
Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
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.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Sagogången får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-
06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för en social, ekonomisk och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 280 % till 345 %.

I årets resultatet på 730 tkr ingår avskrivningar med 9 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 749 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, 62 hobbyrum, 16 förråd och 73 små matförråd. Fastighetens adress är Sagogången 1-57 och 2-54 i Hisings Backa. Marken innehas med tomträtt genom flera tomträttsavtal med Göteborgs kommun. De större avtalen förfaller 2027/2028.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg. Bostadsrättshavaren tecknar egen hemförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	132
Antal bil-laddplatser	4
Antal mc-platser	8

Total tomtarea 98 569 m²

Bostäder bostadsrätt 37 203 m²

Total lokalarea 1 715 m²

Årets taxeringsvärde (2025) 448 416 000 kr

Föregående års taxeringsvärde (2024) 498 010 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,63 % av föreningens nettoomsättning.

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 1 678 tkr och planerat underhåll för 441 tkr. Underhållsplanen är senast uppdaterad april 2025.

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

Årets utförda underhåll

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

Vi har trädgårdsföretag här en vecka under sommaren som hjälpt till med vår utemiljö.

Ombyggnation av före detta dagislokalen till föreningslokal som togs i bruk våren 2025.

Fortsatta arbeten med inträngande vatten i källarplan i olika delar av området.

Alla dagvattenbrunnar har rensats.

Inventering och åtgärd av värmesystemet i våra fastigheter pågår samt informationshämtning kring IMD som beslutades på extrastämman under våren 2025.

Plantering av 6 nya Frukträd ovanför fotbollsplanen samt många andra träd runt om i området.

Vi har tagit fram en ny boende app för lättare kommunikation till medlemmarna samt felanmälningar. Vi har byggt 16 nya källarförråd för uthyrning

Kommande underhållsarbeten

Spindlarna (Betongtrappor, pelare), färg/betongen är sprucken, behöver åtgärdas, lagas och målas. Påbörjas efter sommaren 2025.

Träpaneler och skärmväggar är i behov av byte samt målning av fasaden.

Husgrunden behöver omfärgning samt putsning vid behov.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniele Marabissi	Ordförande	2025
Josefin Granhage	Sekreterare	2026
Marlin Rasouki	Vice ordförande	2025
Jarko Piironen	Ledamot	2026
Emma Hagelin	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Franzén	Suppleant	2025
Rino Bjerke Wiger	Suppleant	2026
Sofi Bringsoniou	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor Förtroendevald	2025
Anita de Feo	revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Hugosson	2025
Magnus Emilsson, BoRevision AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Berglund	2025
Bernt Arne Eriksson	2025
Mats Holmqvist	2025

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 25 november 2024 och då valdes även Nijaz Basic till ledamot och Lúcia Viana da Silva till suppleant, men dessa har valt att under året avsluta sina uppdrag. Föreningen höll extra föreningsstämma den 6 maj 2025 och då valdes Jarko Piironen som fyllnadsval till ledamot, som tidigare var suppleant, och Rino Bjerke Wiger och Sofi Bringsoniou valdes som fyllnadsval till suppleanter.

Vid ordinarie stämman i november 2024 saknades val av extern revisor och beslut gällande arvoden till övriga förtroendevalda. Föreningen höll därför extra stämma den 24 september 2025 för beslut om revisionsbyrå och arvoden till övriga förtroendevalda. Stämman beslutade att välja BoRevision AB som extern revisor.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en stor investering i föreningens lekplatser slutförts och aktiverats och vid stämman den 6 maj togs beslut om att införa individuell mätning och debitering av el i föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 678 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 75 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 73 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 680 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte ändra årsavgiften.



Årsavgiften under räkenskapsåret uppgår i genomsnitt till 825 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.)

Ordförande har ordet

Med målet att över tid öka Sagogångens olika värden och trivseln för alla boende, innebär styrelsens arbete att förena hanteringen av akuta åtgärder med identifiering och genomförande av långsiktiga investeringar.

Bakom kulisserna har vi under det senaste året ägnat mycket energi åt allt det där som inte ”syns på ytan”. Vi har bevakat föreningens intressen, stärkt vår ekonomi och förhandlat fram bättre villkor. Genom omfattande insatser - avtalsgranskningar, upphandlingar, bankförhandlingar, underhållsplanering och inventeringar - har vi pressat priser, hittat fel och fått ut mer av de tjänster vi köper.

Med lån för en omfattande stamreovering i bagaget - en av de största investeringar en etablerad BRF kan göra - har Sagogången navigerat en tuff ekonomisk samtid där:

- Kostnaderna för BRF:ers underhåll, energi och drift under flera år stigit och fortsätter att stiga.
- Landets BRF:ers sparande för framtida underhåll under flera år legat på rekordlåga nivåer.
- Kapitalbristen varit ett växande problem för fler BRF:er som tvingats begära kapitaltillskott av sina medlemmar.
- Rekordmånga BRF:er gått i konkurs två av de tre senaste åren och ytterligare ett konkurs rekord verkar vara på gång.

Trots detta har Sagogången inte bara stått emot, utan även startat och genomfört betydande förbättringar. Förbättringar som gynnar oss nu och i framtiden.

Det är svårt att här synliggöra allt framgångsrikt arbetet bakom kulisserna på ett rättvist sätt. Det är inte heller helt lätt att avgöra vilket verksamhetsår en insatts hör till. Men här följer likväl några få, korta och lättförstådda exempel som visar lite av styrelsens arbete i kronor:

1. Årliga besparingar:

- Försäkringspremie sänkt: 75 102 kr/år
- Överflödiga låsservice uppsagd: 60 000 kr/år
- Trycksaker, överdimensionerat avtal som sagts upp: 22 793 kr/år
- Reduktion av överflödiga sopkärl: Sparar ca 70 000 kr/år - *om alla sköter källsorteringen.*

Totalt besparing: 227 895 kr/år

2. Engångsintäkter:

- Återbetalning försäkringspremie: 75 102 kr
- Servitut till extern firma: 85 000 kr*
- Medel erhållna efter slutligt avgörande i ett försäkringsärende: 140 780 kr
- Fordran till mäklarfirma efter hantering av äldre ärenden: 21 273 kr

Totalt intäkt: 322 155 kr

3. Förvaltningsavtalet:

Presenterades i fjolårets text och tecknades med Riksbyggen vid årsskiftet. Avtalet verkar hittills bli en **avsevärd årlig besparing** - trots att väldigt mycket arbete utförts mot rörlig kostnad.

Framför kulisserna har vi tagit flera positiva steg som många medlemmar redan uppmärksammat. Våra satsningar på att förbättra miljön, öka tryggheten, stärka servicen och höja standarden på fastigheterna har börjat ta fart. Ofta leder insatserna till att nya behov synliggörs, vilket tyvärr påminner oss om hur lång väg som fortfarande återstår. Men varje framsteg bidrar till att göra vårt område mer attraktivt och hållbart.

Styrelsen har aktivt arbetat för större insyn och möjlighet att påverka. Målet är att varje medlem ska kunna känna sig delaktig och ha tydliga, tillgängliga vägar för att göra skillnad. Man ska inte behöva vara förtroendevald för att påverka eller bidra.

Avslutningsvis vill vi uppmana våra medlemmar att engagera sig, varje liten insats räknas. En kanal för detta kan vara vår föreningslokal Sagoslottet som oftast står tom, den väntar på era idéer och ert engagemang. Låna lokalen kostnadsfritt för öppna medlemsaktiviteter som ni organiserar och styrelsen hjälper er att annonsera. Genom att bilda fritidsgrupper och möta sina grannar, kan man bidra med något ovärderligt.

Sagogången blir vad vi gör den till - låt oss skapa mer trivsel, trygghet och samhörighet, tillsammans.

Med vänliga hälsningar
Ordförande
Daniele Marabissi

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	37 787	35 907	34 566	33 338	33 404
Rörelsens intäkter	38 107	36 286	35 006	33 587	33 557
Resultat efter finansiella poster*	-730	-4 585	1 355	2 568	4 668
Årets resultat	-730	-4 585	1 355	2 568	4 668
Resultat exkl avskrivningar	8 749	4 665	10 743	11 956	11 906
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 597	-4 314	6 767	8 314	8 788
Balansomslutning	374 696	375 784	378 926	390 448	387 909
Soliditet %*	19	19	20	19	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	956	920	882	858	858
Driftkostnader kr/kvm	423	486	389	355	361
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	411	404	384	332	321
Energikostnad kr/kvm*	195	187	170	165	157
Underhållsfond kr/kvm	615	519	370	273	203
Reservering till underhållsfond kr/kvm	107	231	102	94	80
Sparande kr/kvm*	222	189	264	311	325
Ränta kr/kvm	188	192	108	70	61
Skuldsättning kr/kvm*	7 153	7 154	7 156	7 424	7 434
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 965	7 967	7 969	8 267	8 278
Räntekänslighet %*	8,3	8,7	9,0	9,6	9,6

* obligatoriska nyckeltal

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har en förlust för året på 730 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 9 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 749 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har fortsatt en god likviditet, positivt kassaflöde och låg belåning som visar att föreningen har en god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden för föreningens underhåll.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 646 727	1 187 068	13 866 670	20 207 437	36 054 041	-4 585 233
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 585 233	4 585 233
Reservering underhållsfond				4 152 000	-4 152 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-440 610	440 610	
Överföring från uppskrivningsfond 2021/2022			-213 334		213 334	
Överföring från uppskrivningsfond 2022/2023			-213 334		213 334	
Överföring från uppskrivningsfond 2023/2024			-213 333		213 333	
Överföring från uppskrivningsfond 2024/2025			-213 333		213 333	
Årets resultat						-730 162
Vid årets slut	4 646 727	1 187 068	13 013 335	23 918 827	28 610 750	-730 162

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	31 468 808
Årets resultat	-730 162
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 152 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	440 610
Överföring från uppskrivningsfond 2021/2022	213 334
Överföring från uppskrivningsfond 2022/2023	213 334
Överföring från uppskrivningsfond 2023/2024	213 333
Överföring från uppskrivningsfond 2024/2025	213 333
Summa	27 880 590

Styrelsen föreslår följande disposition
till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

27 880 590

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

Resultaträkning

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	37 786 756	35 906 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320 732	378 891
Summa		38 107 488	36 285 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 479 135	-18 857 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 615 209	-3 042 384
Personalkostnader	Not 6	-3 540 829	-2 449 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 478 969	-9 250 462
Summa rörelsekostnader		-32 114 142	-33 600 217
Rörelseresultat		5 993 347	2 685 570
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	100	164
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	606 426	194 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-7 330 035	-7 465 241
Summa finansiella poster		-6 723 509	-7 270 803
Resultat efter finansiella poster		-730 162	-4 585 233
Årets resultat		-730 162	-4 585 233



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	342 709 462	346 724 190
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 775 333	3 557 751
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	1 542 597
Summa materiella anläggningstillgångar		346 484 795	351 824 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 298 000	1 299 000
Summa anläggningstillgångar		347 782 795	353 123 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		104 804	24 163
Övriga fordringar		652 088	785 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 546 602	922 781
Summa kortfristiga fordringar		2 303 494	1 732 750
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	24 609 463	20 927 688
Summa kassa och bank		24 609 463	20 927 688
Summa omsättningstillgångar		26 912 957	22 660 438
Summa tillgångar		374 695 752	375 783 975



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 833 795	5 833 795	
Uppskrivningsfond	13 013 335	13 866 670	
Fond för yttre underhåll	23 918 827	20 207 437	
Summa bundet eget kapital	42 765 958	39 907 902	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	28 610 750	36 054 041	
Årets resultat	-730 162	-4 585 233	
Summa fritt eget kapital	27 880 590	31 468 808	
Summa eget kapital	70 646 548	71 376 710	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	180 588 171	100 000 000
Summa långfristiga skulder		180 588 171	100 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	115 729 647	196 386 218
Leverantörsskulder		1 121 847	1 257 953
Skatteskulder		12 213	11 627
Övriga skulder	Not 19	1 906 039	2 261 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 691 286	4 489 689
Summa kortfristiga skulder		123 461 033	204 407 265
Summa eget kapital och skulder		374 695 752	375 783 975



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 993 347	2 685 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	9 478 969	9 250 462
Utdelningar	100	164
	15 472 416	11 936 195
Erhållen ränta	394 995	194 274
Erlagd ränta	-7 528 484	-7 288 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 338 926	4 841 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-359 312	-93 361
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-91 213	1 334 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 888 402	6 083 073
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	1 000	0
Investeringar i byggnader och mark	-5 194 430	-1 847 645
Investeringar i inventarier	-487 393	0
Investeringar i pågående byggnation	1 542 597	-1 542 597
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 138 226	-3 390 242
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-68 400	-68 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 400	-68 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 681 775	2 624 431
Likvida medel vid årets början	20 927 688	18 303 256
Likvida medel vid årets slut	24 609 463	20 927 688



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Grundförsäkringar	Linjär	30
Uppskrivning	Linjär	35
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	10
Dörrar	Linjär	25
El lägenheter	Linjär	15
Ventilation	Linjär	Avskriven
Miljöhus	Linjär	5
Tillkommande utgifter	Linjär	5-30
Markanläggningar	Linjär	Avskriven
Inventarier	Linjär	3-10
Installationer	Linjär	10-20
Fönster gavel	Linjär	30
Föreningslokal	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	30 703 266	29 363 479
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-166 534	-166 534
Hyror, lokaler	242 449	259 742
Hyror, garage	770 268	538 585
Hyror, p-platser	1 221 941	834 365
Hyror, övriga	1 200	88 168
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-53 724	-84 542
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-41 047	-9 461
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-91 779	-45 051
Rabatter	0	-1 266
Bränsleavgifter, bostäder	4 644 645	4 647 360
Kabel-tv-avgifter	379 130	375 720
Gemensamhetslokal	5 257	0
Övriga ersättningar (pantsättning, överlåtelse och andrahandsupplåtelse)	146 007	106 352
Fakturerade kostnader	25 698	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-22
Summa nettoomsättning	37 786 756	35 906 895

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 661	4 099
Intäkt gästparkering	226 491	0
Övriga intäkter (2023/2024 varav 240 tkr avser gästparkering)	91 580	248 875
Försäkringsersättningar	0	125 917
Summa övriga rörelseintäkter	320 732	378 891



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-440 610	-3 173 644
Reparationer	-1 678 192	-2 299 654
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-1 095 885	-915 500
Tomträttsavgäld	-1 606 912	-1 435 300
Försäkringspremier	-680 187	-656 458
Kabel- och digital-TV	-205 888	-360 460
Återbäring från Riksbyggen	9 100	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 171	-20 563
Serviceavtal	-202 606	-106 757
Obligatoriska besiktningar	-1 625	-37 299
Bevakningskostnader	-11 553	-24 615
Snö- och halkbekämpning	0	-46 200
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 611
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-393 221	-160 945
Fordons- och maskinkostnader	-269 142	-78 482
Vatten	-1 929 520	-1 593 853
Fastighetsel	-725 036	-744 996
Uppvärmning	-5 407 077	-5 401 569
Sophantering och återvinning	-782 058	-990 510
Förvaltningsarvode drift	-1 008 552	-809 268
Summa driftskostnader	-16 479 135	-18 857 786



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	0	-35 416
Förvaltningsarvode administration	-1 938 617	-2 434 683
Lokalkostnader	-7 292	-5 487
Resekostnader	0	-12 187
IT-kostnader	-13 156	-25 260
Arvode, yrkesrevisor	-45 000	-41 000
Administration andrahandsupplåtelse	-20 921	-6 186
Övriga förvaltningskostnader	-80 286	-29 972
Kreditupplysningar	-28 541	-16 357
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-124 664	-65 709
Representation och fritidsmedel	-50 749	0
Kontorsmateriel och tryckkostnader	-32 743	-127 951
Telefon	-38 347	-37 958
Medlems- och föreningsavgifter	-30 353	-33 794
Konsultarvoden	-28 050	-31 250
Bankkostnader	-16 957	-12 641
Advokat och rättegångskostnader	-151 875	-71 500
Övriga externa kostnader	-7 656	-55 033
Summa övriga externa kostnader	-2 615 209	-3 042 384

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 634 896	-1 107 939
Uttagsskatt	-562 975	-364 252
Styrelsearvoden	-204 602	-218 376
Övriga ersättningar	-68 085	-167 354
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-275 232	-54 518
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 044
Pensionskostnader	-72 417	-53 214
Övriga personalkostnader	-24 863	-5 600
Sociala kostnader	-697 758	-477 290
Summa personalkostnader	-3 540 829	-2 449 585

Medelantal anställda 3,5 under året.



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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-7 993 862	-7 942 740
Avskrivning Markanläggningar	-168 848	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 046 447	-1 046 447
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 149
Avskrivning Installationer	-269 812	-254 125
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-9 478 969	-9 250 462

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	100	164
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	100	164

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	591 760	6 430
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 849	4 364
Övriga ränteintäkter	11 818	183 480
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	606 426	194 274

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-7 328 726	-7 460 449
Övriga räntekostnader	-1 309	-4 688
Övriga finansiella kostnader	0	-103
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-7 330 035	-7 465 241

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	386 172 624	384 324 979
Standardförbättringar	42 289 995	42 289 995
Markanläggning	7 525 078	7 525 078
	435 987 697	434 140 052
Årets anskaffningar		
Byggnader	128 982	1 847 645
Markanläggningar	5 065 448	0
	5 194 430	1 847 645
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	441 182 128	435 987 697
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-67 306 664	-59 577 258
Standardförbättringar	-27 658 434	-26 611 987
Markanläggningar	-7 525 078	-7 525 078
	-102 490 177	-93 714 323
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 780 528	-7 729 407
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 046 447	-1 046 447
Årets avskrivningar markanläggningar	-168 848	0
	-8 995 824	-8 775 854
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-111 486 001	-102 490 177
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning	16 000 000	16 000 000
Årets avskrivning	-213 333	-213 333
Ackumulerade avskrivningar	-2 773 331	-2 559 998
	13 013 335	13 226 669
Restvärde enligt plan vid årets slut	342 709 462	346 724 189
Varav		
Byggnader	311 214 414	318 865 960
Standardförbättringar	13 585 113	14 631 561
Markanläggningar	4 896 600	0
Uppskrivning	13 013 335	13 226 669
Taxeringsvärden		
Bostäder	424 000 000	491 000 000
Lokaler	24 416 000	7 010 000
Totalt taxeringsvärde	448 416 000	498 010 000
<i>varav byggnader</i>	<i>324 200 000</i>	<i>326 794 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>124 216 000</i>	<i>171 216 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 922 836	1 922 836
Installationer	5 745 203	5 745 203
	7 668 039	7 668 039
Årets anskaffningar		
Installationer	487 393	0
	487 393	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 155 432	7 668 039
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 922 836	-1 915 687
Installationer	-2 187 452	-1 933 327
	-4 110 288	-3 849 014
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-7 149
Installationer	-269 812	-254 125
	-269 812	-261 274
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 922 836	-1 922 836
Installationer	-2 457 263	-2 187 452
	-4 380 099	-4 110 288
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 380 099	-4 110 288
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 775 333	3 557 752
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 775 333	3 557 752

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Pågående projekt vid årets början	1 542 597	0
Projekt under året	4 139 226	1 542 597
Avslutade aktiverade projekt under året	-5 681 823	0
Pågående projekt vid årets slut	0	1 542 597



Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Fonus	1 000	2 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	2 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
2 594 andelar à 500 kr i Intresseföreningen	1 297 000	1 297 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 297 000	1 297 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	211 432	0
Förutbetalda försäkringspremier	399 264	356 344
Förutbetalt förvaltningsarvode	349 063	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 575	7 881
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 604	4 438
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 937	151 702
Förutbetald tomträtsavgäld	401 728	401 728
Förutbetalda leasingavgifter	0	688
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 546 602	922 781

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	20 682 041	6 526 624
Transaktionskonto	3 927 422	14 401 064
Summa kassa och bank	24 609 463	20 927 688

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	296 317 818	296 386 218
Långfristiga skulder till kreditinstitut som villkorsändras under nästa år	-115 729 647	-196 386 218
Långfristig skuld vid årets slut	180 588 171	100 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-06-30	50 000 000,00	-50 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,62%	2025-12-18	5 418 600,00	0,00	68 400,00	5 350 200,00
STADSHYPOTEK	2,37%	2027-06-30	9 150 000,00	0,00	0,00	9 150 000,00
NORDEA	2,33%	2027-06-16	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,37%	2027-06-30	14 560 000,00	0,00	0,00	14 560 000,00
NORDEA	2,74%	2025-10-17	10 379 447,00	0,00	0,00	10 379 447,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-09-03	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,42%	2026-03-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-10-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
NORDEA	2,41%	2027-06-16	6 878 171,00	0,00	0,00	6 878 171,00
SEB	2,33%	2027-06-28	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
Summa			296 386 218,00	0,00	68 400,00	296 317 818,00

*Senast kända räntesatser

Lån som villkorsändras under det kommande räkenskapsåret klassificeras som kortfristig skuld i bokslutet.

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 880 411	1 956 876
Övriga skulder	25 628	304 903
Summa övriga skulder	1 906 039	2 261 778

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	187 707	156 848
Upplupna sociala avgifter	167 143	67 102
Upplupna räntekostnader	230 163	428 612
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	157 908	118 698
Upplupna elkostnader	50 751	50 694
Upplupna vattenavgifter	171 047	108 726
Upplupna värmekostnader	214 268	456 597
Upplupna kostnader för renhållning	59 248	166 639
Upplupna revisionsarvoden	41 250	37 500
Upplupna styrelsearvoden	344 258	56 657
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 211	96 989
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	65 284
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 027 333	2 679 343
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 691 286	4 489 689

Not 21 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	310 370 000	310 370 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Fastigo	20 988	20 988
---------	--------	--------

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vid ordinarie stämman i november 2024 saknades val av extern revisor och beslut gällande arvoden till övriga förtroendevalda. Föreningen höll därför extra stämma den 24 september 2025 för beslut om revisionsbyrå och arvoden till övriga förtroendevalda. Stämman beslutade att välja BoRevision AB som extern revisor.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-04

Årsredovisningen undertecknades digitalt och datum framgår av digital signatur

Daniele Marabissi

Josefin Granhage

Marlin Rasouki

Jarko Piironen

Emma Hagelin

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Magnus Emilsson
Extern 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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med denna andra information menas Hållbarhetsredovisning 2024/2025. 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riiksbyggen Bostadsrättsförening Sagogången för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anita de Feo
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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, ärvs 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 lägenhetsstorlek 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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig

företbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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.

Arsavgift

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 20,6 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 i stället 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.

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

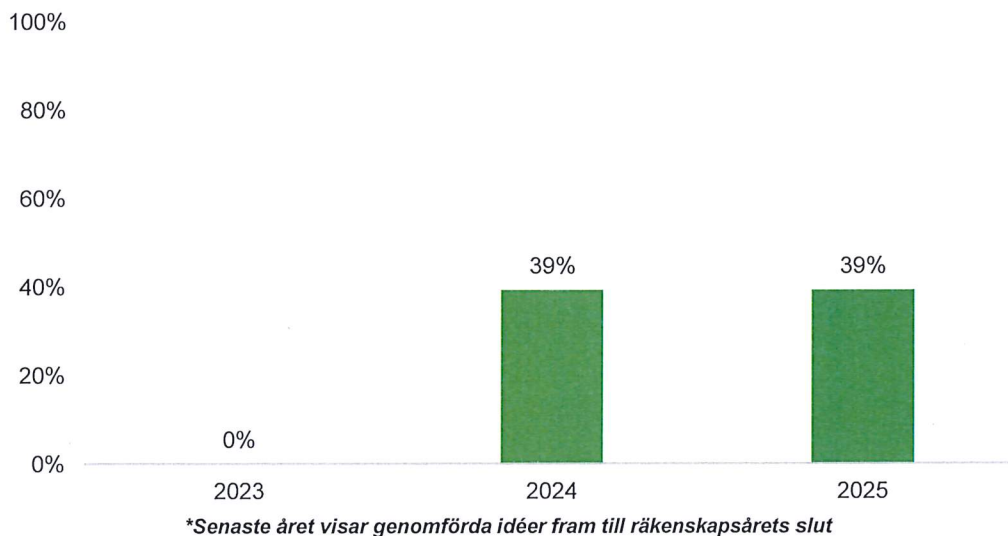
RB BRF Sagogången (757201-7544)



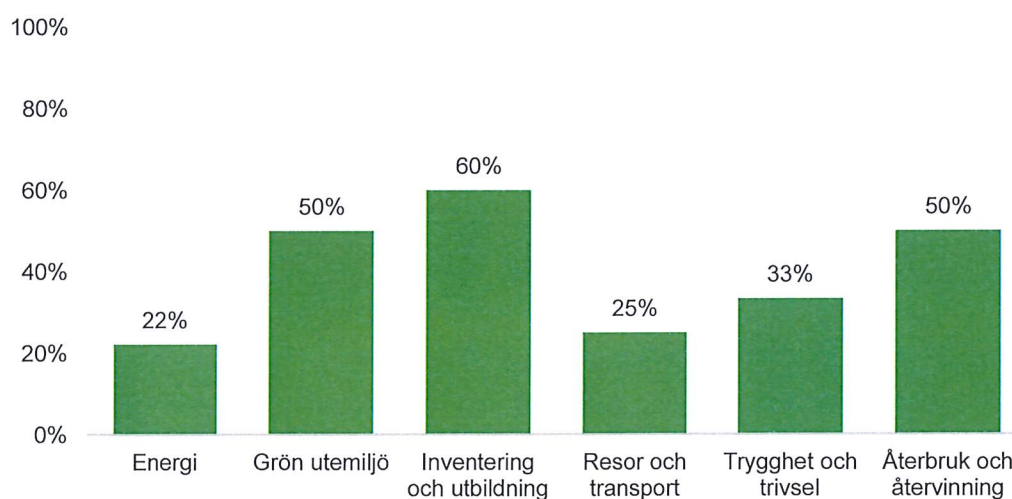
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Sagogången har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 39% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Inventerat ljuskällor
- ✓ Kontrollerat temperaturen
- ✓ Informerat boende om hållbarhet
- ✓ Utvecklat styrelsen

Energi

- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Kontrollerat termostatventilers funktion
- ✓ Minskat onödig energianvändning
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar

Grön utemiljö

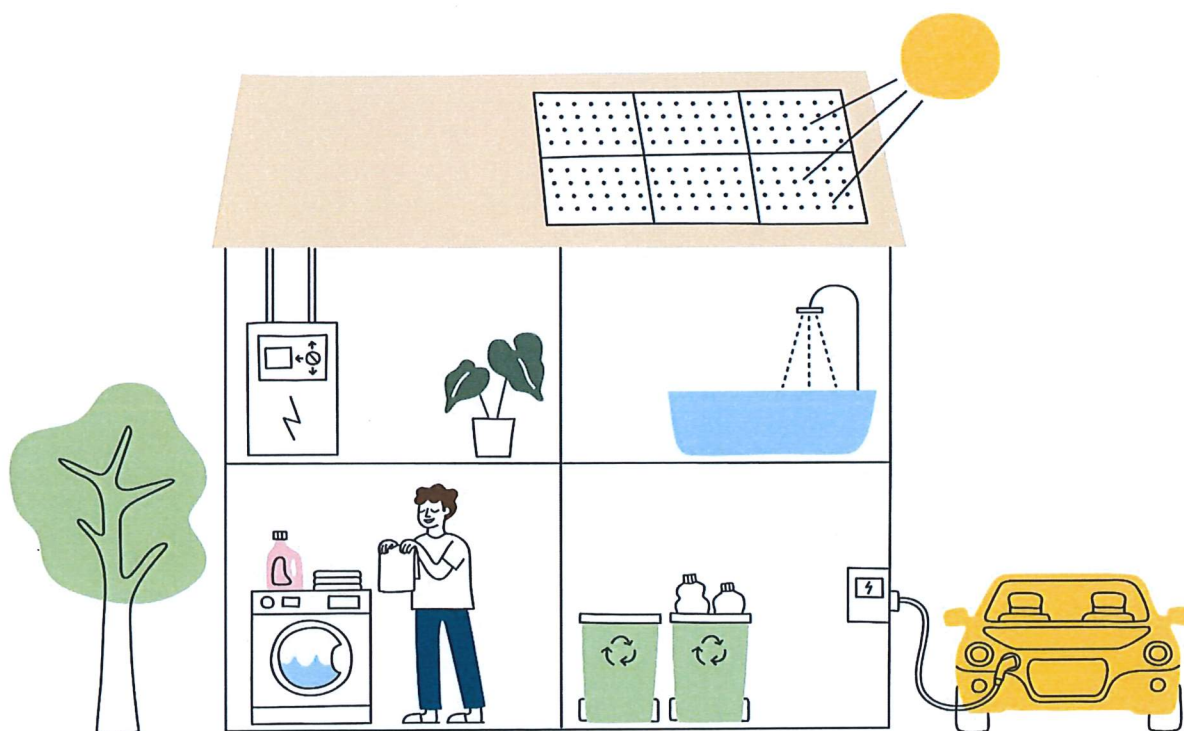
- ✓ Anlagt en äng
- ✓ Planterat träd
- ✓ Startat insekshotell
- ✓ Växter som blommar hela säsongen
- ✓ Satt upp fågelholkar

Återbruk och återvinning

- ✓ Samlat in farligt avfall
- ✓ Sorterat ut textilier
- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet
- ✓ Anordnat skräpplockardag

Trygghet och trivsel

- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- ✓ Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-09-18.

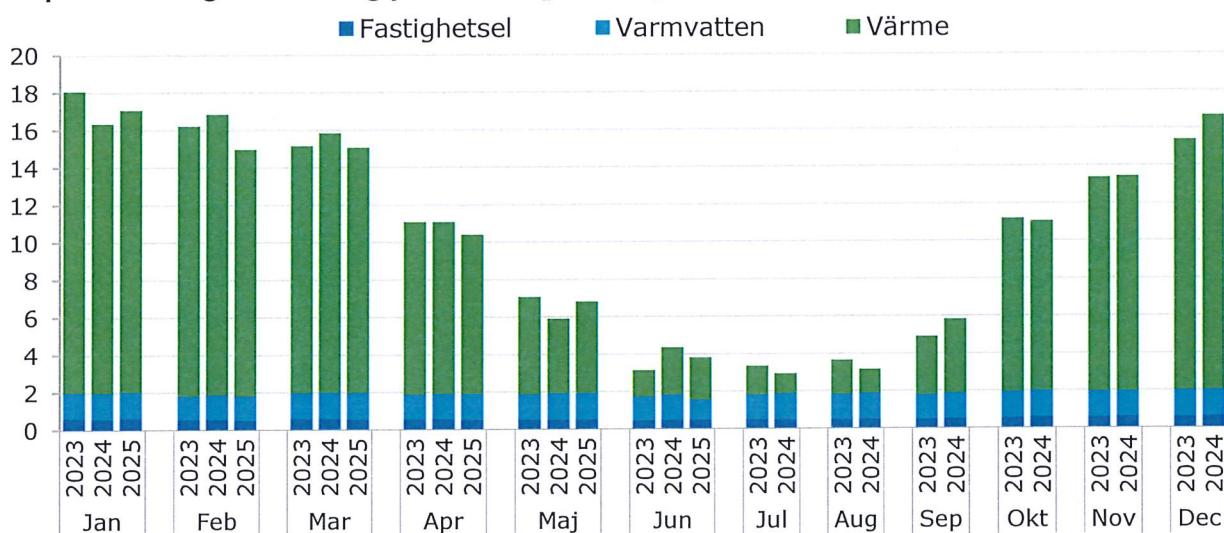
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 54 919 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	125	122	121	kWh/m ²
Varav fastighetsel	7	6	7	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 830 l/m² varav 310 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 16 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sagogången

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860