
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB 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.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Flodahus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 207 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 056 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	41 896 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 896 000 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.

Oh

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Renhållning	Reno Norden
Kabel-TV	Canal digital & SAPP

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 24 tkr och planerat underhåll för 308 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Radonmätning + åtgärder	40 500
Åtgärder tak	192 500
Målning socklar	51 250
Övrigt	23 498

Planerat underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte dåliga bräder bakom garage samt målning	-
Översyn samt ev byte av takfläktar och fasadskivor	-
Rengöring norrsidorna samtliga hus	-
Målning undersidor balkong + träfönster utvändigt	-

Om

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Holm	Ordförande	2022
Monica Hallbeck	Sekreterare	2021
Angelica Wallentin	Vice ordförande	2022
Mathias Samuelsson	Ledamot	2021
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Maja Lothsson	Suppleant
Jonatan Lindblom	Suppleant
Sandra Palmqvist	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Lena Nyckelgård	

Valberedning

Thomas Arvidsson	Sammanställande
Gunnar Gustafsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1 %. Föreningens bränsleavgifter ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 %.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 763 kr/m²/år.

Om

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 678	3 670	3 658	3 629	3 629
Resultat efter finansiella poster	848	932	465	389	-120
Årets resultat	848	932	465	389	-120
Resultat exklusive avskrivningar	1 055	1 201	968	928	419
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	23	608	375	335	-174
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	257	148	148	148	147
Balansomslutning	10 798	10 071	11 370	10 992	10 731
Soliditet %	35	29	18	14	11
Bränsletillägg, kr/m ²	133	130	127	127	127
Driftkostnader, kr/m ²	452	430	471	438	614
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	375	356	384	346	396
Ränta, kr/m ²	19	20	25	29	29

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	330 006	2 130 886	-465 282	932 582
Disposition enl. årsstämmobeslut			932 582	-932 582
Reservering underhållsfond		1 033 000	-1 033 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-307 748	307 748	
Årets resultat				848 406
Vid årets slut	330 006	2 856 138	-257 952	848 406

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	467 301
Årets resultat	848 406
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-1 033 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	307 748
Summa	590 454

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

590 454

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 677 693	3 670 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 986	74 446
Summa rörelseintäkter		3 752 678	3 745 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 813 076	-1 727 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-684 696	-552 968
Personalkostnader	Not 6	-120 627	-189 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-207 158	-268 704
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-8 609
Summa rörelsekostnader		-2 825 557	-2 747 222
Rörelseresultat		927 122	997 876
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	-1 184	14 718
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	376	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 908	-80 114
Summa finansiella poster		-78 716	-65 294
Resultat efter finansiella poster		848 406	932 582
Årets resultat		848 406	932 582

on

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 980 925	3 188 083
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 980 925	3 188 083
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	150 500	150 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 500	150 500
Summa anläggningstillgångar		3 131 425	3 338 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 367	18 424
Skattefordringar		45 188	50 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	218 782	245 534
Summa kortfristiga fordringar		273 337	314 330
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 392 827	6 418 667
Summa kassa och bank		7 392 827	6 418 667
Summa omsättningstillgångar		7 666 164	6 732 997
Summa tillgångar		10 797 589	10 071 579

Om

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		330 006	330 006
Fond för yttre underhåll		2 856 138	2 130 886
Summa bundet eget kapital		3 186 144	2 460 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-257 952	-465 282
Årets resultat		848 406	932 582
Summa fritt eget kapital		590 454	467 301
Summa eget kapital		3 776 598	2 928 192
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 269 188	4 269 188
Summa långfristiga skulder		6 269 188	4 269 188
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	108 716	2 217 432
Leverantörsskulder		45 958	16 354
Skatteskulder		0	797
Övriga skulder	Not 16	189 592	152 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	407 538	487 138
Summa kortfristiga skulder		751 803	2 874 199
Summa eget kapital och skulder		10 797 589	10 071 579

om

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. Räkna 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.

on

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 063 996	3 063 996
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-10 841	-10 841
Hyror, lokaler	5 100	5 400
Hyror, garage	71 340	71 340
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 000	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 510	-410
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 300	-2 300
Bränsleavgifter, bostäder	534 108	521 268
Summa nettoomsättning	3 677 693	3 670 653

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	10 123	16 391
Fakturerade kostnader	540	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	18	-3
Övriga rörelseintäkter	64 305	57 339
Summa övriga rörelseintäkter	74 986	74 446

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-307 748	-257 550
Reparationer	-23 755	-116 006
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 848	-108 104
Försäkringspremier	-50 805	-54 046
Kabel- och digital-TV	-81 198	-77 346
Återbäring från Riksbyggen	0	3 000
Obligatoriska besiktningar	-78 226	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 639
Snö- och halkbekämpning	-40 037	-7 906
Förbrukningsinventarier	-14 869	-8 174
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 201
Frakter och transporter	0	-14 649
Vatten	-254 421	-265 941
Fastighetsel	-148 650	-179 641
Uppvärmning	-519 549	-497 195
Sophantering och återvinning	-67 242	-54 518
Förvaltningsarvode drift	-114 729	-84 965
Summa driftskostnader	-1 813 076	-1 727 882

On

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-7 480	-8 304
Förvaltningsarvode administration	-625 274	-422 495
Lokalkostnader	-250	-375
Resekostnader	0	-200
IT-kostnader	-2 565	-1 041
Övriga riskkostnader	0	-5 985
Styrelsearvode	0	-10 158
Arvode, yrkesrevisorer	-24 478	-20 709
Övriga förvaltningskostnader	0	-29 249
Kreditupplysningar	-636	-2 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 713	-14 858
Kontorsmateriel	-3 789	-11 622
Telefon och porto	0	-5 631
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6 616
Medlems- och föreningsavgifter	-3 024	-11 277
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 938	-700
Summa övriga externa kostnader	-684 696	-552 968

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-111 700
Uttagsskatt	0	61 419
Sammanträdesarvoden	-73 881	-62 188
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 800	-23 320
Övriga kostnadsersättningar	-1 415	-636
Pensionskostnader	0	-5 692
Övriga personalkostnader	0	-1 276
Sociala kostnader	-33 531	-45 666
Summa personalkostnader	-120 627	-189 059

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-65 214	-65 214
Avskrivning Markanläggningar	-50 652	-50 652
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 292	-97 447
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-55 391
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-207 158	-268 704

on

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-8 609
Summa övriga rörelsekostnader	0	-8 609

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	270
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	-1 184	14 448
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-1 184	14 718

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	376	102
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	376	102

Om

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
	16 447 107	16 447 107
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 447 107	16 447 107
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 194 038	-3 128 823
Omklassificering	-8 881 055	-8 783 608
Markanläggningar	-1 183 931	-1 133 280
	-13 259 024	-13 045 711
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-65 214	-65 214
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-91 292	-97 447
Årets avskrivning markanläggningar	-50 652	-50 652
	-207 158	-213 313
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 446 182	-13 259 024
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 980 925	3 188 083
Varav		
Byggnader	1 466	66 680
Mark	244 000	244 000
Tillkommande utgifter	2 634 161	2 725 453
Markanläggningar	101 298	151 950
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	896 000	896 000
	41 896 000	41 896 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 288 000</i>	<i>29 288 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 608 000</i>	<i>12 608 000</i>

Byggnadsinventarier är omklassificerade från Byggnadsinventarier till Maskiner och tekniska anläggningar:

Om

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	47 771	349 021
Installationer	160 128	160 128
Omklassificeringar m.m.	351 490	351 490
	559 389	860 639
Försäljning	0	-301 250
Maskiner och inventarier (Traktor)	0	-301 250
Utgående anskaffningsvärden	559 389	559 389

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-399 261	-580 012
Installationer	-160 128	-160 128
Summa ingående ackumulerade avskrivningar	-559 389	-740 140

Försäljning

Maskiner och inventarier	0	236 141
--------------------------	---	---------

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	-55 391
Summa årets avskrivningar	0	-55 391

Utgående ackumulerade avskrivningar

-559 389 -559 389

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0

Varav

Maskiner	0	0
----------	---	---

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
301 andelar á 500 Intresseföreningen Göteborg	150 500	150 500
Summa andra långfristiga fordringar	150 500	150 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 950	50 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	151 563
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 656	1 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 176	41 887
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 782	245 534

On

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 377 904	6 486 620
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-108 716	-2 217 432
Långfristig skuld vid årets slut	6 369 188	4 269 188

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2022-12-01	6 486 620,00	0,00	108 716,00	6 377 904,00
Summa			6 486 620,00	0,00	108 716,00	6 377 904,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 716 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 369 188 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	157 193	148 978
Skuld för moms	0	3 500
Skuld sociala avgifter och skatter	32 399	0
Summa övriga skulder	189 592	152 478

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 431	6 541
Upplupna elkostnader	10 610	11 426
Upplupna vattenavgifter	29 551	73 860
Upplupna värmekostnader	63 520	65 488
Upplupna kostnader för renhållning	9 648	9 055
Upplupna revisionsarvoden	25 000	23 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 669	262
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	253 109	297 007
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 538	487 138


Not 18 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 322 000	11 322 000

Om


Styrelsens underskrifter

Floda 2021-04-26
Ort och datum


Elisabeth Holm



Monica Hallbeck

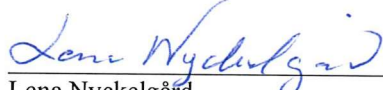

Angelica Wallentin


Mathias Samuelsson


Fredrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor


Lena Nyckelgård
Föreningsrevisor

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 år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört 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 mig 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 Bostadsrättsförening Flodahus nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kungsbacka den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Lena Nyckelgård
Förtroendevald revisor

Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING FLODAHUS NR 1 757201-7676 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-04 04:26:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA NYCKELGÅRD

Datum

Lena Nyckelgård

Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-04 07:44:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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, 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