

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Flodahus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
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 1959-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-13.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 93 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 92 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen styrelse.

Ordförande har ordet

Kära medlemmar,

Nu när året närmar sig sitt slut vill vi passa på att sammanfatta de insatser och förbättringar vi har genomfört i föreningen under 2024. Året har varit fullt av aktiviteter som har bidragit till att förbättra både boendemiljön och förvaltningen av våra fastigheter. Här är några av de åtgärder vi har genomfört:

1. **Värmekostnaden:** Vi kan med glädje meddela att vi, tack vare föreningens goda ekonomi, inte har behövt höja värmekostnaden med mer än 3% under 2025. Detta är ett resultat av vårt långsiktiga och ansvarsfulla ekonomiska arbete, och vi är glada att kunna ge våra medlemmar denna lättnad.
2. **Stampsolning:** För att säkerställa att vårt avloppssystem fungerar optimalt har vi genomfört en grundlig stampsolning, vilket minskar risken för framtida stopp och problem i systemet.
3. **Rensning av mossor från asfalt:** För att bevara både säkerheten och utseendet på våra gångvägar och parkeringsområden har vi rensat bort mossor från asfalten. Detta minskar halkrisken och förlänger livslängden på ytorna.
4. **Laddstolpar för elbilar:** I linje med vår ambition att vara en modern och hållbar förening, har vi installerat ladd-stolpar för elbilar på parkeringen. Detta ger våra medlemmar möjlighet att ladda sina fordon på ett smidigt och miljövänligt sätt.
5. **Byten av stolptoppar på belysning:** För att förbättra belysningen och säkerheten har vi bytt ut gamla stolptoppar på våra ljuspelare runt fastigheterna.
6. **Målning av fönster och dörrar:** Vi har också genomfört målning av fönster och dörrar i allmänna utrymmen runt om i föreningen, vilket har gett ett fräschare utseende och bidragit till att skydda fasaderna från väder och vind.
7. **Mås-skydd på takfläktarna:** För att förhindra problem med måsar på våra tak har vi monterat måsskydd på takfläktarna som förhoppningsvis minskar skador på fläktarna.

Vi ser fram emot att fortsätta detta arbete och att göra ännu fler förbättringar för att skapa en ännu bättre boendemiljö för alla våra medlemmar.

Tack för ert engagemang och förtroende under året som gått.

Med vänliga hälsningar,
Samuel Söderholm
Ordförande, Floda hus1

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 863 tkr och planerat underhåll för 408 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 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.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	År
Målning garage och miljöhus	60 000	2021
Radondosor	35 000	2021
Nya fläktar	574 063	2021
Rengöring och målning av fasad	566 001	2021
Målning miljöhus	42 000	2022
Ventilationsarbete	308 403	2022
Byte av utebelysning	124 250	2022
Administration underhållskostnader	51 250	2022
Byte av radiatorventiler och injustering	771 031	2023

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering källargolv	31 535
Nya värmekablar och stamspolning	206 344
Målning, skrapning och tvättning runt fönster	81 106
Montering 10st nya lamptoppar	89 200

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	2026
Johan Dahl	Sekreterare	2025
Inger Andersson	Vice ordförande	2025
Bengt Claesson	Ledamot	2026
Monica Hallbeck	Ledamot	2025
Filip Heimer Bernhed	Ledamot	2026
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linnéa Jansson	Suppleant	2026
Stefan Holmström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision Revisionsbyrå	Extern revisor	2025
Line Kastberg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision Revisionsbyrå	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Arvidsson	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser hänt som påverkar föreningen i större utsträckning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift och höjning av uppvärmningsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 845	3 843	3 727	3 720	3 688
Resultat efter finansiella poster*	-2	-478	656	-246	848
Soliditet %*	59	57	47	33	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	928	930	901	901	894
Energikostnad kr/kvm*	288	262	216	238	229
Sparande kr/kvm*	124	135	328	281	338
Skuldsättning kr/kvm*	481	489	992	1 555	1 582
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	483	491	997	1 562	1 589
Räntekänslighet %*	0,5	0,5	1,1	1,7	1,8

* 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	330 006	2 532 096	1 324 637	-477 998
Disposition enl. årsstämmobeslut			-477 998	477 998
Reservering underhållsfond		913 000	-913 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-408 185	408 185	
Årets resultat				-1 717
Vid årets slut	330 006	3 036 911	341 824	-1 717

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	846 639
Årets resultat	-1 717
Årets fondreservering enligt stadgarna	-913 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	408 185
Summa	340 107

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **340 107**

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

Upplysning av negativt årets resultat:

Föreningen gör ett marginellt negativt resultat vilket har påverkats av bland annat vattenskador under året. Föreningens skuldkvot är väldigt låg och har ett positivt kassaflöde över tid, vilket ger utrymme för att föreningen har goda möjligheter att upprätthålla en god ekonomi.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 845 041	3 842 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250 299	56 742
Summa rörelseintäkter		4 095 340	3 899 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 092 847	-3 288 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-786 264	-722 430
Personalkostnader	Not 6	-123 258	-120 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-93 257	-91 292
Summa rörelsekostnader		-4 095 625	-4 223 094
Rörelseresultat		-285	-323 568
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	72 596	6 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-74 028	-163 826
Summa finansiella poster		-1 432	-154 430
Resultat efter finansiella poster		-1 717	-477 998
Årets resultat		-1 717	-477 998



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 513 002	2 604 284
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	37 525	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 550 527	2 604 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	150 500	150 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 500	150 500
Summa anläggningstillgångar		2 701 027	2 754 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 225	0
Övriga fordringar		44 025	36 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	278 125	250 761
Summa kortfristiga fordringar		324 375	287 026
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 308 055	3 507 377
Summa kassa och bank		3 308 055	3 507 377
Summa omsättningstillgångar		3 632 430	3 794 404
Summa tillgångar		6 333 457	6 549 188



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	330 006	330 006
Fond för yttre underhåll	3 036 911	2 532 096
Summa bundet eget kapital	3 366 917	2 862 102
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	341 824	1 324 637
Årets resultat	-1 717	-477 998
Summa fritt eget kapital	340 107	846 639
Summa eget kapital	3 707 024	3 708 741
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 910 000
Summa långfristiga skulder	1 910 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 000
Leverantörsskulder		93 842
Övriga skulder	Not 17	209 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	382 900
Summa kortfristiga skulder	716 432	2 840 447
Summa eget kapital och skulder	6 333 457	6 549 188



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-285	-323 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	93 257	91 292
	92 972	-232 276
Erhållen ränta	59 645	9 396
Erlagd ränta	-76 210	-157 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	76 407	-380 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-24 397	-9 155
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-181 832	82 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129 822	-306 993
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-39 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-30 000	-2 030 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-2 030 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-199 322	-2 336 993
Likvida medel vid årets början	3 507 377	5 844 371
Likvida medel vid årets slut	3 308 055	3 507 377



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	50
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

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	3 156 768	3 156 768
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-10 841	-10 841
Hyror, lokaler	4 800	4 800
Hyror, garage	73 800	73 800
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 400	-1 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-615	-1 640
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-700	-1 300
Bränsleavgifter, bostäder	583 288	587 388
Elavgifter	-3 100	0
Övriga ersättningar	20 250	12 912
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-2
Summa nettoomsättning	3 845 041	3 842 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	25 461
Övriga rörelseintäkter	37 725	19 683
Försäkringsersättningar	212 574	11 598
Summa övriga rörelseintäkter	250 299	56 742

*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	-408 185	-931 075
Reparationer	-863 416	-435 649
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 660	-121 708
Vägaravgifter	-18 750	0
Försäkringspremier	-78 440	-66 625
Kabel- och digital-TV	-71 208	-86 805
Återbäring från Riksbyggen	700	6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 536	-5 139
Obligatoriska besiktningar	-4 450	-170 639
Övriga utgifter, köpta tjänster	-51 500	-5 750
Snö- och halkbekämpning	-126 163	-241 881
Förbrukningsinventarier	-869	-1 539
Fordons- och maskinkostnader	-1 138	-1 023
Vatten	-191 790	-172 206
Fastighetsel	-144 404	-156 177
Uppvärmning	-823 381	-725 882
Sophantering och återvinning	-49 536	-85 059
Förvaltningsarvode drift	-112 122	-87 956
Summa driftskostnader	-3 092 847	-3 288 413



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-682 295	-655 694
IT-kostnader	-5 083	-10 485
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-16 050
Övriga försäljningskostnader	0	-1 890
Övriga förvaltningskostnader	-29 572	-6 519
Kreditupplysningar	-156	-820
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 634	-13 913
Representation	-4 022	-5 366
Kontorsmateriel	-12 466	-3 423
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 807
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-3 143	-2 584
Övriga externa kostnader	-14	0
Summa övriga externa kostnader	-786 264	-722 430

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanträdesarvoden	-93 418	-87 446
Övriga ersättningar	-1 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 890	-9 050
Övriga kostnadsersättningar	0	-78
Sociala kostnader	-22 950	-24 385
Summa personalkostnader	-123 258	-120 959

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 282	-91 292
Avskrivning Installationer	-1 975	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-93 257	-91 292

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Riksbyggens andelsutdelning	0	3 010
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 010

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	71 734	5 476
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	32
Övriga ränteintäkter	837	877
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	72 596	6 386

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-74 028	-163 826
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-74 028	-163 826

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 260 718	-3 260 718
Standardförbättringar	-9 246 224	-9 154 932
Markanläggningar	-1 335 881	-1 335 881
	-13 842 823	-13 751 531

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-91 282	-91 292
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-91 282	-91 292

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 934 105	-13 842 823
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	0	0
Mark	244 000	244 000
Standardförbättringar	2 269 002	2 360 284
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 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	191 084	399 261
Installationer	160 128	160 128
	351 212	559 389
Årets anskaffningar		
Installationer laddboxar	39 500	0
	39 500	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	-191 084	-208 177
	-191 084	-208 177
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	199 628	351 212
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-191 084	-399 261
Installationer	-160 128	-160 128
	-351 212	-559 389
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	191 084	208 177
	191 084	208 177
Årets avskrivningar		
Installationer laddboxar	-1 975	0
	-1 975	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-191 084
Installationer	-162 103	-160 128
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-162 103	-351 212
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 525	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
301 andelar á 500 I intresseföreningen Göteborg	150 500	150 500
Summa andra långfristiga fordringar	150 500	150 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 951	0
Förutbetalda försäkringspremier	87 851	78 440
Förutbetalt förvaltningsarvode	177 323	170 574
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 748
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 125	250 761

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 658 783	0
Transaktionskonto	649 272	3 507 377
Summa kassa och bank	3 308 055	3 507 377

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	1 940 000	1 970 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 000	-1 970 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 910 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-12-01	1 970 000,00	0,00	30 000,00	1 940 000,00
Summa			1 970 000,00	0,00	30 000,00	1 940 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 30 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.



Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	181 560	171 206
Skuld sociala avgifter och skatter	28 131	23 371
Summa övriga skulder	209 691	194 577

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 188	6 370
Upplupna driftskostnader	5 923	85 531
Upplupna elkostnader	13 023	15 766
Upplupna vattenavgifter	47 757	48 424
Upplupna värmekostnader	92 900	95 153
Upplupna kostnader för renhållning	9 948	10 814
Upplupna revisionsarvoden	22 875	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 485	5 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	180 802	310 867
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	382 900	600 225

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 322 000	11 322 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Floda

Samuel Söderholm

Johan Dahl

Inger Andersson

Bengt Claesson

Monica Hallbeck

Filip Heimer Bernhed

Fredrik Karlsson

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

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Ordinarie revisor

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Flodahus nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Floda

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Line Kastberg
Av föreningen vald revisor



Riksbyggen Brf Flodahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Flodahus 1 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