
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Flodahus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-20.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 91 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -387 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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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	43 730 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Renhållning	Reno Norden
Kabel-TV	Allente

Styrelsen har ordet:

Under året har styrelsen för fastigheterna utfört en rad viktiga åtgärder och projekt för att förbättra och underhålla fastigheterna. Nedan följer en sammanfattning av några av dessa åtgärder:

1. Asfaltering utanför miljöhuset

Ett av de genomförda projekten var asfaltering av området utanför miljöhuset. Detta var en åtgärd som behövdes för att förbättra tillgängligheten och förhindra att smuts och skräp spreds i området. Genom att asfaltera ytan har vi skapat en ren och enhetlig yta som är lätt att rengöra och hålla i ordning.

2. Trygghetsbelysning runt fastigheterna

För att öka säkerheten och tryggheten för boende har styrelsen installerat trygghetsbelysning runt fastigheterna. Genom att ha väl upplysta områden minskar risken för brott och skapar en tryggare miljö för alla boende. Belysningen är också energieffektiv för att minska miljöpåverkan.

3. Rensning av cykelförråd

Styrelsen har även genomfört en rensning av cykelförråden. Detta var nödvändigt för att skapa ordning och minska risken för olyckor och skador. Genom att rensa ut gamla och oanvända cyklar har vi frigjort utrymme för de boende att förvara sina cyklar på ett säkert och organiserat sätt.

4. Kommande laddstolpar för el- och hybridbilar

Styrelsen har också planerat och påbörjat installationen av laddstolpar för el- och hybridbilar. Denna åtgärd är en del av vårt arbete för att främja hållbara transporter och minska utsläppen av växthusgaser. Genom att erbjuda laddningsmöjligheter för el- och hybridbilar gör vi det mer attraktivt för boende att välja miljövänliga alternativ.

5. Ingen avgiftshöjning

Under året har styrelsen beslutat att inte genomföra någon avgiftshöjning. Detta beslut har fattats med hänsyn till de ekonomiska förhållandena och för att underlätta för de boende i en tid av osäkerhet och ekonomiska utmaningar. Vi strävar efter att erbjuda rimliga avgifter samtidigt som vi fortsätter att underhålla och förbättra fastigheterna.

6. Utredning av nya digitaliseringsmöjligheter för fastigheten

Styrelsen har vidare undersökt möjligheterna till ny digitalisering för fastigheten. Detta innebär att vi tittar på olika tekniska lösningar och system för att förbättra och effektivisera fastighetens drift och underhåll. Genom att utnyttja den senaste tekniken kan vi minska kostnader, öka säkerheten och förbättra boendemiljön.

7. Betalning av ett lån för fastigheten

Styrelsen har också framgångsrikt betalat av ett lån för fastigheten under året. Detta är en viktig milstolpe i vår ekonomiska planering och ett steg mot att minska skuldbördan för fastigheten. Genom att minska lånebetalningarna frigörs resurser som kan användas till andra investeringar och underhållsprojekt.

Sammanfattningsvis har styrelsen för fastigheterna under året genomfört en rad viktiga åtgärder och projekt för att förbättra fastigheternas kvalitet, säkerhet och hållbarhet. Genom fortsatt utveckling för fastigheterna och alla boende.

Vi i styrelsen är glada för alla inkommande tips på hur vi skall förbättra trivsel samt utveckling för våran fina bostadsrättsförening som vi har skapat tillsammans med er.



Vill även välkomna alla nya medlemmar i föreningen samt i styrelse

Med varma hälsningar
Samuel Söderholm

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 436 tkr och planerat underhåll för 931 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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.

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



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Montering av belysning i källare)	82 450
Byte av radiatorventiler och injustering	771 031
Byte av värmekabel och arbete med ytterbelysning	42 350
Belysning och fläktar	33 150
Röjning av oönskad växtlighet	2 094

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Samuel Söderholm	Ordförande	2024
Patrik Olofsson	Sekreterare	2024
Monica Hallbeck	Vice ordförande	2024
Johan Dahl	Ledamot	2024
Bengt Claesson	Ledamot	2024
Inger Andersson	Ledamot	2025
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Cristian Andreasson	Suppleant	2024
Stefan Holmström	Suppleant	2025
Mia Wahlgren	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Line Kastberg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Arvidsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en del underhållsarbete som är specificerade under ”Årets utförda underhåll”.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %. Föreningens bränsleavgifter ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 786 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 829 875	3 709 482	3 704 572	3 677 693	3 670 653
Resultat efter finansiella poster	-477 998	656 328	-246 186	848 406	932 582
Resultat exkl avskrivningar	91 292	798 266	-102 776	1 055 564	1 201 286
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-705 708	1 266	-777 776	22 564	608 286
Balansomslutning	6 549 188	8 968 318	10 572 266	10 797 589	10 071 579
Soliditet %	64	47	33	35	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	97	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	933	904	904	896	893
Driftkostnader kr/kvm	816	520	761	452	431
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	585	390	455	375	367
Energikostnad kr/kvm	262	216	238	229	234
Sparande kr/kvm	135	328	281	338	364
Ränta kr/kvm	41	17	19	19	20
Skuldsättning kr/kvm	489	992	1 555	1 582	1 609
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	491	997	1 562	1 589	1 616
Räntekänslighet %	0,5	1,1	1,7	1,8	1,8



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). 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	330 006	2 567 171	633 235	656 328
Disposition enl. årsstämmobeslut			656 328	-656 328
Reservering underhållsfond		896 000	-896 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-931 075	931 075	
Årets resultat				-477 998
Vid årets slut	330 006	2 532 096	1 324 638	-477 998

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 289 562
Årets resultat	-477 998
Årets fondreservering enligt stadgarna	-896 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	931 075
Summa	846 639

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **846 639**

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

Upplysning av negativt årets resultat:

Föreningen har under året gjort stora underhåll som har påverkat årets resultat i den graden av betydelse. Däremot så är det väsentligt att göra underhåll av fastigheten ur ett långt och hållbart perspektiv. Föreningen har väldigt låg skuldkvot och har ett positivt kassaflöde över tid.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 829 875	3 709 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 651	44 178
Summa rörelseintäkter		3 899 526	3 753 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 288 413	-2 087 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-722 430	-751 942
Personalkostnader	Not 6	-120 959	-108 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-91 292	-141 939
Summa rörelsekostnader		-4 223 094	-3 089 529
Rörelseresultat		-323 568	664 130
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 010	14 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 386	45 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-163 826	-67 367
Summa finansiella poster		-154 430	-7 803
Resultat efter finansiella poster		-477 998	656 328
Årets resultat		-477 998	656 328



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 604 284	2 695 576
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 604 284	2 695 576
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	150 500	150 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 500	150 500
Summa anläggningstillgångar		2 754 784	2 846 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 602
Övriga fordringar		36 265	40 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	250 761	234 841
Summa kortfristiga fordringar		287 026	277 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 507 377	5 844 371
Summa kassa och bank		3 507 377	5 844 371
Summa omsättningstillgångar		3 794 404	6 122 242
Summa tillgångar		6 549 188	8 968 318



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	330 006	330 006	
Fond för yttre underhåll	2 532 096	2 567 171	
Summa bundet eget kapital	2 862 102	2 897 177	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 324 637	633 235	
Årets resultat	-477 998	656 328	
Summa fritt eget kapital	846 639	1 289 562	
Summa eget kapital	3 708 741	4 186 740	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 970 000	2 000 000
Leverantörsskulder		75 644	66 193
Övriga skulder	Not 15	194 577	165 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	600 225	549 790
Summa kortfristiga skulder		2 840 447	2 781 609
Summa eget kapital och skulder		6 549 188	8 968 318



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-477 998	656 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	91 292	141 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-386 706	798 266
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-9 155	-3 017
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	88 868	8 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-306 993	804 162
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 030 000	-2 269 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 030 000	-2 269 188
Årets kassaflöde	-2 336 993	-1 465 026
Likvidamedel vid årets början	5 844 371	7 309 397
Likvidamedel vid årets slut	3 507 378	5 844 371



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning (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 intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 156 768	3 094 680
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-10 841	-10 841
Hyror, lokaler	4 800	4 800
Hyror, garage	73 800	71 750
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 900	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 640	-4 715
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 300	-700
Bränsleavgifter, bostäder	587 388	534 108
Summa nettoomsättning	3 829 875	3 709 482

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	12 912	17 083
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Erhållna statliga bidrag	25 461	0
Övriga rörelseintäkter	19 683	27 099
Försäkringsersättningar	11 598	0
Summa övriga rörelseintäkter	69 651	44 178

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-931 075	-525 903
Reparationer	-435 649	-146 856
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 708	-116 668
Försäkringspremier	-66 625	-58 680
Kabel- och digital-TV	-86 805	-88 063
Återbäring från Riksbyggen	6 700	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 139	-5 990
Obligatoriska besiktningar	-170 639	-2 173
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 750	0
Snö- och halkbekämpning	-241 881	-108 571
Förbrukningsinventarier	-1 539	-2 375
Fordons- och maskinkostnader	-1 023	0
Vatten	-172 206	-122 894
Fastighetsel	-156 177	-131 594
Uppvärmning	-725 882	-614 814
Sophantering och återvinning	-85 059	-88 697
Förvaltningsarvode drift	-87 956	-81 859
Summa driftskostnader	-3 288 413	-2 087 136



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	0	-10 015
Förvaltningsarvode administration	-655 694	-639 999
Lokalkostnader	0	-520
IT-kostnader	-10 485	-10 261
Styrelsearvode	0	-12 975
Arvode, yrkesrevisorer	-16 050	-21 000
Övriga försäljningskostnader	-1 890	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 519	-35 000
Kreditupplysningar	-820	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 913	-13 993
Representation	-5 366	0
Kontorsmateriel	-3 423	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 807	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-2 584	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-3 200
Summa övriga externa kostnader	-722 430	-751 942

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-87 446	-69 531
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 050	-17 880
Övriga kostnadsersättningar	-78	0
Sociala kostnader	-24 385	-21 101
Summa personalkostnader	-120 959	-108 512

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Markanläggningar	0	-50 646
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 292	-91 292
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-91 292	-141 939

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Riksbyggens andelsutdelning	3 010	14 448
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 010	14 448



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 476	45 012
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	104
Övriga ränteintäkter	877	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 386	45 116

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 260 718	3 260 718
Mark	244 000	244 000
Standardförbättringar	11 606 508	11 606 508
Markanläggning	1 335 881	1 335 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 447 107	16 447 107

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 260 718	-3 260 718
Standardförbättringar	-9 154 932	-9 063 639
Markanläggningar	-1 335 881	-1 285 235
	-13 751 531	-13 609 592

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-91 292	-91 292
Årets avskrivning markanläggningar	0	-50 646
	-91 292	-141 938

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 842 823	-13 751 530
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 604 284	2 695 577

Varav

Byggnader	0	0
Mark	244 000	244 000
Standardförbättringar	2 360 284	2 451 577
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	43 000 000	43 000 000
Lokaler	730 000	730 000

Totalt taxeringsvärde

	43 730 000	43 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 262 000</i>	<i>31 262 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 468 000</i>	<i>12 468 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	399 261	399 261
Installationer	160 128	160 128
	559 389	559 389
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	-208 177	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-208 177	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	351 212	559 389
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-399 261	-399 261
Installationer	-160 128	-160 128
	-559 389	-559 389
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	-208 177	0
	-208 177	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
301 andelar á 500 Intresseföreningen Göteborg	150 500	150 500
Summa andra långfristiga fordringar	150 500	150 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 440	66 625
Förutbetalt förvaltningsarvode	170 574	156 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 219
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 748	1 747
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 761	234 841



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	1 970 000	4 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 970 000	-2 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-12-01	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,88%	2024-12-01	2 000 000,00	0,00	30 000,00	1 970 000,00
Summa			4 000 000,00	0,00	2 030 000,00	1 970 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 970 000 kr 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 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	171 206	165 596
Skuld sociala avgifter och skatter	23 371	0
Summa övriga skulder	194 577	165 596

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	10 940
Upplupna räntekostnader	6 370	0
Upplupna driftskostnader	85 531	6 431
Upplupna elkostnader	15 766	15 346
Upplupna vattenavgifter	48 424	24 935
Upplupna värmekostnader	95 153	85 654
Upplupna kostnader för renhållning	10 814	11 520
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	4 134
Upplupna revisionsarvoden	22 000	26 700
Upplupna styrelsearvoden	0	56 516
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 300	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	310 867	300 558
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	600 225	549 790

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 322 000	11 322 000



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Floda

Samuel Söderholm

Patrik Olofsson

Monica Hallbeck

Johan Dahl

Inger Andersson

Bengt Claesson

Fredrik Karlsson

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

BoRevision i Sverige AB

Magnus Emilsson
Ordinarie revisor

Line Kastberg
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 2023.

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 2023 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbbyggen Bostadsrättsförening Flodahus nr 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Floda

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Line Kastberg
Av föreningen vald revisor



RBF Flodahus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Flodahus 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860