
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Flodahus nr 1
Org nr: 757201-7676

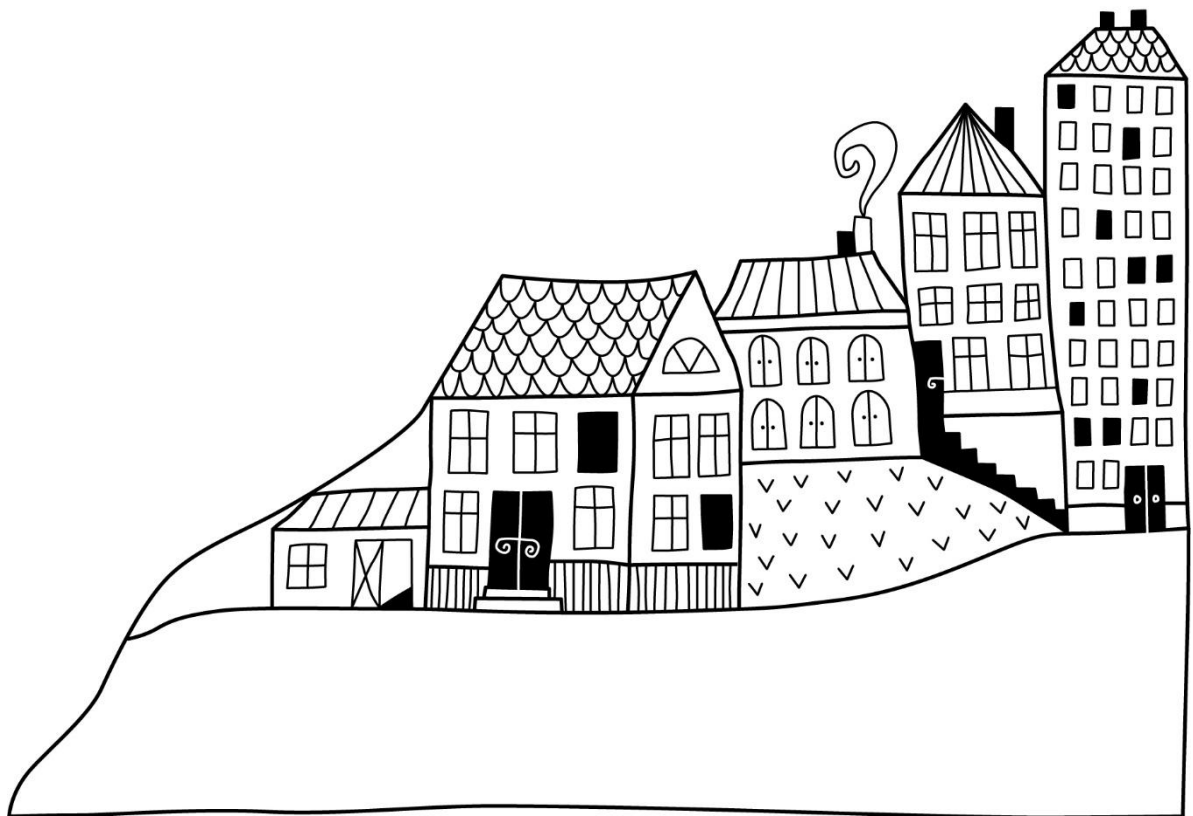


Dagordning vid årsstämma

- 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 och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Flodahus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 Lerums Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-13.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 507% till 148%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 76 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 450 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Floda 3:835 i Lerums Kommun. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Arfwedssons väg 1-9 i Floda. Fastighetens värdeår är 1963.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Proinova. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
23	25	24	72

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	30	19

Total tomtarea	8 919 m ²
Total bostadsarea	4 014 m ²
Total lokalarea	17 m ²

Årets taxeringsvärde	48 713 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 730 000 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 220 tkr och planerat underhåll för 275 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.

Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades i september 2025. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 260 658kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	År
Målning garage och miljöhus	60 000	2021
Radondosor	35 000	2021
Nya fläktar	574 063	2021
Rengöring och målning av fasad	566 001	2021
Målning miljöhus	42 000	2022
Ventilationsarbete	308 403	2022
Byte av utebelysning	124 250	2022
Administration underhållskostnader	51 250	2022
Byte av radiatorventiler och injustering	771 031	2023
Renovering källargolv	31 535	2024
Nya värmekablar och stamspolning	206 344	2024
Målning, skrapning och tvättning runt fönster	81 106	2024
Montering 10st nya lamptoppar	89 200	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Entréer	46 750
Installationer	58 500
Huskropp utvändigt	160 015
Markytor	9 938

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Andersson	Ordförande	2027
Johan Dahl	Sekreterare	2027
Linnéa Jansson	Vice ordförande	2026
Bengt Claesson	Ledamot	2026
Filip Heimer Bernhed	Ledamot	2026
Hallbeck, Monica	Ledamot	2027
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Lysell	Suppleant	2026
Karin Gustafsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern Revisor	
Liselott Lundgren	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision Revisionsbyrå	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Arvidsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 786 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar..

Ordförande har ordet.

Bästa medlemmar.

Året har varit fullt av aktiviteter som har bidragit till att förbättra både boendemiljön och förvaltningen av våra bostäder. Vi vill tacka alla er medlemmar för ett fantastiskt fint samarbete i samband med genomförandet av statuskontroller. Detta är utfört i förebyggande syfte för att upptäcka risker eller pågående skador och därmed minimera kostnader, tid och olägenheter för både bostadsrättsföreningen och er medlemmar.

Här är några ytterligare åtgärder vi genomfört under året:

1. Fasadvätt på våra fastigheter samt garage. Lås och gummiremsa på garageport uppfräschade.
2. Belysning på vår gemensamma lekplats är installerad för att kunna nyttja även när det är mörkare ute.
3. Storstädning av tvättavdelningen är utförd.
4. TV-centralen är uppdaterad och TV4 är inköpt och gratis för alla.
5. Utökade tvätttider enligt medlemmars önskemål.

Föreningens ekonomi är god sedan många år, och som vi meddelade i Vinterbrevet har vi endast höjt månadsavgiften med 3%. Detta för att möta de ökade driftkostnaderna exempelvis värme.

Fortsätt gärna höra av er till oss med frågor, funderingar och förslag på förbättringar för att skapa ännu bättre boendemiljö för alla medlemmar.

Skriv till styrelsen.flodahus1@outlook.com

Tack för ert engagemang och förtroende under året som gått.

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen Floda hus 1
Ordförande Inger Andersson



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 875	3 845	3 843	3 727	3 720
Resultat efter finansiella poster*	373	-2	-478	656	-246
Soliditet %*	57	59	57	47	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	91	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	937	928	930	901	901
Energikostnad kr/kvm*	306	288	262	216	238
Sparande kr/kvm*	180	124	135	329	281
Skuldsättning kr/kvm*	474	481	489	992	1 555
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	476	483	491	996	1 562
Räntekänslighet %*	0,5	0,5	0,5	1,1	1,7

* 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.

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	330 006	0	0	3 036 911	341 824	-1 717
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 717	1 717
Reservering underhållsfond				260 658	-260 658	
Ianspråktagande av underhållsfond				-275 203	275 203	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						373 553
Vid årets slut	330 006	0	0	3 022 366	354 652	373 553

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	340 107
Årets resultat	373 553
Årets fondreservering enligt stadgarna	-260 658
Årets ianspråktagande av underhållsfond	275 203
Summa	728 205

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **728 205**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 875 292	3 845 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 307	250 299
Summa		3 882 599	4 095 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 497 605	-3 092 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-802 422	-786 264
Personalkostnader	Not 6	-125 202	-123 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-76 236	-93 257
Summa rörelsekostnader		-3 501 466	-4 095 625
Rörelseresultat		381 134	-285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 333	72 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-51 913	-74 028
Summa finansiella poster		-7 580	-1 432
Resultat efter finansiella poster		373 553	-1 717
Årets resultat		373 553	-1 717



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 440 716	2 513 002
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	33 575	37 525
Summa materiella anläggningstillgångar		2 474 291	2 550 527
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	150 500	150 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 500	150 500
Summa anläggningstillgångar		2 624 791	2 701 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-205	2 225
Övriga fordringar	Not 14	58 068	44 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	319 100	278 125
Summa kortfristiga fordringar		376 963	324 375
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 095 803	3 308 055
Summa kassa och bank		4 095 803	3 308 055
Summa omsättningstillgångar		4 472 766	3 632 430
Summa tillgångar		7 097 557	6 333 457



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	330 006	330 006
Fond för yttre underhåll	3 022 366	3 036 911
Summa bundet eget kapital	3 352 372	3 366 917
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	354 652	341 824
Årets resultat	373 553	-1 717
Summa fritt eget kapital	728 205	340 107
Summa eget kapital	4 080 578	3 707 024
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 910 000
Summa långfristiga skulder	0	1 910 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 910 000
Leverantörsskulder	Not 18	296 696
Övriga skulder	Not 19	209 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	382 900
Summa kortfristiga skulder	3 016 980	716 432
Summa eget kapital och skulder	7 097 557	6 333 457



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	381 134	-285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	76 237	93 257
	457 370	92 972
Erhållen ränta	14 395	59 645
Erlagd ränta	-51 836	-76 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	419 929	76 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 651	-24 397
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	420 469	-181 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	817 748	-129 822
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-39 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	787 748	-199 322
Likvida medel vid årets början	3 308 055	3 507 377
Likvida medel vid årets slut	4 095 803	3 308 055
Kassa och Bank BR	4 095 803	3 308 055



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.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Föreningen har övergått från K2 till K3 och har utnyttjat lättnadsregel om att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år.

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 med mera

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 & grund	Linjär	100
Stamledning värme	Linjär	80
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	30
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	50
Ventilation	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	20
Dörrar	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 156 768	3 156 768
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-10 841	-10 841
Hyror, lokaler	6 000	4 800
Hyror, garage	73 800	73 800
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 100	-1 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 230	-615
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-700
Bränsleavgifter, bostäder	605 172	583 288
Elavgifter	0	-3 100
Övriga ersättningar	25 232	20 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-9
Summa nettoomsättning	3 875 292	3 845 041

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 307	37 725
Försäkringsersättningar	0	212 574
Summa övriga rörelseintäkter	7 307	250 299

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-275 203	-408 185
Reparationer	-220 470	-863 416
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 258	-124 660
Vägavgifter	-18 750	-18 750
Försäkringspremier	-87 851	-78 440
Kabel- och digital-TV	-77 474	-71 208
Återbäring från Riksbyggen	2 300	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 627	-23 536
Obligatoriska besiktningar	-18 758	-4 450
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-51 500
Snö- och halkbekämpning	-139 084	-126 163
Statuskontroll	-115 375	0
Förbrukningsinventarier	-1 133	-869
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 138
Vatten	-232 108	-191 790
Fastighetsel	-150 182	-144 404
Uppvärmning	-845 825	-823 381
Sophantering och återvinning	-61 575	-49 536
Förvaltningsarvode drift	-105 232	-112 122
Summa driftskostnader	-2 497 605	-3 092 847



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-715 134	-682 295
Lokalkostnader	-765	0
IT-kostnader	-2 909	-5 083
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-24 000
Övriga förvaltningskostnader	-20 475	-29 572
Kreditupplysningar	0	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 658	-22 634
Representation	-2 282	-4 022
Kontorsmateriel	-5 218	-12 466
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-3 602	-3 143
Övriga externa kostnader	0	-14
Summa övriga externa kostnader	-802 422	-786 264

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden	-100 885	-93 418
Övriga ersättningar	-1 429	-1 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-5 890
Övriga kostnadsersättningar	-190	0
Övriga personalkostnader	-480	0
Sociala kostnader	-22 218	-22 950
Summa personalkostnader	-125 202	-123 258

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-72 286	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-91 282
Avskrivning Installationer	-3 950	-1 975
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-76 236	-93 257

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	43 762	71 734
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	25
Övriga ränteintäkter	521	837
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44 333	72 596



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-51 623	-74 028
Övriga räntekostnader	-291	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-51 913	-74 028

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 203 107	3 260 718
Mark	244 000	244 000
Markanläggning*	0	1 335 881
Standardförbättringar*	0	11 606 508
	16 447 107	16 447 107
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 447 107	16 447 107

* Standardförbättringar & markanläggningar har klassificerats till byggnader i och med övergången till K3.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 934 105	-3 260 718
Markanläggningar*	0	-1 335 881
Standardförbättringar*	0	-9 337 506

Årets avskrivningar

Årets avskrivningar byggnader	-72 286	
-------------------------------	---------	--

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 006 391	-13 934 105
Restvärde enligt plan vid årets slut.	2 440 716	2 513 002

* Standardförbättringar & markanläggningar har klassificerats till byggnader i och med övergången till K3

Varav**Taxeringsvärden**

Bostäder	48 000 000	43 000 000
Lokaler	713 000	730 000
Totalt taxeringsvärde	48 713 000	43 730 000
varav byggnader	36 245 000	31 262 000
varav mark	12 468 000	12 468 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	199 628	199 628
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	199 628	199 628

Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Installationer på egen fastighet	-166 053	-162 103
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-166 053	-162 103
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 575	37 525

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	150 500	150 500
Summa andra långfristiga fordringar	150 500	150 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-205	0
Kundfordringar	0	2 225
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-205	2 225

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	25 778	32 376
Skattekonto	12 170	1 774
Momsfordringar	120	9 875
Andra kortfristiga fordringar	20 000	0
Summa övriga fordringar	58 068	44 025

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	42 889	12 951
Förutbetalda försäkringspremier	93 597	87 851
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 614	177 323
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	319 100	278 125

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 672 607	2 658 783
Transaktionskonto	1 423 196	649 272
Summa kassa och bank	4 095 803	3 308 055



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	1 910 000	1 940 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 910 000	-30 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 910 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-12-01	1 940 000,00	0,00	30 000,00	1 910 000,00
Summa			1 940 000,00	0,00	30 000,00	1 910 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 910 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	282 822	81 725
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 874	12 117
Summa leverantörsskulder	296 696	93 842

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	190 801	181 560
Skuld sociala avgifter och skatter	24 465	28 131
Summa övriga skulder	215 266	209 691

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 266	4 188
Upplupna driftskostnader	39 531	5 923
Upplupna elkostnader	13 799	13 023
Upplupna vattenavgifter	61 609	47 757
Upplupna värmekostnader	97 108	92 900
Upplupna kostnader för renhållning	12 609	9 948
Upplupna revisionsarvoden	26 000	22 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	5 485
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 372	180 802
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	595 018	382 900

Not Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

11 222 000

11 222 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-30

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Inger Andersson,

Johan Dahl,

Linnéa Jansson,

Bengt Claesson,

Monica Hallbeck

Filip Heimer Bernhed,

Fredrik Karlsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Ordinarie revisor

Liselott Lundgren
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Flodahus nr 1, org.nr. 757201-7676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Flodahus nr 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Flodahus nr 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Liselott Lundgren
Av föreningen vald revisor



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860