
Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Sagogången
Org nr: 757201-7544



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sagogången får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8 % till 19 %.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 122 % till 175 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 956 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	132
Antal p-platser	338
Övriga	179

Total bostadsarea 37 203 m²

Total lokalarea 1 715 m²

Årets taxeringsvärde 498 010 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 485 881 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 621 tkr och planerat underhåll för 925 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Installationer	248 tkr
Huskropp utvändigt	97 tkr
Markytor	580 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Groth	Ordförande	2023
Stig Werner	Sekreterare	2022
Peter Boel	Vice ordförande	2022
Marie Fallgren	Ledamot	2023
Emma Hagelin	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefin Granhage	Suppleant	2022
Nijaz Basic	Suppleant	2022
Susanna Ernebro	Suppleant	2023
Johannes Drewitz	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB, Arthur Kozak	Revisor Förtroendevald	2022
Anita De Feo	revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB, Magnus Emilsson	2022
Bengt Svensson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Berglund (sammankallande)	2022
Bernt Eriksson	2022
Mats Holmqvist	2022

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utfört underhåll och reparationer

En större vattenskada vid Sagogången 36 där en vattenledning mellan två fastigheter brustit har reparerats. Inträngande vatten i källarplanet Sagogången 15 samt i hobbyrum Sagogången 8 har åtgärdats med dränering och installation av Arid-systemet. Ett system som via elektroder kopplade till en slinga med svagström, driver bort fukten och vattnet.

Diverse asfaltsytor på gångvägar runt om i området har förbättrats med ny asfalt.

Fyra p-platser vid Backa kyrkogata har anslutits med el-uttag för laddning av el-bil. Ytterligare fyra platser planeras för södra p-däcket.

Föreningens bastu har fått en uppfräschning med ny träpanel och nya bänkar.

I området har två skåp med hjärtstartare satts upp på Miljöhus nr 3 och 7.

Kommande underhållsarbeten

Träpaneler inkluderat skärmväggar är i stort behov av byte efter besiktning 2022-05-09 samt målning av all fasad i hela området.

Putsfasad, omfärgning samt omputsning vid behov. Sockel betong, lagning punktvis.

Hela området, gula loftgångsdörrar samt infästning/dörrparti bör ses över, byta dåliga sådana plus målning/justering. Spindlarna (betongtrappor, pelarna), färg/betong är sprucken, behöver åtgärdas, lagas och målas. Taken på miljöhusen behöver målas.

Planering för renovering av föreningens närlekplatser har påbörjats. Föreningens lokal, tidigare öppna förskolan, måste renoveras innan den tas i bruk för ny verksamhet.

Fritidsverksamheten

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

Ordföranden har ordet

Tycker det var roligt att se att det var så många som kom ut och hjälpte till att rensa och städa i vårt bostadsområde. Vi kommer att fortsätta med städdagar och då hoppas jag att det är ännu fler som kommer ut och hjälper till.

Skulle även vilja tacka er som verkligen sorterar avfallet i våra miljöhus, det är fortfarande en del som missköter detta, vi har satt upp bilder och text för att förklara hur man sorterar, men ibland hjälper inte detta.

Tänk på att vi bor i trähus och grilla inte på balkongerna, det kan även störa grannarna som inte vill ha någon lukt från grillen. Vi har en ny grill på grillplatsen som ni gärna får använda.

När ni har varit i källaren se till att dörren låser sig efter er, så slipper vi att obehöriga kommer in. Går ni i vårt område och ser en dörr som inte är stängd, gå ner och stäng dörren.

När det snöar börjar fastighetsskötarna att ploga alla gångstråk och parkeringar. Det finns 57 trappuppgångar, ni som kan, hjälp gärna till och skotta era trappuppgångar, skyfflar och sand finns i miljöhusen.

Jag vill påminna er om vår hemsida, www.sagogangen.se där finns information om det mesta som gäller för Sagogången. Om olika aktiviteter som till exempel gym, bastu, man kan även ladda ner olika blanketter för olika ändamål.

I vår box för klädinsamling har vi samlat in kläder med cirka 200 kg/månad vilket är fantastiskt för det går till ett gott ändamål.

Thomas Groth

Ordförande

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 676 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 62 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 59 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 679 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2020 då avgifterna höjdes med 4,0 %.

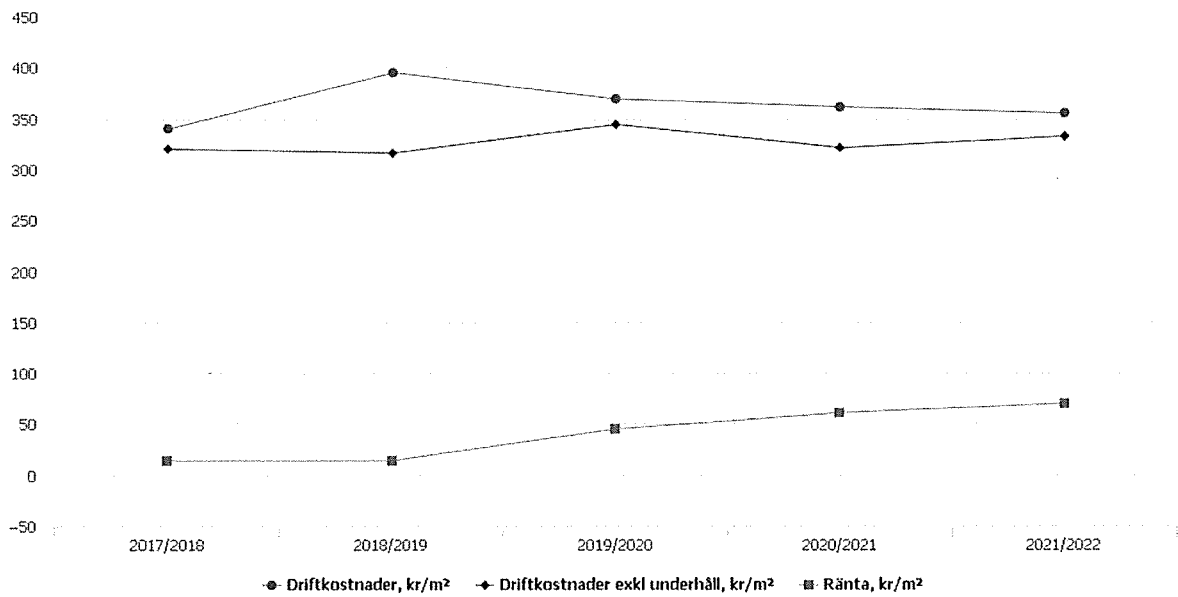
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

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



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	32 952	32 825	31 327	30 338	29 881
Resultat efter finansiella poster	2 568	4 668	10 304	8 668	8 572
Årets resultat	2 568	4 668	10 304	8 668	8 572
Resultat exklusive avskrivningar	11 956	11 906	12 800	11 031	11 785
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	8 314	8 788	9 682	7 913	7 480
Avsättning till underhållsfond kr/m²	94	84	84	84	111
Balansomslutning	390 448	387 909	337 212	150 570	91 417
Soliditet %	19	19	20	38	53
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	730	730	702	662	649
Bränsletillägg, kr/m²	123	123	123	123	123
Driftkostnader, kr/m²	355	361	369	395	340
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	332	321	344	316	320
Ränta, kr/m²	70	61	45	14	14
Underhållsfond, kr/m²	273	203	171	112	103
Lån, kr/m²	7 902	7 913	6 351	2 324	942

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 646 727	1 187 068	13 866 670	7 910 818	39 759 884	4 667 524
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 667 524	-4 667 524
Reservering underhållsfond				3 642 000	-3 642 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-924 866	924 866	
Årets resultat						2 568 255
Vid årets slut	4 646 727	1 187 068	13 866 670	10 627 952	41 710 274	2 568 255

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	44 427 408
Årets resultat	2 568 255
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 642 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	924 866
Summa	44 278 529

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **44 278 529**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	32 951 540	32 824 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	635 656	732 127
Summa rörelseintäkter		33 587 196	33 556 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 829 138	-14 061 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 071 395	-2 968 921
Personalkostnader	Not 6	-2 145 987	-2 414 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-9 387 857	-7 238 455
Summa rörelsekostnader		-28 434 378	-26 683 279
Rörelseresultat		5 152 818	6 873 410
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	124 670	124 676
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 545	53 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 716 777	-2 384 342
Summa finansiella poster		-2 584 562	-2 205 885
Resultat efter finansiella poster		2 568 255	4 667 524
Årets resultat		2 568 255	4 667 524



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	362 992 014	372 118 296
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	4 080 600	4 342 174
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	120 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		367 192 613	376 460 470
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		368 491 613	377 759 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	60 188	30 463
Övriga fordringar	Not 17	804 779	803 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 363 832	1 300 414
Summa kortfristiga fordringar		2 228 799	2 134 154
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	19 727 640	8 015 844
Summa kassa och bank		19 727 640	8 015 844
Summa omsättningstillgångar		21 956 439	10 149 998
Summa tillgångar		390 448 052	387 909 468



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 833 795	5 833 795
Uppskrivningsfond		13 866 670	13 866 670
Fond för yttre underhåll		10 627 952	7 910 818
Summa bundet eget kapital		30 328 417	27 611 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 710 274	39 759 884
Årets resultat		2 568 255	4 667 524
Summa fritt eget kapital		44 278 529	44 427 408
Summa eget kapital		74 606 946	72 038 691
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	200 000 000	184 667 357
Summa långfristiga skulder		200 000 000	184 667 357
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 20	107 544 125	123 295 300
Leverantörsskulder	Not 21	1 374 778	1 883 220
Skatteskulder	Not 22	11 631	10 455
Övriga skulder	Not 23	2 136 263	2 254 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	4 774 309	3 759 734
Summa kortfristiga skulder		115 841 106	131 203 420
Summa eget kapital och skulder		390 448 052	387 909 468



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	27 152 508	27 152 508
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-166 534	-166 534
Hyror, bostäder	3 080	2 700
Hyror, lokaler	234 520	240 344
Hyror, garage	453 601	455 407
Hyror, p-platser	739 900	705 106
Hyror, övriga	91 200	62 652
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-78 097	-41 737
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 822	-4 595
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-35 556	-37 030
Rabatter	0	-103 000
Bränsleavgifter, bostäder	4 558 740	4 558 740
Summa nettoomsättning	32 951 540	32 824 561

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	375 720	376 092
Övriga avgifter	-74 427	91 345
Övriga ersättningar	85 601	109 196
Fakturerade kostnader	0	2 330
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	115 084	21 320
Övriga rörelseintäkter	119 048	104 175
Försäkringsersättningar	14 638	27 677
Summa övriga rörelseintäkter	635 656	732 127



Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-924 866	-1 565 351
Reparationer	-1 621 307	-1 594 019
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-838 715	-817 064
Tomträttsavgäld	-1 428 947	-1 435 300
Försäkringspremier	-535 391	-295 739
Kabel- och digital-TV	-60 628	-60 516
Återbäring från Riksbyggen	26 100	23 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 513	-24 757
Bevakningskostnader	-13 366	-13 283
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 888
Förbrukningsinventarier	-75 064	-79 713
Fordons- och maskinkostnader	-139 111	-211 419
Vatten	-1 394 626	-1 378 163
Fastighetsel	-523 851	-539 619
Uppvärmning	-4 909 437	-4 600 896
Sophantering och återvinning	-967 433	-1 051 280
Förvaltningsarvode drift	-405 983	-409 550
Summa driftskostnader	-13 829 138	-14 061 056



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fritidsmedel	-22 929	-6 520
Förvaltningsarvode administration	-2 246 487	-2 149 706
IT-kostnader	-403 761	-415 083
Styrelsearvode	0	-21 940
Arvode, yrkesrevisorer	-41 000	-33 500
Lokalkostnader	-18 944	0
Kreditupplysningar	-5 556	-10 417
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-94 700	-105 739
Kontorsmateriel	-40 760	-42 232
Telefon och porto	-28 365	-28 101
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-266	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-93 572
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 007
Medlems- och föreningsavgifter	-29 103	-44 956
Bankkostnader	-2 340	-1 790
Advokat och rättegångskostnader	-20 625	0
Övriga externa kostnader	-115 024	-14 357
Summa övriga externa kostnader	-3 071 395	-2 968 921

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 077 140	-1 290 304
Lön till övrig personal	0	-10 384
Uttagsskatt	-424 474	-407 098
Styrelsearvoden	-164 048	-172 614
Övriga ersättningar	-6 216	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 665	-32 086
Övriga kostnadsersättningar	-504	0
Sociala kostnader	-436 941	-502 362
Summa personalkostnader	-2 145 987	-2 414 847

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-8 079 835	-5 746 003
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 046 447	-1 046 447
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 449	-191 880
Avskrivning Installationer	-254 125	-254 125
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-9 387 857	-7 238 455



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning Fonus	158	164
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	124 512	124 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	124 670	124 676

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 145	52 954
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 399	826
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 545	53 781

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 716 777	-2 384 342
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 716 777	-2 384 342



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	434 140 052	154 080 225
	434 140 052	154 080 225
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	280 059 827
	0	280 059 827
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	434 140 052	434 140 052
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-75 888 424	-69 309 307
	-75 888 424	-69 309 307
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 912 950	-6 579 117
	-8 912 950	-6 579 117
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-84 801 374	-75 888 424
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning	16 000 000	16 000 000
Årets avskrivning	-213 333	-213 333
Akkumulerade avskrivningar	-2 133 331	-1 919 998
	13 653 336	13 866 669
Restvärde enligt plan vid årets slut	362 992 014	372 118 276
Varav		
Byggnader	332 400 890	340 480 725
Tillkommande utgifter	16 724 456	17 770 903
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	491 000 000	478 000 000
Lokaler	7 010 000	7 881 000
Totalt taxeringsvärde	498 010 000	485 881 000
<i>varav byggnader</i>	<i>326 794 000</i>	<i>285 881 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>171 216 000</i>	<i>200 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	7 668 039	7 668 039
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 668 039	7 668 039
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 325 866	-2 879 861
	-3 325 866	-2 879 861
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-261 574	-446 005
	-261 574	-446 005
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 587 440	-3 325 866
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 587 440	-3 325 866
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 080 599	4 342 174
Varav		
Maskiner	14 598	22 047
Inventarier och verktyg	4 066 001	4 320 127

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	0	203 861 119
Årets anskaffningar, Laddstolpar	120 000	76 198 708
Årets aktivering	0	-280 059 827
Vid årets slut	120 000	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	120 000	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
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

	2022-06-30	2021-06-30
2 594 st andelar á 500kr i Intresseföreningen	1 297 000	1 297 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 297 000	1 297 000



Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	60 188	30 463
Kundfordringar	93 572	93 572
Osäkra hyres- och kundfordringar	-93 572	-93 572
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60 188	30 463

Not 17 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	429 179	450 829
Skattekonto	375 600	352 448
Summa övriga fordringar	804 779	803 277

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	10 869
Förutbetalda försäkringspremier	267 511	267 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	565 166	553 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 165	15 133
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	100 050	94 116
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 762	0
Förutbetald tomträttsavgäld	365 178	358 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 363 832	1 300 414

Not 19 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	9 295 685	2 278 871
Transaktionskonto	10 431 955	5 736 973
Summa kassa och bank	19 727 640	8 015 844



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	307 544 125	307 962 657
Nästa års amortering/förfall av långfristiga skulder till kreditinstitut	-107 544 125	-123 295 300
Långfristig skuld vid årets slut	200 000 000	184 667 357

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA			10 379 447,00	-10 379 447,00	0,00	0,00
NORDEA			5 623 800,00	-5 589 600,00	34 200,00	0,00
SBAB**	0,68%	2022-09-20	7 026 921,00	0,00	85 000,00	6 941 921,00
STADSHYPOTEK**	1,28%	2022-10-30	3 892 489,00	0,00	45 132,00	3 847 357,00
NORDEA**	0,94%	2022-11-09	0,00	5 589 600,00	34 200,00	5 555 400,00
STADSHYPOTEK**	0,51%	2022-12-30	21 890 000,00	0,00	220 000,00	21 670 000,00
NORDEA**	0,52%	2023-01-07	0,00	10 379 447,00	0,00	10 379 447,00
SBAB**	1,75%	2023-03-24	9 150 000,00	0,00	0,00	9 150 000,00
STADSHYPOTEK**	0,92%	2023-06-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-03-01	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2025-06-30	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
Summa			307 962 657,00	0,00	418 532,00	307 544 125,00

*Senast kända räntesatser

*Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 220 757 kr enligt plan varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Nya direktiv gör att föreningen även måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas sju lån** som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen för dessa lån inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

Not 21 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	1 374 778	1 883 220
Summa leverantörsskulder	1 374 778	1 883 220

Not 22 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	11 631	10 455
Summa skatteskulder	11 631	10 455



Not 23 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 860 034	1 927 638
Övriga skulder	94 103	0
Skuld för moms	119 071	118 680
Skuld sociala avgifter och skatter	63 079	184 364
Clearing	-24	24 030
Summa övriga skulder	2 136 263	2 254 711

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	143 426	166 822
Upplupna sociala avgifter	73 307	52 415
Upplupna räntekostnader	201 958	201 644
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	713 175	70 883
Upplupna elkostnader	40 263	26 239
Upplupna vattenavgifter	178 908	99 966
Upplupna värmekostnader	164 985	163 939
Upplupna kostnader för renhållning	163 132	142 593
Upplupna revisionsarvoden	33 500	25 000
Upplupna styrelsearvoden	183 563	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 159	55 440
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 773 932	2 754 793
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 774 309	3 759 734

Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Företagsinteckning	310 370 000	310 370 000

Eventualförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Fastigo	20 988	20 988

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Thomas Groth

Stig Werner

Peter Boel

Marie Fallgren

Emma Hagelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Magnus Emilsson
Revisor
BoRevision AB

Anita de Feo
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Sagogången för räkenskapsåret 2021-07-01 -2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 Riksbbyggen BRF Sagogången för räkenskapsåret 2021-07-01 -2022-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anita De Feo
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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.



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