Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Flodahus 2
Org nr: 763500-1386

2025-01-01 – 2025-12-31



Dagordning vid årsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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 7
Balansräkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Flodahus 2 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 1963-07-05. Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-13.

I resultatet ingår avskrivningar med 76 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 85 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Floda 3:834 i Lerums Kommun. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Wilhelm Thams väg 1-3 och Kristina Wahlfeldts väg 1-5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard			Antal	Kommentar
2 rok			3 rok	Summa
36			24	60

Dessutom tillkommer

Användning			Antal	Kommentar
Förråd	Garage	P-platser	Gästparkeringar	
12	20	26	10	

Total tomtarea	15 245 m²
Total bostadsarea	4 104 m²
Lokaler hyresrätt	260 m²

Årets taxeringsvärde	49 662 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 673 000 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 313 tkr och planerat underhåll för 276 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 under hösten 2025. Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen skall reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 201 000 kr.
Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

- OVK-besiktning har utförts.
- Bredband med öppen fiber har installerats.
- Ny belysningsarmatur med energisnål belysning har installerats i alla trapphus.
- Målning av trappräcke, elskåp och f.d. soprums dörr har utförts.
- Säkerhetsbesiktning av lekplatsen.
- En ventil har monterats i varje lägenhet för att förbättra ventilationen inomhus.
- Tvättning av miljöhusets fasader
- En större ek vid garagen har fällts och transporterats bort
- Byte värmepump
- P-platser (linjemarkering)
- Tvätt Miljöhus
- Kulvert arbete
- Tvättmaskin
- Byte av källardörr
- 50 stycken livlinefästen
- Renovering av brunnar och lagning av asfalt
- Markytor – Stenplattor och stuprör
- Garage och p-platser montering av garageportar
- Uppsättning av port vid miljöstation
- Huskropp utvändigt (målning)
- Montering av nya lamptoppar

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Belysning och inköp av armatur	275 803

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Hagström	Ordförande	2026
Håkan Svensson	Sekreterare	2027
Birgitta Andersson	Vice ordförande	2027
Anders Pettersson	Ledamot	2027
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ida Myhrman	Suppleant	2026
Joakim Gudmundsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Baker Tilly Guide AB	Auktoriserad revisor	2026
Sandra Backman	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Lindström	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar samt gått över till K-3-regelverket.

I juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att samtliga Bostadsrättsföreningar behöver ändra regelverk från K2 till K3. Styrelsen för Flodahus 2 beslutade att föreningen skulle överå till att tillämpa regelverket K3 redan detta verksamhetsår. Enligt regelverket som föreningen tidigare tillämpade, K2, redovisades fastigheten som en enda tillgång. I och med bytet av regelverk till K3 har föreningen fått lägre avskrivningskostnader genom att anläggningstillgångarna delats upp i mindre komponenter.
Kassaflödet är detsamma och har inte påverkats av bytet av regelverk.

Föreningen har ett pågående projekt vilket avser åtgärder på fasader, balkonger, loftgångar, altaner och fönster vilket kommeratt slutföras under början av år 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1/1 2025 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 4%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 162	3 102	3 050	2 937	2 912
Resultat efter finansiella poster*	10	227	535	−303	−1
Soliditet %*	89	93	79	65	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	96	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	748	736	721	698	692
Energikostnad kr/kvm*	241	233	185	188	187
Sparande kr/kvm*	83	193	214	167	186
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	295	707	716
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	313	752	762
Räntekänslighet %*	-	-	0,4	1,1	1,1

* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	565 002	7 999 374	−996 950	226 507
Disposition enl. årsstämmobeslut			226 507	−226 507
Reservering underhållsfond		201 000	−201 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−275 803	275 803	
Årets resultat				9 514
Vid årets slut	**565 002**	**7 924 571**	**−695 640**	**9 514**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−770 443
Årets resultat	9 514
Årets fondreservering enligt stadgarna	−201 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	275 803
Summa	**−686 126**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 686 126**

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	3 162 441	3 101 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 339	0
Summa		**3 167 780**	**3 101 591**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 275 208	−1 861 364
Övriga externa kostnader	Not 5	−753 920	−729 914
Personalkostnader	Not 6	−100 081	−101 748
Avskrivningar av materiella tillgångar	Not 7	−75 604	−293 135
Summa rörelsekostnader		**−3 204 814**	**−2 986 160**
Rörelseresultat		**−37 034**	**115 431**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 717	118 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−170	−7 803
Summa finansiella poster		**46 547**	**111 076**
Resultat efter finansiella poster		**9 514**	**226 507**
Årets resultat		**9 514**	**226 507**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 731 939	3 807 543
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	3 216 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 947 939**	**3 807 543**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**90 000**	**90 000**
Summa anläggningstillgångar		**7 037 939**	**3 897 543**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 560
Övriga fordringar	Not 14	80 671	85 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	329 821	268 532
Summa kortfristiga fordringar		**410 492**	**358 297**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 364 189	4 111 398
Summa kassa och bank		**1 364 189**	**4 111 398**
Summa omsättningstillgångar		**1 774 681**	**4 469 695**
Summa tillgångar		**8 812 620**	**8 367 238**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		565 002	565 002
Fond för yttre underhåll		7 924 571	7 999 374
Summa bundet eget kapital		**8 489 573**	**8 564 376**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−695 639	−996 950
Årets resultat		9 514	226 507
Summa fritt eget kapital		**−686 126**	**−770 442**
Summa eget kapital		**7 803 448**	**7 793 934**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	281 000	47 173
Övriga skulder	Not 18	211 311	194 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	516 861	331 956
Summa kortfristiga skulder		**1 009 172**	**573 304**
Summa eget kapital och skulder		**8 812 620**	**8 367 238**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−37 034	115 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	75 604	293 135
	38 570	**408 566**
Erhållen ränta	1 112	118 879
Erlagd ränta	−170	−7 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**39 513**	**519 642**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−6 591	−22 450
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	435 868	−97 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**468 790**	**400 178**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	−3 216 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−3 216 000**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	−1 285 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**−1 285 932**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−2 747 210	−885 754
Likvida medel vid årets början	4 111 398	4 997 152
Likvida medel vid årets slut	1 364 189	4 111 398
Kassa och Bank BR	1 364 189	4 111 398

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 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
Betongstomme	Linjär	75
Stamledning värme	Linjär	80
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	30
El	Linjär	60
Balkong	Linjär	60
Entré	Linjär	30
Dörrar	Linjär	32
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	2 549 160	2 499 048
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−11 646	−11 646
Hyror, lokaler	4 320	4 320
Hyror, garage	50 400	50 400
Hyror, p-platser	22 200	22 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	−30
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−210	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−140	−980
Bränsleavgifter, bostäder	521 568	521 568
Övriga ersättningar	26 794	16 713
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−2
Summa nettoomsättning	**3 162 441**	**3 101 591**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 339	0
Summa övriga rörelseintäkter	**5 339**	**0**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−275 803	−323 323
Reparationer	−312 964	−44 089
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−108 060	−102 530
Vägavgifter	−22 500	−22 500
Försäkringspremier	−106 399	−94 999
Kabel- och digital-TV	−32 175	−31 305
Återbäring från Riksbyggen	2 200	700
Obligatoriska besiktningar	−23 750	−2 225
Snö- och halkbekämpning	−152 440	−126 163
Förbrukningsinventarier	−1 926	−1 155
Vatten	−231 254	−221 393
Fastighetsel	−75 794	−74 545
Uppvärmning	−744 935	−721 826
Sophantering och återvinning	−137 084	−73 967
Förvaltningsarvode drift	−52 324	−22 045
Summa driftskostnader	**−2 275 208**	**−1 861 364**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−685 335	−648 533
IT-kostnader	−1 344	−1 340
Arvode, yrkesrevisorer	−25 000	−21 250
Övriga förvaltningskostnader	−4 174	−33 625
Kreditupplysningar	−3 647	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−25 088	−13 466
Representation	−174	0
Kontorsmateriel	−3 096	−6 481
Medlems- och föreningsavgifter	−2 400	−2 400
Bankkostnader	−3 608	−2 819
Övriga externa kostnader	−54	0
Summa övriga externa kostnader	**−753 920**	**−729 914**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−77 102	0
Sammanträdesarvoden	0	−74 514
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−7 850	−7 650
Sociala kostnader	−15 129	−19 584
Summa personalkostnader	**−100 081**	**−101 748**

Not 7 Avskrivningar av materiella tillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−75 604	−83 485
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−209 649
Summa avskrivningar materiella anläggningstillgångar	**−75 604**	**−293 135**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	45 604	117 115
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	116	23
Övriga ränteintäkter	996	1 741
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**46 717**	**118 879**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	0	−7 803
Övriga räntekostnader	−170	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−170**	**−7 803**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 822 320	3 534 210
Mark	194 000	194 000
Tillkommande utgifter*	0	9 288 110
Markanläggning	662 154	662 154
	13 678 474	**13 678 474**
Utrangeringar	-155 320	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**13 523 154**	**13 678 474**

**Omklassificering har gjorts till byggnad i och med övergången till K3*

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 208 778	−2 198 478
Tillkommande utgifter*	0	−6 717 165
Markanläggningar	−662 154	−662 154
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar byggnader	-75 604	-83 485
Årets avskrivningar Tillkommande utgifter	0	-209 649
Utrangering	155 320	-
Summa ackumulerade avskrivningar vi årets slut	**−9 791 215**	**−9 870 932**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**3 731 939**	**3 807 543**

**Omklassificering har gjorts till byggnad i och med övergången till K3*

Varav

Byggnader	3 537 939	1 252 247
Mark	194 000	194 000
Tillkommmande utgifter	0	2 361 296
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	49 200 000	44 200 000
Lokaler	462 000	473 000

Totalt taxeringsvärde	**49 662 000**	**44 673 000**
varav byggnader	*37 150 000*	*32 161 000*
varav mark	*12 512 000*	*12 512 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	234 619	234 619
Installationer	39 570	39 570
	274 189	**274 189**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**274 189**	**274 189**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−234 619	−234 619
Installationer	−39 570	−39 570
	−274 189	**−274 189**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående projekt	3 216 000	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	**3 216 000**	**0**

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
180 andelar á 500kronor i Intresseföreningen Göteborg	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	**90 000**	**90 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	53 937	59 467
Skattekonto	26 734	25 738
Summa övriga fordringar	**80 671**	**85 205**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	45 604	0
Förutbetalda försäkringspremier	113 371	106 399
Förutbetalt förvaltningsarvode	170 506	162 133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**329 821**	**268 532**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 670	2 000
Bankmedel	709 460	3 509 460
Transaktionskonto	653 058	599 938
Summa kassa och bank	**1 364 189**	**4 111 398**

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	255 139	40 202
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 861	6 971
Summa leverantörsskulder	**281 000**	**47 173**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	191 311	194 176
Övriga skulder	20 000	0
Summa övriga skulder	**211 311**	**194 176**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna driftskostnader	76 188	5 923
Upplupna elkostnader	6 220	6 744
Upplupna vattenavgifter	71 600	57 650
Upplupna värmekostnader	82 075	84 258
Upplupna kostnader för renhållning	17 310	16 221
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 316	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	261 153	161 160
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**516 861**	**331 956**

Not 20 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	0

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 30/4 - 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Hagström, 26.05.04

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Håkan Svensson, 26.05.04

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Andersson, 26-05-04

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Pettersson, 26.05.04

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Karlsson, 260505

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2026

Baker Tilly Guide AB

Cecilia Andersson
Auktoriserad revisor

Sandra Backman
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Flodahus 2

Org.nr. 763500-1386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Flodahus 2 för år 2025.

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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med

årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Flodahus 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Floda den 5 maj 2026

Baker Tilly Guide AB

Cecilia Andersson
Auktoriserad revisor

Sandra Backman
Förtroendevald revisor

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860