

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Brf Sagogången
Org nr: 757201-7544



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig 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
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Sagogången får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 14% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen åtta 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 307 % till 280 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 250 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 665 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	140
Antal bil-laddplatser	4
Antal mc-platser	14

Total tomtarea	98 569 m ²
Total bostadsarea	37 203 m ²
Total lokalarea	1 715 m ²
Årets taxeringsvärde	498 010 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	498 010 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 300 tkr och planerat underhåll för 3 174 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	38 190
Lokaler	35 373
Gemensamma utrymmen	808 082
Installationer	324 366
Huskropp utvändigt	1 195 793
Markytor	766 715
Övrigt	5 125

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	Ledamot	2024
Peter Boel	Ledamot	2024
Nijaz Basic	Ledamot	2024
Emma Hagelin	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Karlsson	Suppleant	2025
Irina Andersson	Suppleant	2024
Marlin Rasouki	Suppleant	2025
Johannes Drewitz	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2024
Anita De Feo	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision AB	2024
Bengt Svensson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Berglund (sammankallande)	2024
Bernt Eriksson	2024
Mats Holmqvist	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 678 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 678 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 maj 2023 då avgifterna höjdes med 6,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 789 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37 st.).



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utfört underhåll och reparationer

Vi har gjort en stor lekplatsrenovering alla stora lekplatser i området har fått ny lekutrustning. Samt att vi byggt ett utegym.

Byte av 26 st 2-glas fönster till 3-glas fönster på husgavlarna.

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

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

Ombyggnation av före detta dagislokalen till föreningslokal som kommer tas i bruk under början på 2025.

Målning av alla plåttaken på miljöhusen.

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

Belysningen har kollats över i området.

Alla dagvattenbrunnar har rensats.

Kommande underhållsarbeten

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

Husgrunden behöver omfärgning samt putsning vid behov.

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

Inventering och åtgärd av värmesystemet i våra fastigheter.

Ordförande har ordet 2024

Det senaste året har styrelsen arbetat intensivt för att minska föreningens kostnader och skapa en långsiktigt hållbar ekonomi. Vi har redan lyckats sänka flera av våra fasta utgifter genom konkurrensutsättning och upphandlingar av flera av våra avtal. Vi har bland annat ett nytt städavtal där vi med en ny firma förväntas spara över 240 000 kronor årligen i fasta kostnader.

Styrelsen har även granskat våra förvaltningsavtal och i det arbetet valt att anta Riksbyggens anbud. Det nya avtalet har omstrukturerats med syftet att minska våra årliga kostnader och samtidigt nå kvalitet i tjänsterna. Något vi efter ett års erfarenhet med det nya avtalet som referens, kommer kunna utvärdera och optimera vid behov. Dessutom har vi förhandlat fram anpassade tjänster och villkor som vi är övertygade om kommer att gynna föreningen.

När det kommer till våra utgifter har flera fasta kostnader ökat, främst på grund av inflationen och våra utgående lån som resulterat i en högre snittränta. Styrelsen har arbetat hårt för att motverka dessa ökningar genom förhandlingar med bankerna om så förmånligare räntor. Vi hoppas att styrräntorna fortsätter sjunka, för ännu bättre ekonomiska förutsättningar än vad vi budgeterat för. Under tiden fortsätter styrelsen naturligtvis att söka fler möjligheter till ekonomisk effektivisering.

En annan viktig fråga vi har arbetat och fortfarande arbetar med är säkerheten samt tryggheten i området. Vi har tidigare haft problem med inbrott i källarna, vilka efter att vi installerat nya ståldörrar i princip upphört.

Under året har styrelsen stött på och granskat nya och äldre problemområden. I det arbetet har vi bland annat upptäckt frågor som glömts bort genom åren eller ibland skjutits på framtiden. Trots att ett sådant arbete inte alltid är det roligaste, är det vårt ansvar att lyfta dessa frågor när vi stöter på dem för att stärka föreningen.

Vi har även försökt kartlägga, identifierat och prioritera våra många underhållsbehov. För att säkerställa hållbarhet och sänka kostnader kommer vi oundvikligen behöva göra investeringar i renoveringar och förbättringar. Målet är att förbättra området, öka dess ekonomiska värde och skapa en mer trivsamt miljö.

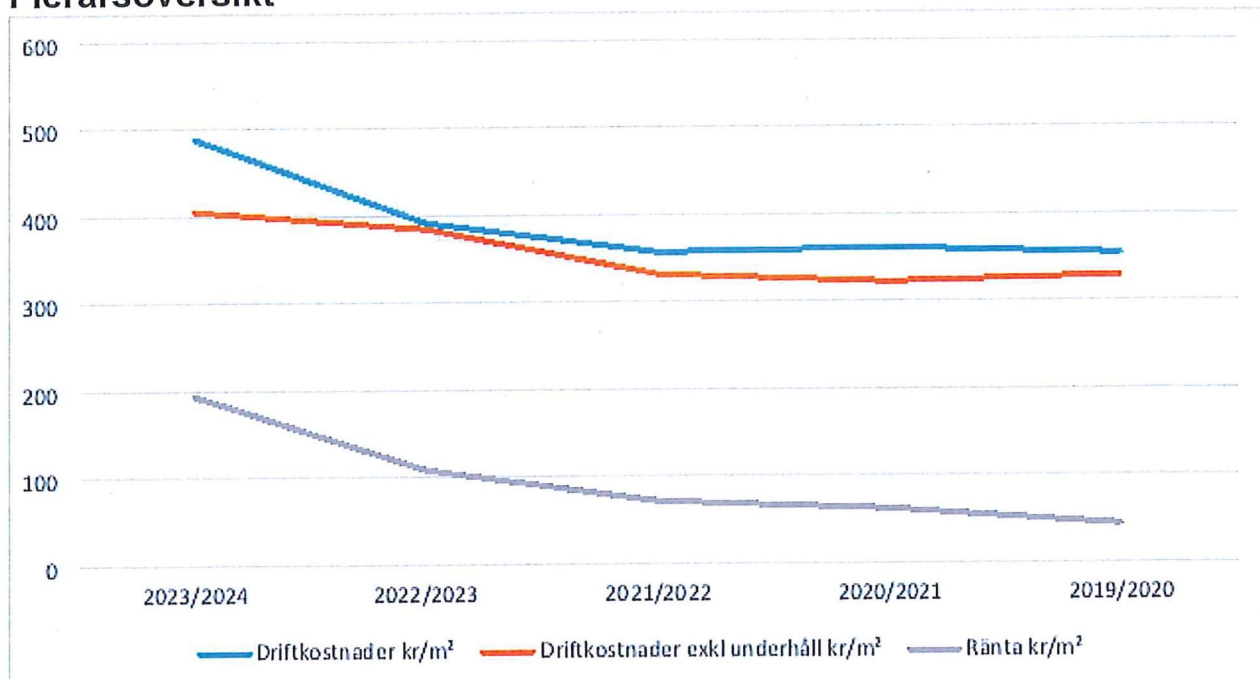
Medlemmarnas synpunkter om service och skötsel av området är något vi i styrelsen tagit till oss. Som en del av vårt arbete med att förbättra detta, har vi anställt Anton som ny arbetsledare för fastighetsskötseln. Detta innebär en ökad personalkostnad. Men vi ser redan att hans målmedvetna arbete har börjat ge resultat genom att få området i bättre skick och sänka driftkostnaderna både nu och på sikt. Vi är övertygade om att Anton är en långsiktig investering som kommer att ge positiv avkastning för föreningen.

Förutom de åtgärder vi redan nämnt har vi bland annat slutfört uppgraderingar av lekplatserna, föreningslokalen och gymmet. Åtgärder som bör ytterligare öka trivselt och områdets värde.

Avslutningsvis vill vi uppmana alla medlemmar att engagera sig i föreningens utveckling. Föreningen blir vad vi tillsammans gör den till. Våra utskick innehåller viktig information om vad som händer och hur vi kan samarbeta för att förbättra vårt område. Ditt engagemang är ovärderligt, oavsett om du har idéer du vill genomföra eller om du vill sitta i styrelsen. För att skapa verklig förändring – socialt, ekonomiskt och praktiskt – behöver vi varandras hjälp.

Tillsammans kan vi göra vårt område bättre - Daniele Marabissi, Ordförande

Flerårsöversikt



Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	35 425	34 097	32 952	32 825	31 327
Rörelsens intäkter	36 286	35 006	33 587	33 557	32 771
Resultat efter finansiella poster*	-4 585	1 355	2 568	4 668	10 304
Årets resultat	-4 585	1 355	2 568	4 668	10 304
Resultat exkl avskrivningar	4 665	10 743	11 956	11 906	12 800
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 314	6 767	8 314	8 788	9 682
Balansomslutning	375 784	378 926	390 448	387 909	337 212
Soliditet %*	19	20	19	19	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	95	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	920	882	858	858	830
Driftkostnader kr/kvm	486	389	355	361	353
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	384	332	321	329
Energikostnad kr/kvm*	199	181	175	167	159
Underhållsfond kr/kvm	519	370	273	203	163
Reservering till underhållsfond kr/kvm	231	102	94	80	80
Sparande kr/kvm*	201	281	331	346	353
Ränta kr/kvm	192	108	70	61	43
Skuldsättning kr/kvm*	7 616	7 617	7 902	7 913	6 071
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 967	7 969	8 267	8 278	6 351
Räntekänslighet %*	8,7	9,0	9,6	9,6	7,7

* obligatoriska nyckeltal

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har haft ökade räntekostnader samt underhållskostnader. De har höjt avgiften sedan tidigare budgetarbete och kommer följa upp i nästa för att säkerställa föreningens ekonomi.

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	14 402 081	40 504 400	1 354 997
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 354 997	-1 354 997
Reservering underhållsfond				8 979 000	-8 979 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 173 644	3 173 644	
Årets resultat						-4 585 233
Vid årets slut	4 646 727	1 187 068	13 866 670	20 207 437	36 054 041	-4 585 233

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	41 859 397
Årets resultat	-4 585 233
Årets fondreservering enligt stadgarna	-8 979 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 173 644
Summa	31 468 808

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

31 468 808

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	35 424 845	34 096 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	860 941	909 008
Summa rörelseintäkter		36 285 786	35 005 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 857 786	-15 125 102
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 042 384	-2 984 935
Personalkostnader	Not 6	-2 449 585	-2 120 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-9 250 462	-9 387 856
Summa rörelsekostnader		-33 600 217	-29 618 437
Rörelseresultat		2 685 570	5 387 266
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	164	26 113
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	194 274	138 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-7 465 241	-4 196 991
Summa finansiella poster		-7 270 803	-4 032 268
Resultat efter finansiella poster		-4 585 233	1 354 997
Årets resultat		-4 585 233	1 354 997



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	346 724 190	353 865 732
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 557 751	3 819 026
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	1 542 597	0
Summa materiella anläggningstillgångar		351 824 538	357 684 758
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		353 123 538	358 983 758
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 163	7 806
Övriga fordringar		785 806	805 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	922 781	825 672
Summa kortfristiga fordringar		1 732 750	1 639 389
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	20 927 688	18 303 256
Summa kassa och bank		20 927 688	18 303 256
Summa omsättningstillgångar		22 660 438	19 942 645
Summa tillgångar		375 783 975	378 926 403



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
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		20 207 437	14 402 081
Summa bundet eget kapital		39 907 902	34 102 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		36 054 041	40 504 400
Årets resultat		-4 585 233	1 354 997
Summa fritt eget kapital		31 468 808	41 859 397
Summa eget kapital		71 376 710	75 961 943
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 000 000	164 491 600
Summa långfristiga skulder		100 000 000	164 491 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 18	196 386 218	131 963 018
Leverantörsskulder		1 257 953	542 999
Skatteskulder		11 627	13 640
Övriga skulder	Not 19	2 261 778	2 039 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 489 689	3 914 085
Summa kortfristiga skulder		204 407 265	138 472 860
Summa eget kapital och skulder		375 783 975	378 926 403



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 685 570	5 387 266
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	9 250 462	9 387 856
Utdelningar	164	173
	11 936 195	14 775 294
Erhållen ränta	194 274	164 550
Erlagd ränta	-7 288 740	-4 146 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 841 729	10 793 007
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-93 361	589 409
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 334 706	-1 837 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 083 073	9 545 123
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 847 645	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 542 597	120 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 390 242	120 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-68 400	-11 089 507
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 400	-11 089 507
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 624 431	-1 424 384
Likvida medel vid årets början	18 303 256	19 727 640
Likvida medel vid årets slut	20 927 688	18 303 256
Kassa och Bank BR	20 927 688	18 303 256



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. 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	Linjär	
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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	29 363 479	27 971 874
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-166 534	-166 534
Hyror, bostäder	3 315	3 530
Hyror, lokaler	256 427	255 236
Hyror, garage	538 585	538 260
Hyror, p-platser	834 365	833 488
Hyror, övriga	88 168	143 868
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-84 542	-80 483
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 461	-1 519
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-45 051	-51 386
Rabatter	-1 266	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 647 360	4 650 360
Summa nettoomsättning	35 424 845	34 096 694

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	375 720	375 720
Övriga ersättningar	106 352	93 841
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-12
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	4 099	28 407
Övriga rörelseintäkter	248 875	301 909
Försäkringsersättningar	125 917	109 143
Summa övriga rörelseintäkter	860 941	909 008

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-3 173 644	-201 871
Reparationer	-2 299 654	-2 720 079
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-915 500	-874 134
Tomträttsavgäld	-1 435 300	-1 437 603
Försäkringspremier	-656 458	-576 069
Kabel- och digital-TV	-360 460	-176 181
Återbäring från Riksbyggen	2 900	22 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 563	-17 918
Serviceavtal	-106 757	-118 700
Obligatoriska besiktningar	-37 299	-1 503
Bevakningskostnader	-24 615	-14 004
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 500
Snö- och halkbekämpning	-46 200	0
Drift och förbrukning, övrigt	-4 611	15 838
Förbrukningsinventarier	-160 945	-102 410
Fordons- och maskinkostnader	-78 482	-90 231
Vatten	-1 593 853	-1 435 348
Fastighetsel	-744 996	-759 983
Uppvärmning	-5 401 569	-4 845 209
Sophantering och återvinning	-990 510	-952 574
Förvaltningsarvode drift	-809 268	-831 925
Summa driftskostnader	-18 857 786	-15 125 102

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-35 416	-537
Förvaltningsarvode administration	-2 434 683	-2 326 262
Lokalkostnader	-5 487	-1 945
Resekostnader	-12 187	-18 360
Annonsering och reklam	0	-1 537
IT-kostnader	-25 260	-292 078
Styrelsearvode	0	-22 440
Arvode, yrkesrevisorer	-41 000	-38 000
Övriga försäljningskostnader	-6 186	0
Övriga förvaltningskostnader	-29 972	-19 879
Kreditupplysningar	-16 357	-4 412
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 709	-91 025
Kontorsmateriel	-127 951	-15 431
Telefon och porto	-37 958	-36 592
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-37 740
Medlems- och föreningsavgifter	-33 794	-8 365
Köpta tjänster	0	-5 625
Konsultarvoden	-31 250	0
Bankkostnader	-12 641	-6 146
Advokat och rättegångskostnader	-71 500	0
Övriga externa kostnader	-55 033	-58 560
Summa övriga externa kostnader	-3 042 384	-2 984 935



Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 107 939	-1 111 484
Uttagsskatt	-364 252	-378 881
Styrelsearvoden	-218 376	-215 555
Övriga ersättningar	-167 354	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 518	-22 710
Övriga kostnadsersättningar	-1 044	-531
Pensionskostnader	-53 214	-73 299
Övriga personalkostnader	-5 600	-918
Sociala kostnader	-477 290	-317 165
Summa personalkostnader	-2 449 585	-2 120 544

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-7 942 740	-8 079 834
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 046 447	-1 046 447
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 149	-7 449
Avskrivning Installationer	-254 125	-254 125
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-9 250 462	-9 387 856

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	164	173
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	25 940
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	164	26 113

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	6 430	129 297
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 364	1 167
Övriga ränteintäkter	183 480	8 145
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	194 274	138 610

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-7 460 449	-4 196 989
Övriga räntekostnader	-4 688	-2
Övriga finansiella kostnader	-103	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-7 465 241	-4 196 991



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	384 324 979	384 324 979
Standardförbättringar	42 289 995	42 289 995
Markanläggning	7 525 078	7 525 078
	434 140 052	434 140 052
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 847 645	0
	1 847 645	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	435 987 697	434 140 052
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-59 577 258	-51 710 756
Standardförbättringar	-26 611 987	-25 565 540
Markanläggningar	-7 525 078	-7 525 078
	-93 714 323	-84 801 374
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 729 407	-7 866 502
Årets avskrivning Standardförbättringar	-1 046 447	-1 046 447
	-8 775 854	-8 912 949
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-102 490 177	-93 714 323
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning	16 000 000	16 000 000
Årets avskrivning	-213 333	-213 333
Ackumulerade avskrivningar	-2 559 998	-2 346 665
	13 226 669	13 440 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	346 724 189	353 865 732
Varav		
Byggnader	318 865 960	324 747 722
Standardförbättringar	14 631 561	15 678 008
Markanläggningar	0	0
Uppskrivning	13 226 669	13 440 002
Taxeringsvärden		
Bostäder	491 000 000	491 000 000
Lokaler	7 010 000	7 010 000
Totalt taxeringsvärde	498 010 000	498 010 000
<i>varav byggnader</i>	<i>326 794 000</i>	<i>326 794 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>171 216 000</i>	<i>171 216 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 922 836	1 922 836
Installationer	5 745 203	5 745 203
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 668 039	7 668 039
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 915 687	-1 908 238
Installationer	-1 933 327	-1 679 201
	-3 849 014	-3 587 439
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 149	-7 449
Installationer	-254 125	-254 125
	-261 274	-261 574
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 922 836	-1 915 687
Installationer	-2 187 452	-1 933 327
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 110 288	-3 849 014
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 557 752	3 819 026

Varav

Inventarier och verktyg	0	7 149
Installationer	3 557 752	3 811 877

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	0	0
Anskaffning under året	1 542 597	0
Vid årets slut	1 542 597	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Fonus	2 000	2 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 000	2 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
2 594 st. andelar * 500kr. 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

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	356 344	300 115
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 881	109 587
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 438	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 702	56 341
Förutbetald tomträttsavgäld	401 728	358 825
Förutbetalda leasingavgifter	688	805
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	922 781	825 672

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	6 526 624	6 359 321
Transaktionskonto	14 401 064	11 943 935
Summa kassa och bank	20 927 688	18 303 256

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	296 386 218	296 454 618
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-196 386 218	-131 963 018
Långfristig skuld vid årets slut	100 000 000	164 491 600

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA			9 150 000,00	-9 150 000,00	0,00	0,00
NORDEA			5 487 000,00	-5 452 800,00	34 200,00	0,00
NORDEA	4,15%	2025-06-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
NORDEA	4,46%	2024-10-09	10 379 447,00	0,00	0,00	10 379 447,00
NORDEA	4,20%	2024-11-29	0,00	5 452 800,00	34 200,00	5 418 600,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2024-09-03	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
NORDEA	4,17%	2025-06-25	6 878 171,00	0,00	0,00	6 878 171,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2024-09-25	0,00	9 150 000,00	0,00	9 150 000,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2024-12-30	14 560 000,00	0,00	0,00	14 560 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2025-06-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,42%	2026-03-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-10-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
Summa			296 454 618,00	0,00	68 400,00	296 386 218,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 68 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 273 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 296 044 218 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 956 876	1 900 216
Skuld för moms	91 012	84 868
Skuld sociala avgifter och skatter	213 891	53 836
Clearing	0	197
Summa övriga skulder	2 261 778	2 039 118

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	156 848	148 360
Upplupna sociala avgifter	67 102	59 969
Upplupna räntekostnader	428 612	252 112
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	118 698	0
Upplupna elkostnader	50 694	52 590
Upplupna vattenavgifter	108 726	125 751
Upplupna värmekostnader	456 597	142 824
Upplupna kostnader för renhållning	166 639	87 336
Upplupna revisionsarvoden	37 500	34 000
Upplupna styrelsearvoden	56 657	187 604
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 989	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 284	84
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 679 343	2 823 455
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 489 689	3 914 085

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	310 370 000	310 370 000

Not 22 Eventualförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastigo	20 988	20 988

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Daniele Marabissi

Josefin Granhage

Peter Boel

Nijaz Basic

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 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sagogången för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anita de Feo
Av föreningen vald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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, driftkostnader, 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 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 istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Riksbyggen Brf Sagogången

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860