
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Flodahus 2
Org nr: 763500-1386



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	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Flodahus
2 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-07-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 293 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 520 tkr. Avskrivningar 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 fullvärdeförsäkrad via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
36	24	60

Dessutom tillkommer

Förråd	Garage	P-platser	Gästparkeringar
12	20	26	10

Total tomtarea	15 245 m ²
Total bostadsarea	4 104 m ²
Total lokalarea	260 m ²

Årets taxeringsvärde	44 673 000 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 44 tkr och planerat underhåll för 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2024.

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.

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

Årets utförda underhåll
Beskrivning**Belopp**

Huskropp utvändigt (Målning)	198 125
Montering av nya lamptoppar	125 198

Kommande underhåll**År**

Omfogning tegelväggar	2025
Renovering balkongplattor	2025
Låscylinder byte	2026
Träpanel målning	2027-2029

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	2026
Birgitta Andersson	Vice ordförande	2025
Anders Pettersson	Ledamot	2025
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter**Uppdrag****Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Ida Myhrman	Suppleant	2025
Joakim Gudmundsson	Suppleant	2025
Mia Wahlgren	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer****Uppdrag****Mandat t.o.m ordinarie stämma**

KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Pernilla Angervall	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter**Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Sandra Backman	2025
----------------	------

Valberedning**Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Sandra Backman	2025
Jennifer Söderholm	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret att rapportera.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 102	3 050	2 937	2 912	2 886
Resultat efter finansiella poster*	227	535	-303	-1	508
Soliditet %*	93	79	65	66	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	98	98	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	736	721	698	692	686
Energikostnad kr/kvm*	233	185	188	187	178
Sparande kr/kvm*	193	214	167	186	204
Skuldsättning kr/kvm*	-	295	707	716	726
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	313	752	762	772
Räntekänslighet %*	-	0,4	1,1	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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	565 002	7 445 697	-977 842	534 569
Disposition enl. årsstämmobeslut			534 569	-534 569
Reservering underhållsfond		877 000	-877 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-323 323	323 323	
Årets resultat				226 507
Vid årets slut	565 002	7 999 374	-996 950	226 507

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-443 273
Årets resultat	226 507
Årets fondreservering enligt stadgarna	-877 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 323
Summa	-770 442

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 770 442

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 101 591	3 049 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	22 798
Summa rörelseintäkter		3 101 591	3 072 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 861 364	-1 549 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-729 914	-678 671
Personalkostnader	Not 6	-101 748	-90 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-293 135	-293 148
Summa rörelsekostnader		-2 986 160	-2 611 987
Rörelseresultat		115 431	460 572
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	118 879	107 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 803	-35 352
Summa finansiella poster		111 076	73 997
Resultat efter finansiella poster		226 507	534 569
Årets resultat		226 507	534 569

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 807 543	4 100 678
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 807 543	4 100 678
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		3 897 543	4 190 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 560	0
Övriga fordringar	Not 13	85 205	85 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	268 532	249 923
Summa kortfristiga fordringar		358 297	335 847
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 111 398	4 997 152
Summa kassa och bank		4 111 398	4 997 152
Summa omsättningstillgångar		4 469 695	5 332 999
Summa tillgångar		8 367 238	9 523 677

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	565 002	565 002	
Fond för yttre underhåll	7 999 374	7 445 697	
Summa bundet eget kapital	8 564 376	8 010 699	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−996 950	−977 842	
Årets resultat	226 507	534 569	
Summa fritt eget kapital	−770 442	−443 273	
Summa eget kapital	7 793 934	7 567 427	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	1 285 932
Leverantörsskulder		47 173	19 380
Övriga skulder	Not 17	194 176	188 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	331 956	462 462
Summa kortfristiga skulder		573 304	1 956 250
Summa eget kapital och skulder		8 367 238	9 523 677

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	115 431	460 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	293 135	293 148
	408 566	753 720
Erhållen ränta	118 879	109 350
Erlagd ränta	-7 803	-36 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	519 642	826 085
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 450	-17 906
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-97 014	15 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 178	823 972
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	200
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 285 932	-1 798 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 285 932	-1 798 515
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-885 754	-974 343
Likvida medel vid årets början	4 997 152	5 971 495
Likvida medel vid årets slut	4 111 398	4 997 152
Kassa och Bank BR	4 111 398	4 997 152

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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	75
Tillkommande utgifter	Linjär	10-30
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 499 048	2 450 088
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
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-980	-2 730
Bränsleavgifter, bostäder	521 568	521 568
Övriga ersättningar	16 713	15 565
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Summa nettoomsättning	3 101 591	3 049 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	11 963
Övriga rörelseintäkter	0	10 835
Summa övriga rörelseintäkter	0	22 798

*Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-323 323	-106 282
Reparationer	-44 089	-82 170
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 530	-100 070
Vägavgifter	-22 500	0
Försäkringspremier	-94 999	-79 917
Kabel- och digital-TV	-31 305	-46 625
Återbäring från Riksbyggen	700	6 900
Obligatoriska besiktningar	-2 225	-3 088
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-200
Snö- och halkbekämpning	-126 163	-200 439
Förbrukningsinventarier	-1 155	-1 355
Vatten	-221 393	-118 345
Fastighetsel	-74 545	-78 986
Uppvärmning	-721 826	-608 214
Sophantering och återvinning	-73 967	-95 502
Förvaltningsarvode drift	-22 045	-34 978
Summa driftskostnader	-1 861 364	-1 549 272

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-1 524
Förvaltningsarvode administration	-648 533	-619 698
IT-kostnader	-1 340	-1 252
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-33 625	-4 550
Kreditupplysningar	0	-777
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 466	-20 129
Kontorsmateriel	-6 481	-3 065
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-2 819	-5 276
Summa övriga externa kostnader	-729 914	-678 671

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanträdesarvoden	-74 514	-69 332
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 650	-7 010
Övriga kostnadsersättningar	0	-232
Sociala kostnader	-19 584	-14 322
Summa personalkostnader	-101 748	-90 896

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-83 485	-83 485
Avskrivningar tillkommande utgifter	-209 649	-209 663
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-293 135	-293 148

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	117 115	105 842
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	27
Övriga ränteintäkter	1 741	1 681
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	118 879	107 550

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 534 210	3 534 210
Mark	194 000	194 000
Tillkommande utgifter	9 288 110	9 288 110
Markanläggning	662 154	662 154
	13 678 474	13 678 474
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 678 474	13 678 474

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 198 478	-2 114 992
Tillkommande utgifter	-6 717 165	-6 507 502
Markanläggningar	-662 154	-662 154
	-9 577 797	-9 284 648

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-83 485	-83 485
Årets avskrivning Tillkommande utgifter	-209 649	-209 663
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-293 134	-293 148

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 870 932	-9 577 796
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 807 543	4 100 678

Varav

Byggnader	1 252 247	1 335 733
Mark	194 000	194 000
Tillkommande utgifter	2 361 296	2 570 945
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	44 200 000	44 200 000
Lokaler	473 000	473 000

Totalt taxeringsvärde

	44 673 000	44 673 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 161 000</i>	<i>32 161 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 512 000</i>	<i>12 512 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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
Akkumulerade 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	-274 189	-274 189
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
180 andelar á 500 andelar I intressföreningen Göteborg	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	90 000	90 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	59 467	61 927
Skattekonto	25 738	23 997
Summa övriga fordringar	85 205	85 924

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	106 399	94 999
Förutbetalt förvaltningsarvode	162 133	154 924
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 532	249 923

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	3 509 460	4 092 345
Transaktionskonto	599 938	902 807
Summa kassa och bank	4 111 398	4 997 152

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	0	1 285 932
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 285 932
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	1 285 932

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,91%	2024-09-01	1 285 932,00	0,00	1 285 932,00	0,00
Summa			1 285 932,00	0,00	1 285 932,00	0,00

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	194 176	188 460
Skuld sociala avgifter och skatter	0	16
Summa övriga skulder	194 176	188 476

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	5 923	85 531
Upplupna elkostnader	6 744	7 652
Upplupna vattenavgifter	57 650	52 160
Upplupna värmekostnader	84 258	81 944
Upplupna kostnader för renhållning	16 221	9 814
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 160	225 361
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	331 956	462 462

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	0	5 930 900

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsens underskrifter

Floda 2025-03-20

Ort och datum

Birgitta Hagström

Birgitta Hagström

Håkan Svensson

Håkan Svensson

Birgitta Andersson

Birgitta Andersson

Anders Pettersson

Anders Pettersson

Fredrik Karlsson

Fredrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-28
KPMG AB

Anna Christiansson

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Pernilla Angervall

Pernilla Angervall
Förenings revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Flodahus 2, org. nr 763500-1386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Flodahus 2 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda 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.

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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 BRF Flodahus 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Göteborg den 28/3 2025

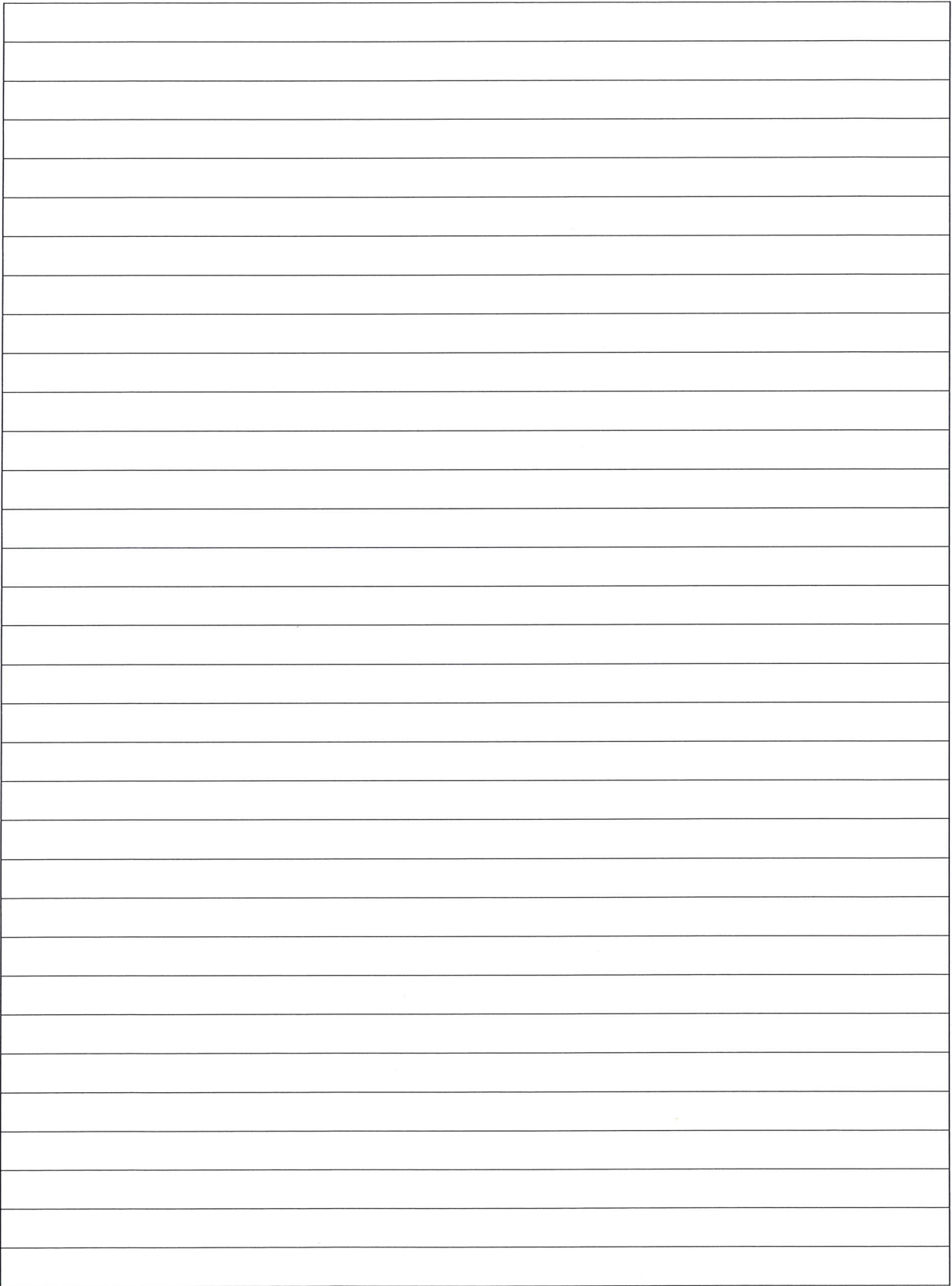
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Pernilla Angervall
Förtroendevald revisor



Riksbyggen Brf Flodahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Flodahus 2 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860