambytet sker omdragning av el-ledningar i lägenheten. Strömbrytare och el-uttag byts ut blir skyddsjordade. Alla lägenheter kommer att anslutas med 3-fas och en ny el-central monteras.

Kommande underhållsarbeten

Styrelsen har beslutat att även hus 13, Sagogången 25 - 35 skall grundförstärkas med planerad start hösten 2019.

Stambytet med våtrumsrenoveringen kommer att pågå under 2019 och beräknas vara klart i slutet av 2020.

Fritidsverksamheten

Under stamrenoveringen har fotbollen flyttats till en plan vid Backavallen, onsdag som vanligt. "Kycklingfotbollen" för små och stora samlade som alltid många deltagare.

Uppskattad vinprovning under sakkunnig ledning lockar 10-12 deltagare under de kalla månaderna i expeditionens mötesrum. Deltagarna står givetvis själva för inköp av vinerna.

Boule är under vår och höst en uppskattad aktivitet på föreningens boulebana bredvid fotbollsplanen. Många pigga seniorer samlas där regelbundet.

I vävstugan samlas regelbundet vävkunniga deltagare för konstfärdigt arbete och samvaro.

I november månad 2018 anordnades en bussresa till Ullared som lockade cirka 45 deltagare, både vuxna och barn. Resan bjöd på mycket skratt och glädje oss grannar mellan. God frukost med fika ingick i arrangemanget. Den 15 december genomfördes den traditionella julfesten för barn och vuxna i Backa Folket Hus. Cirka 45 personer hade mött upp och bjöds på god fika och underhölls med julsånger med kända artister från Kärra. Dans kring julgranen och lotteri med jättefina presenter gladdade många. Tomten kom också på besök och delade ut julklappar till alla barn.

Ordföranden har ordet

Verksamhetsåret 2018 - 2019 har för styrelsen inneburit mycket tid av återkommande "byggmöten" för planering och uppföljning av stamrenoveringen. Det är inte lätt för de boende när så omfattande arbeten skall genomföras och det kommer att vara lite rörigt så länge stamrenoveringen pågår. Styrelsen hoppas ändå på förståelse för att husen måste rustas upp. Sommaren 2021 hoppas vi vara ikapp så föreningen kan visa upp sig från sin vackra sida även runt om i området.

Vid brandskyddsronden i källargångarna framkom det att det står väldigt mycket möbler och skräp i gångarna. Det är absolut förbjudet att ställa saker som man vill bli av med i källargångarna. Detta kan leda till kostnader för den som möblerna kan härröras till.

Jag vill igen påminna om att den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste ansöka om styrelsens medgivande. Blanketten "Andrahandsuthyrning" finns på hemsidan eller på expeditionen. Det förekommer olovlig andrahandsuthyrning som inte är till gagn för föreningen då vi inte vet vem som bor i lägenheten och vem som vi skall informera vid boendekontakt.

De flesta sorterar sitt sopavfall helt enligt reglerna, men det finns några i varje miljöhus som inte vill eller inte förstår hur man gör. Fråga våra fastighetsskötare om man inte förstår på vilket sätt våra hushållssopor skall sorteras. Kostnaderna drar iväg om vi fortsätter att lägga plast i kartongavfall, lägga tidningar i metallavfall osv. Stora kartonger av wellpapp läggs vid miljöstationen och inte i miljöhuset. Nu ökar våra kostnader dels genom att fastighetsskötarna får ta hand om stigande mängder felplacerat avfall. De skulle vilja utföra annat viktigt arbete i området, arbeten som man idag inte hinner med på grund av slarv med sopsorteringen.

Yvonne Johansson
Ordförande



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 667 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 674 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 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 2019-07-01

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 662 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning*	30 338	29 881	29 908	29 885	29 330
Resultat efter finansiella poster	8 668	8 572	6 877	5 581	-4 745
Årets resultat	8 668	8 572	6 877	5 581	-4 745
Resultat exklusive avskrivningar	11 031	11 785	10 156	8 855	-1 616
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	7 913	7 480	5 851	4 550	-6 116
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	111	111	111	116
Balansomslutning	150 570	91 417	96 003	88 376	85 225
Soliditet	38%	53%	41%	37%	32%
Likviditet	131%	608%	586%	519%	315%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	662	649	649	649	636
Bränsletillägg, kr/m ²	123	123	123	123	120
Driftkostnader, kr/m ²	395	340	382	431	667
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	316	320	284	299	338
Ränta, kr/m ²	14	14	23	29	37
Underhållsfond, kr/m ²	112	103	13	–	–
Lån, kr/m ²	2 324	942	1 274	1 281	1 292

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

M

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 646 727	1 187 068	14 506 669	4 012 423	15 474 451	8 571 508
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					8 571 508	-8 571 508
Reservering underhållsfond				3 118 000	-3 118 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 950 871	2 950 871	
Överföring från uppskrivningsfonden			-213 333		213 333	
Årets resultat						8 668 192
Vid årets slut	4 646 727	1 187 068	14 293 336	4 179 552	24 092 163	8 668 192

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	24 259 292
Årets resultat	8 668 192
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 118 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 950 871
Summa	32 760 355

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **32 760 355**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	30 337 778	29 880 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	732 278	492 194
Summa rörelseintäkter		31 070 056	30 372 796
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-14 709 419	-13 219 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 831 325	-2 792 285
Personalkostnader	Not 6	-2 174 625	-2 257 168
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 362 783	-3 213 629
Summa rörelsekostnader		-22 078 153	-21 482 822
Rörelseresultat		8 991 903	8 889 974
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	124 716	124 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	86 963	104 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-535 390	-547 432
Summa finansiella poster		-323 711	-318 466
Resultat efter finansiella poster		8 668 192	8 571 508
Årets resultat		8 668 192	8 571 508

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 811 284	49 728 061
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 234 184	597 688
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	85 316 045	0
Summa materiella anläggningstillgångar		138 361 514	50 325 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 299 000	1 299 000
Summa anläggningstillgångar		139 660 514	51 624 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	23 060	7 677
Övriga fordringar	Not 17	314 898	206 724
Skattefordran	Not 18	492 321	537 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	639 463	1 284 787
Summa kortfristiga fordringar		1 469 742	2 036 679
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	9 439 252	37 756 051
Summa kassa och bank		9 439 252	37 756 051
Summa omsättningstillgångar		10 908 994	39 792 731
Summa tillgångar		150 569 508	91 417 480

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 833 795	5 833 795
Uppskrivningsfond		14 293 336	14 506 669
Fond för yttre underhåll		4 179 552	4 012 423
Summa bundet eget kapital		24 306 683	24 352 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		24 092 163	15 474 451
Årets resultat		8 668 192	8 571 508
Summa fritt eget kapital		32 760 355	24 045 959
Summa eget kapital		57 067 038	48 398 846
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	86 271 189	36 469 721
Summa långfristiga skulder		86 271 189	36 469 721
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	198 532	198 532
Leverantörsskulder	Not 22	665 979	1 079 755
Skatteskulder	Not 23	11 470	10 278
Övriga skulder	Not 24	2 197 512	2 113 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	4 157 788	3 146 881
Summa kortfristiga skulder		7 231 281	6 548 913
Summa eget kapital och skulder		150 569 508	91 417 480

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
Uppskrivning	Linjär	75	2086
Tak	Linjär	35	2053
Fönster	Linjär	25	2043
Dörrar	Linjär	10	2028
El lägenheter	Linjär	25	2043
Ventilation	Linjär	15	2033
Miljöhus	Linjär	Avskriven	
Restpost och köksinredning	Linjär	5	2023
Tillkommande utgifter	Linjär	5-30	
Markanläggningar	Linjär	5-30	
Inventarier	Linjär	3-10	
Installationer	Linjär	10-20	

Uppskattningar och bedömning

Övergången från K2-regelverket till K3-regelverket har inneburit att byggnadens resterande anskaffningsvärde fördelats på komponenter (delar av fastigheten) som bedömts ha en återstående nyttjandeperiod. Dessa komponenter har angivits ovan som stomme, stammar, tak, fönster, dörrar, el lägenheter, ventilation, miljöhus och restpost/köksinredning. Förändringen innebär att varje komponent avskrivs linjärt under sin återstående nyttjandeperiod istället för som innan då hela byggnadens anskaffningsvärde skrevs av linjärt under samma nyttjandeperiod. Fördelningen av byggnadens resterande anskaffningsvärde har som grund bedömningar gjorda utifrån standard inom området (SABO rekommendation) samt föreningens underhållsplan.

Föreningen gick över till K3-regelverket 2019-06-30.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	24 621 162	24 138 444
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-166 534	-166 545
Hyror, lokaler	245 458	240 902
Hyror, garage	453 725	454 713
Hyror, p-platser	700 004	735 530
Hyror, övriga	5 710	7 920
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 168	-6 323
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 346	-9 238
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-54 973	-73 542
Bränsleavgifter, bostäder	4 558 740	4 558 740
Summa nettoomsättning	30 337 778	29 880 601

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	376 464	376 464
Övriga ersättningar	92 091	110 735
Fakturerade kostnader	5 450	4 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-1
Övriga rörelseintäkter	63 914	556
Försäkringsersättningar	194 356	0
Summa övriga rörelseintäkter	732 278	492 194

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Underhåll	-2 950 871	-767 769
Reparationer	-1 575 168	-2 353 394
Självrisk	0	-4 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-775 572	-730 402
Tomträttsavgäld	-1 425 687	-1 314 985
Försäkringspremier	-262 659	-244 327
Kabel- och digital-TV	-60 306	-60 211
Återbäring från Riksbyggen	23 600	27 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 577	-28 400
Bevakningskostnader	-13 283	-13 283
Övriga utgifter, köpta tjänster	-37 024	-12 099
Snö- och halkbekämpning	-1 972	-563
Ersättningar till hyresgäster	-5 361	-13 152
Förbrukningsinventarier	-47 628	-56 354
Fordons- och maskinkostnader	-101 551	-180 763
Frakter och transporter	0	-4 152
Vatten	-1 343 586	-1 226 507
Fastighetsel	-666 857	-618 899
Uppvärmning	-4 107 968	-4 399 053
Sophantering och återvinning	-923 134	-810 477
Förvaltningsarvode drift	-416 816	-407 550
Summa driftkostnader	-14 709 419	-13 219 739

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 054 418	-1 999 632
IT-kostnader	-425 856	-413 953
Styrelsearvode	-20 241	-21 258
Arvode, yrkesrevisorer	-36 880	-30 984
Övriga förvaltningskostnader	-40 675	-43 895
Kreditupplysningar	-8 538	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-85 347	-143 409
Kontorsmateriel	-23 604	-37 097
Telefon och porto	-51 781	-54 785
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-155	0
Medlems- och föreningsavgifter	-38 073	-38 753
Konsultarvoden	-9 844	-4 545
Bankkostnader	-1 790	-3 074
Advokat och rättegångskostnader	-34 125	0
Övriga externa kostnader	0	-900
Summa övriga externa kostnader	-2 831 325	-2 792 285

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 118 020	-1 166 241
Uttagsskatt	-395 124	-394 922
Sammanträdesarvoden	-155 648	-147 719
Övriga ersättningar	-17 591	-12 012
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 857	-28 925
Övriga kostnadsersättningar	-9 516	-21 310
Övriga personalkostnader	-6 850	-2 850
Sociala kostnader	-447 019	-483 189
Summa personalkostnader	-2 174 625	-2 257 168

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

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-708 972	-1 753 634
Avskrivning Markanläggningar	-161 357	-214 320
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 046 447	-1 048 447
Avskrivning Maskiner och inventarier	-191 881	-197 227
Avskrivning Installationer	-254 125	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 362 783	-3 213 629

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	124 716	124 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	124 716	124 512
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	80 942	103 951
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 021	503
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86 963	104 454
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-535 390	-547 432
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-535 390	-547 432

m

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	100 990 225	100 990 225
Årets anskaffningar	0	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-65 768 833	-62 965 764
Årets avskrivningar	-1 703 444	-2 803 069

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Uppskrivning	16 000 000	16 000 000
Årets avskrivning	-213 333	-213 333
Akkumulerade avskrivningar	-1 493 331	-1 279 998

Restvärde enligt plan vid årets slut

47 811 284 49 728 061

Varav

Byggnader	27 947 487	28 656 459
Standardförbättringar	19 863 797	20 910 245
Markanläggningar	0	161 357

Taxeringsvärden

Bostäder	478 000 000	361 000 000
Lokaler	7 881 000	5 388 000

Totalt taxeringsvärde

485 881 000 366 388 000

varav byggnader 285 881 000 252 944 000

varav mark 200 000 000 113 444 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	2 585 537	2 585 537
Årets anskaffningar (låssystem)	5 082 502	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 987 849	-1 790 622
Årets avskrivningar	<u>-446 006</u>	<u>-197 227</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 234 184	597 688
Varav maskiner	405 807	597 688
Installationer	4 828 377	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar (stambyte och grundförstärkningar)	85 316 045	0
Vid årets slut	85 316 045	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
10 st andelar i Backa Folkets hus	1 000	1 000
5 st andelar i Fonus	1 000	1 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 000	2 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
2 594 st andelar á 500 kr i Intresseföreningen	1 297 000	1 297 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 297 000	1 297 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	10 548	7 677
Kundfordringar	12 512	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	23 060	7 677

Not 17 Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	314 898	206 724
Summa övriga fordringar	314 898	206 724

Not 18 Skattefordran	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	492 321	537 491
Summa övriga fordringar	492 321	537 491

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	34 003	174 515
Förutbetalda försäkringspremier	137 402	125 256
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	506 893
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 117	15 052
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	94 116	94 116
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15 180
Förutbetald tomträttsavgäld	358 825	353 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	639 463	1 284 787

Not 20 Kassa och bank	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	0	5 000
Bankmedel	6 521 068	28 706 876
Transaktionskonto	2 918 184	9 044 175
Summa kassa och bank	9 439 252	37 756 051

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	86 469 721	36 668 253
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-198 532	-198 532
Långfristig skuld vid årets slut	86 271 189	36 469 721

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,91%	2019-09-30	10 379 447,00	0,00	0,00	10 379 447,00
NORDEA	0,89%	2019-11-07	5 829 000	0,00	68 400,00	5 760 600,00
SBAB	1,56%	2020-09-18	7 281 921,00	0,00	85 000,00	7 196 921,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2022-03-30	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-10-30	4 027 885,00	0,00	45 132,00	3 982 753,00
SBAB	1,75%	2023-03-24	9 150 000,00	0,00	0,00	9 150 000,00
Summa			36 668 253,00	50 000 000,00	198 532,00	86 469 721,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 532 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 22 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	665 979	1 079 755
Summa leverantörskulder	665 979	1 079 755

Not 23 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	11 470	10 278
Summa skatteskulder	11 470	10 278

Not 24 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 923 875	1 844 741
Skuld för moms	108 727	116 036
Skuld sociala avgifter och skatter	166 040	152 690
Felinbetalning	-1 130	0
Summa övriga skulder	2 197 512	2 113 467

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	134 228	125 772
Upplupna sociala avgifter	42 174	39 518
Upplupna räntekostnader	30 020	44 357
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	923 154	20 375
Upplupna elkostnader	50 092	32 674
Upplupna vattenavgifter	141 750	100 593
Upplupna värmekostnader	116 660	132 473
Upplupna kostnader för renhållning	141 123	125 470
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 158	30 498
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 484 429	2 470 151
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 157 788	3 146 881

Not 26 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Företagsinteckning	88 370 000	53 847 000

Not 27 Eventualförpliktelser

Fastigo	23 309	22 737
---------	--------	--------


Not 28 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 2019-10-07



Yvonne Johansson



Stig Werner



Thomas Groth



Julia Sjögren

Utsedd av Riksbyggen



Peter Boel

Vår revisionsberättelse har lämnats *15 oktober 2019*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
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 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 15 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
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, fastighetservice 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 bostadsrättsföreningens 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.

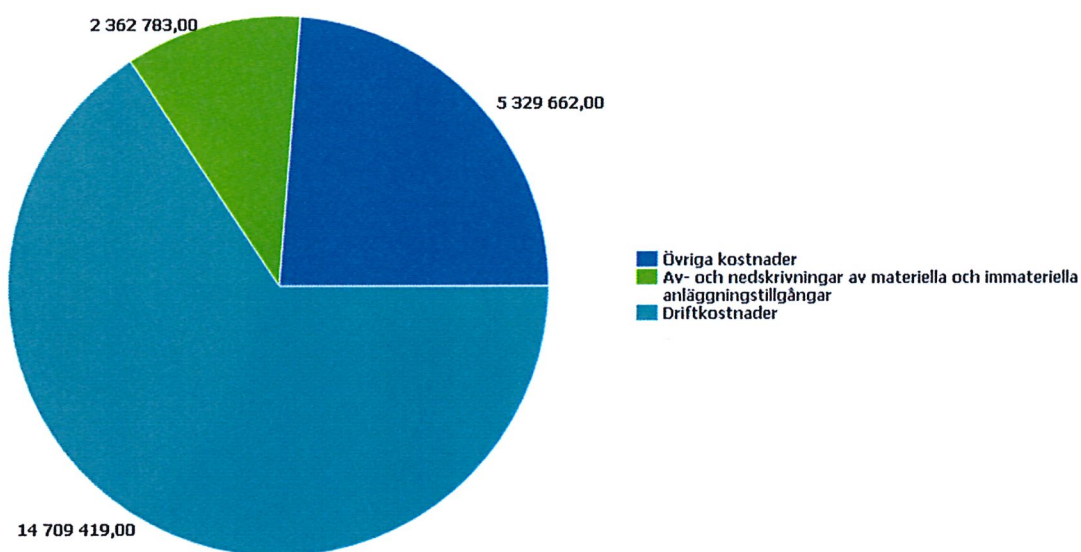
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	14 709 419	13 219 739
Övriga externa kostnader	2 831 325	2 792 285
Personalkostnader	2 174 625	2 257 168
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 362 783	3 213 629
Finansiella poster	323 711	318 466
Summa kostnader	22 401 864	21 801 288



RB BRF Sagogången

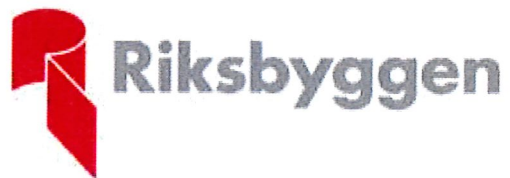
Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sagogången i samarbete med Riksbyggen

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860