

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB 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 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
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
RBF Flodahus 2 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-07-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 293 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 292 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 104 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	34 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	42 770 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 770 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen har lånat ut kapital till Intresseföreningen som i sin tur har förvärvat andelar i Riksbyggen ekonomis förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning genom Intresseföreningens andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på utdelning och återbäring beslutas av Riksbyggens stämma.

#### 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 62 tkr och planerat underhåll för 521 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
Kulvert arbete	106 501
Tvättmaskin	107 153
Byte hängrännor och rör	306 875

#### 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 oc f.d. soprumsdörr 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
- Målning av linjer p-platser
- Byte värmepump
- P-platser (linjemarkering)
- Tvätt Miljöhus

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

#### Styrelse

##### Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Andersson	Ordförande	2023
Håkan Svensson	Sekreterare	2022
Kjell Magnusson	Vice ordförande	2023
Inger Kjell	Ledamot	2022
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

##### Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Hagström	Suppleant	2022
Birgitta Andersson	Suppleant	2023
Magnus Lohrant	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Pernilla Angervall	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

##### Revisorssuppleanter

Marianne Jerdborg

##### Valberedning

Margareta Fornhäll  
Lena-Karin R. Larsson

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1 %. Bränsleavgifterna höjdes senast 2019-04-01 med 10 %.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 903	2 878	2 869	2 838	2 838
Resultat efter finansiella poster	-1	508	-1 092	328	560
Årets resultat	-1	508	-1 092	328	560
Resultat exklusive avskrivningar	292	801	-744	761	954
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-650	-232	-1 314	182	384
Balansomslutning	11 112	11 136	10 471	11 865	11 506
Soliditet %	66	66	65	67	66
Likviditet %	916	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	580	574	574	574	574
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	115	115	112	0	105
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	461	331	715	338	326
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	8	9	9	9	11
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 618	1 516	1 289	1 579	1 350
Lån, kr/m <sup>2</sup>	755	765	772	777	783

**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 i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	565 002	6 274 263	-10 536	507 848
Disposition enl. årsstämmobeslut			507 848	-507 848
Reservering underhållsfond		942 008	-942 008	
Ianspråktagande av underhållsfond		-520 529	520 529	
Årets resultat				-800
<b>Vid årets slut</b>	<b>565 002</b>	<b>6 695 742</b>	<b>75 833</b>	<b>-800</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	497 312
Årets resultat	-800
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-942 008
Årets ianspråktagande av underhållsfond	520 529
<b>Summa</b>	<b>75 033</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**75 033**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 902 725	2 878 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 688	46 388
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 911 414</b>	<b>2 924 415</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 908 214	-1 370 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-632 998	-657 420
Personalkostnader	Not 6	-61 505	-65 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 148	-293 148
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 895 865</b>	<b>-2 386 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 549</b>	<b>537 742</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	8 839
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 803	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 793	-38 786
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 349</b>	<b>-29 894</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-800</b>	<b>507 848</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-800</b>	<b>507 848</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	4 686 974	4 980 123
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 686 974</b>	<b>4 980 123</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	200	200
Andra långfristiga fordringar	Not 12	90 000	90 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 200</b>	<b>90 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 777 174</b>	<b>5 070 323</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 444
Övriga fordringar	Not 13	91 253	92 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	212 267	217 353
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>303 519</b>	<b>311 561</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	6 030 869	5 754 167
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 030 869</b>	<b>5 754 167</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 334 389</b>	<b>6 065 728</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 111 563</b>	<b>11 136 050</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	565 002	565 002
Fond för yttre underhåll	6 695 741	6 274 263
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 260 743</b>	<b>6 839 265</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	75 834	-10 536
Årets resultat	-800	507 848
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>75 033</b>	<b>497 312</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 335 777</b>	<b>7 336 577</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 084 447
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 084 447</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 956
Leverantörsskulder		10 213
Övriga skulder	Not 17	171 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	468 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>691 339</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 111 563</b>	<b>11 136 050</b>

---

# 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	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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 378 304	2 354 688
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-11 647	-11 646
Hyror, lokaler	4 320	4 470
Hyror, garage	38 880	38 400
Hyror, p-platser	22 200	22 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30	-150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-480	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 870	-3 983
Bränsleavgifter, bostäder	474 048	474 048
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 902 725</b>	<b>2 878 027</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	9 265	7 317
Fakturerade kostnader	180	540
Övriga rörelseintäkter	-757	11 653
Försäkringsersättningar	0	26 878
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>8 688</b>	<b>46 388</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-520 529	-90 992
Reparationer	-62 438	-78 329
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 240	-91 440
Försäkringspremier	-69 562	-61 011
Kabel- och digital-TV	-37 784	-43 215
Återbäring från Riksbyggen	6 400	0
Obligatoriska besiktningar	-5 118	-1 613
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-35 231
Snö- och halkbekämpning	-77 731	-59 758
Förbrukningsinventarier	-27 620	-1 492
Fordons- och maskinkostnader	0	-389
Vatten	-204 163	-214 545
Fastighetsel	-57 488	-77 958
Uppvärmning	-553 280	-484 636
Sophantering och återvinning	-86 544	-74 926
Förvaltningsarvode drift	-119 117	-55 465
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 908 214</b>	<b>-1 370 999</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-571 439	-597 514
IT-kostnader	-20 858	-11 237
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-22 978
Övriga förvaltningskostnader	-4 450	-8 355
Kreditupplysningar	-300	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 426	-9 226
Kontorsmateriel	0	-2 441
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-2 520
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-632 998</b>	<b>-657 420</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Sammanträdesarvoden	-47 715	-50 592
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 415	-6 160
Sociala kostnader	-7 375	-8 353
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-61 505</b>	<b>-65 105</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-83 485	-83 485
Avskrivningar tillkommande utgifter	-209 663	-209 663
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-293 148</b>	<b>-293 148</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	8 839
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 640</b>	<b>8 839</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 770	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	53
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 803</b>	<b>53</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 534 210	3 534 210
Mark	194 000	194 000
Standardförbättringar	9 288 110	9 288 110
Markanläggning	662 154	662 154
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 678 474</b>	<b>13 678 474</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-1 948 022	-1 864 537
Standardförbättringar	-6 088 176	-5 878 513
Markanläggningar	-662 154	-662 154
	<b>-8 698 352</b>	<b>-8 405 204</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-83 485	-83 485
Årets avskrivning standardförbättringar	-209 663	-209 663
	<b>-293 148</b>	<b>-293 148</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 991 500</b>	<b>-8 698 352</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>4 686 974</b>	<b>4 980 122</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	1 502 703	1 586 188
Mark	194 000	194 000
Standardförbättringar	2 990 271	3 199 934

**Taxeringsvärden**

Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	570 000	570 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>42 770 000</b>	<b>42 770 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	30 165 000	30 165 000
--	------------	------------

*varav mark*

	12 605 000	12 605 000
--	------------	------------

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	234 619	234 619
Installationer	39 570	39 570
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>274 189</b>	<b>274 189</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-234 619	-234 619
Installationer	-39 570	-39 570
	<b>-274 189</b>	<b>-274 189</b>
Inventarier och verktyg	-234 619	-234 619
Installationer	-39 570	-39 570
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-274 189</b>	<b>-274 189</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
180 andelar á 500 andelar i intresseföreningen Göteborg	90 000	90 000
Övrigt, att utresa	200	200
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>90 200</b>	<b>90 200</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	68 757	70 557
Skattekonto	22 207	22 207
Momsfordringar	289	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>91 253</b>	<b>92 764</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 247	71 117
Förutbetalt förvaltningsarvode	147 235	146 236
Förutbetald kabel-tv-avgift	-6 215	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>212 267</b>	<b>217 353</b>



**Not 15 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	3 266 558	3 256 788
Transaktionskonto	2 762 311	2 495 379
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 030 869</b>	<b>5 754 167</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	3 125 403	3 166 359
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 956	-1 377 100
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 084 447</b>	<b>1 789 259</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2023-09-01	1 812 051,00	18 164,00	1 793 887,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2024-09-01	1 354 308,00	22 792,00	1 331 516,00
<b>Summa</b>			<b>3 166 359,00</b>	<b>40 956,00</b>	<b>3 125 403,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inga lån som förfaller nästkommande år.*

**Not 17 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	171 334	168 027
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>171 334</b>	<b>168 027</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 633	1 649
Upplupna elkostnader	6 135	5 093
Upplupna vattenavgifter	56 881	50 665
Upplupna värmekostnader	75 594	58 099
Upplupna kostnader för renhållning	9 786	12 290
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 820	4 794
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	248 986	221 934
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>468 836</b>	<b>354 524</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 930 900	5 930 900

**Styrelsens underskrifter**

Floda 2022-03-24

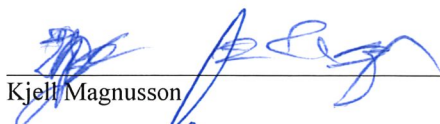
Ort och datum



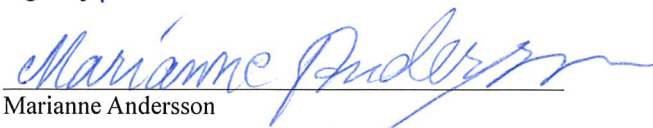
Håkan Svensson



Inger Kjell



Kjell Magnusson



Marianne Andersson



Fredrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats  
KPMG AB 2022-05-05



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Pernilla Angervall  
Förening 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 2021.

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 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 6 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2022-05-05

KPMG AB

DocuSigned by:

*Anna Christiansson*

29492B62B968486...

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

*Pernilla Angervall*

84FFECF72DD8490...

Pernilla Angervall

Förtroendevald revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 704D8D6389B84F7A83D5F5045242CFCF	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: RB Brf Flodahus 2 RB 2021.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Anne Muda
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	anne.muda@kpmg.se
	IP Address: 188.148.192.116

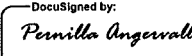
**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Anne Muda	Location: DocuSign
5/4/2022 11:15:17 AM	anne.muda@kpmg.se	

**Signer Events**

Pernilla Angervall  
 pernilaangervall@gmail.com  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 84FFECF72DD8490...

**Timestamp**

Sent: 5/4/2022 11:27:22 AM  
 Viewed: 5/4/2022 5:57:23 PM  
 Signed: 5/4/2022 5:59:50 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Signed by link sent to pernilaangervall@gmail.com  
 Using IP Address: 94.191.152.27  
 Signed using mobile

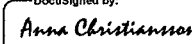
**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: 6fece1d2-7430-5091-9459-0ace98f984a2  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/4/2022 5:57:04 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 5/4/2022 5:57:23 PM  
 ID: f9e43011-599c-425d-8c55-cf86895bd48a

Anna Christiansson  
 anna.christiansson@kpmg.se  
 KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 29492862B968488...

Sent: 5/4/2022 5:59:52 PM  
 Viewed: 5/5/2022 1:49:03 PM  
 Signed: 5/5/2022 1:49:13 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Signed by link sent to anna.christiansson@kpmg.se  
 Using IP Address: 195.84.56.2

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: e9aba899-2181-558e-8aa6-95841ce57195  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/5/2022 1:48:51 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
Christel Malmros Christel.Malmros@riksbyggen.se Security Level: Email, Account Authentication (None) <b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign	<b>COPIED</b>	Sent: 5/5/2022 1:49:14 PM Viewed: 5/5/2022 1:55:39 PM
Gunilla Stenvall gunilla.stenvall@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None) <b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign	<b>COPIED</b>	Sent: 5/5/2022 1:49:14 PM Viewed: 5/5/2022 2:11:45 PM
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/4/2022 11:27:22 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/5/2022 1:49:03 PM
Signing Complete	Security Checked	5/5/2022 1:49:13 PM
Completed	Security Checked	5/5/2022 1:49:14 PM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

#### **How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se)

#### **To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

---

# 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.

## **Årsavgift**

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.

## **Årsredovisning**

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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF 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](http://www.riksbyggen.se)





**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860