

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
BoKlok Vårvinden
Org nr: 769623-0205

2024-01-01 – 2024-12-31



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
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Boklok
Vårvinden får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 727 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 464 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biskopsgården 112:3 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 36 lägenheter uppförda samt 1 föreningslokal, 6 förråd och 2 miljöhus. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Byvädersgatan 2-14 i Göteborg.

Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8
3 rum och kök	14
4 rum och kök	14
Summa	36

Dessutom tillkommer

P-platser	50
-----------	----

Total tomtarea 8 218 m²

Bostäder bostadsrätt 2 516 m²

Årets taxeringsvärde 48 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 81 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Enligt aktuell underhållsplan uppgår underhållskostnaderna för de närmsta 30 åren totalt till 407 tkr per år. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll. Föreningen kommer att sätta av 550 tkr årligen (219 kr/kvm).

Kommande planerat underhåll

2025 – Föreningen kommer att måla om alla byggnader under 2025 i enlighet med underhållsplanen. Markområdet vid gästparkering uppgraderas med stenslaggning. Vid hus 12 och 14 kommer gångytorna att asfalteras, muren uppgraderas med en stenbeläggning och några träd planteras.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Söderberg	Ordförande	2026
Ove Förde	Ledamot	2025
Zekeriya Bagci	Ledamot	2025
Snjezana Macan	Ledamot	2025
Charlotte Terner	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Muhammad Muzamal	Suppleant	2025
Karl-Linus Johansson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Kjell Hermansson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Goran Macan	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen höjde senast årsavgiften 2024-08-01 med 12%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 160	2 044	1 821	1 818	1 811
Resultat efter finansiella poster*	-262	-384	40	-73	20
Resultat exkl avskrivningar	464	342	766	654	746
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-86	-163	261	149	228
Balansomslutning	57 899	58 627	59 377	59 725	60 145
Soliditet %*	59	59	59	59	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	90	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	855	805	716	716	715
Driftkostnader kr/kvm	301	333	261	368	260
Energikostnad kr/kvm*	140	125	116	109	94
Underhållsfond kr/kvm	1 330	1 094	893	692	526
Sparande kr/kvm*	185	136	305	294	317
Ränta kr/kvm	280	253	81	85	93
Skuldsättning kr/kvm*	9 167	9 342	9 517	9 688	9 847
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 167	9 342	9 517	9 688	9 847
Räntekänslighet %*	10,7	11,6	13,3	13,5	13,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utranteringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Uppllysning vid förlust

Årets förlust är lägre än föregående år. Styrelsen jobbar aktivt med att skapa positiva ekonomiska förutsättningar för föreningen genom att kontinuerligt se över lånevillkor, justera avgifterna och hantera underhåll. Föreningen har ett stabilt eget kapital med en soliditet på 59 %.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 820 000	2 797 017	-3 530 290	-384 404
Disposition enl. årsstämmobeslut			-384 404	384 404
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Årets resultat				-262 309
Vid årets slut	35 820 000	3 347 017	-4 464 694	-262 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 914 694
Årets resultat	-262 309
Årets fondreservering enligt stadgarna	-550 000
Summa	-4 727 003

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 727 003**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 160 284	2 043 514
Övriga rörelseintäkter		42 290	18 526
Summa rörelseintäkter		2 202 574	2 062 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-748 373	-811 953
Övriga externa kostnader	Not 4	-211 455	-193 101
Personalkostnader	Not 5	-109 543	-86 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-726 540	-726 540
Summa rörelsekostnader		-1 795 911	-1 818 143
Rörelseresultat		406 662	243 897
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	31	1 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 583	7 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-705 584	-637 105
Summa finansiella poster		-668 970	-628 301
Resultat efter finansiella poster		-262 308	-384 404
Årets resultat		-262 308	-384 404

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	56 558 446	57 284 986
Summa materiella anläggningstillgångar		56 558 446	57 284 986
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		56 612 446	57 338 986
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2	0
Övriga fordringar		1 372	1 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	73 659	77 962
Summa kortfristiga fordringar		75 033	79 303
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 211 643	708 492
Summa kassa och bank		1 211 643	708 492
Summa omsättningstillgångar		1 286 676	1 287 795
Summa tillgångar		57 899 122	58 626 781



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	35 820 000	35 820 000	
Fond för yttre underhåll	3 347 017	2 797 017	
Summa bundet eget kapital	39 167 017	38 617 017	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 464 694	-3 530 290	
Årets resultat	-262 309	-384 404	
Summa fritt eget kapital	-4 727 003	-3 914 694	
Summa eget kapital	34 440 014	34 702 323	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 993 005	17 258 005
Summa långfristiga skulder		8 993 005	17 258 005
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 071 115	6 246 115
Leverantörsskulder	Not 15	38 894	66 177
Övriga skulder		250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	355 843	354 161
Summa kortfristiga skulder		14 466 102	6 666 453
Summa eget kapital och skulder		57 899 121	58 626 781



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	406 662	243 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 540	726 540
	1 133 203	970 437
Erhållen ränta	36 614	8 835
Erlagd ränta	-712 087	-600 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	457 729	378 524
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 270	23 112
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-18 848	37 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 151	439 456
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-440 000	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-440 000	-440 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 151	-544
Likvida medel vid årets början	1 208 492	1 209 036
Likvida medel vid årets slut	1 211 643	1 208 492



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Gemensamhetshus	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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



Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 009 112	1 893 280
Kabel-tv-avgifter	142 560	132 516
Övriga lokalintäkter	1 300	0
Övriga avgifter	0	4 167
Övriga ersättningar	7 321	13 549
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	2
Summa nettoomsättning	2 160 284	2 043 514

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-81 431	-82 728
Försäkringspremier	-50 076	-45 790
Kabel- och digital-TV	-146 520	-145 029
Återbäring från Riksbyggen	100	1 100
Serviceavtal	-3 424	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-500
Snö- och halkbekämpning	-44 926	-61 250
Förbrukningsinventarier	-10 486	-33 736
Fordons- och maskinkostnader	-10 368	-39 228
Vatten *	-153 945	-120 455
Fastighetsel	-198 038	-193 737
Sophantering och återvinning *	-47 300	-90 599
Förvaltningsarvode drift	-1 960	0
Summa driftskostnader	-748 373	-811 953

* Kostnaden är högre/lägre jämfört med föregående år på grund av att fakturorna inte delades upp korrekt föregående år.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-9 660	-25 961
Förvaltningsarvode administration	-116 576	-108 328
IT-kostnader	-224	-3 113
Arvode, yrkesrevisorer	-43 150	-20 000
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-25 230	-15 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 303	-14 595
Kontorsmateriel	-6 586	-789
Bankkostnader	-2 695	-2 591
Övriga externa kostnader	0	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-211 455	-193 101

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-6 096	0
Styrelsearvoden	-50 598	-56 933
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 327	-11 317



Övriga personalkostnader	0	-2 000
Sociala kostnader	-21 522	-16 299
Summa personalkostnader	-109 543	-86 549

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-720 498	-720 498
Avskrivning Markanläggningar	-6 042	-6 042
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-726 540	-726 540

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningar	0	1 080
Ränteintäkter skattekonto	31	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	31	1 080

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	36 551	7 669
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	31
Ränteintäkter skattekonto	0	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 583	7 724

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-705 584	-637 105
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-705 584	-637 105



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 653 780	56 653 780
Mark	7 500 000	7 500 000
Markanläggning	181 269	181 269
	64 335 049	64 335 049
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 335 049	64 335 049
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 007 767	-6 287 269
Markanläggningar	-42 296	-36 254
	-7 050 063	-6 323 522
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-720 498	-720 498
Årets avskrivning markanläggningar	-6 042	-6 042
	-726 540	-726 540
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 776 603	-7 050 062
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 558 446	57 284 986
Varav		
Byggnader	48 925 515	49 646 013
Mark	7 500 000	7 500 000
Markanläggningar	132 931	138 973
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Totalt taxeringsvärde	48 400 000	48 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 000 000</i>	<i>41 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andelar Intresseföreningen 108 st á 500 kr	54 000	54 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	54 000	54 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 239	45 600
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	4 518
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 420	27 844
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 659	77 962



Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	809 461	272 910
Transaktionskonto	402 182	435 582
Summa kassa och bank	1 211 643	708 492

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 064 120	23 504 120
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 071 115	-6 246 115
Långfristig skuld vid årets slut	8 993 005	17 258 005

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,42%	2025-03-01	8 505 000,00	340 000,00	8 165 000,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-05-28	5 806 115,00	0,00	5 806 115,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2026-06-30	9 193 005,00	100 000,00	9 093 005,00
Summa			23 504 120,00	440 000,00	23 064 120,00

*Räntesatser per 2024-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 440 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 13 971 115 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.

Not 15 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	37 058	40 328
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 837	25 850
Summa leverantörsskulder	38 894	66 177



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 932	19 409
Upplupna räntekostnader	48 573	55 076
Upplupna driftskostnader	0	13 500
Upplupna elkostnader	26 915	24 735
Upplupna vattenavgifter	12 928	11 655
Upplupna kostnader för renhållning	3 997	6 106
Upplupna revisionsarvoden	21 900	0
Upplupna styrelsearvoden	67 416	61 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 182	159 912
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 843	354 161

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 215 000	26 215 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kjell Söderberg

Ove Förde

Zekeriya Bagci

Snjezana Macan

Charlotte Ternér

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Kjell Hermansson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening BoKlok Vårvinden, org. nr 769623-0205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening BoKlok Vårvinden för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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 utfört 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 utfört 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 Bostadsrättsförening BoKlok Vårvinden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Kjell Hermansson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetservice 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 20,6 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 planliga 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.

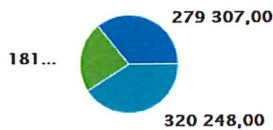
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	320 248	748 373
Övriga externa kostnader	112 896	211 455
Personalkostnader	0	109 543
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	181 635	726 540
Finansiella poster	166 411	668 970
Summa kostnader	781 190	2 464 882



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Utemiljö extra	7 769	1 960
Rabatt/återbäring från RB	0	-100
Serviceavtal	0	3 424
Snö- och halkbekämpning	8 938	44 926
Rep bostäder utg för köpta tj	0	5 246
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	299	3 405
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	25 505	7 674
Rep install utg för köpta tj Värme	-4 563	36 878
Rep install utg för köpta tj El	0	3 262
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	6 672
Övriga Reparationer	0	18 294
Fastighetsel	80 041	198 038
Vatten	61 686	153 945
Avfallshantering	12 984	47 300
Fastighetsförsäkring	49 239	50 076
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	61 050	146 520
Övriga fastighetskostnader	16 183	0
Förbrukningsmaterial	1 117	10 486
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	9 204
Övriga kostnader för transportmedel	0	1 164
Summa driftkostnader	320 248	748 373



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	2 516 kr/kvm	2 516 kr/kvm
Belopp i kr	2025	2024
Avfallshantering	5	19
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	24	58
Fastighetsel	32	79
Fastighetsförsäkring	20	20
Fastighetsskötsel grund	0	0
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	4
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	2
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10	3
Rep install utg för köpta tj Värme	-2	15
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	4
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	4	18
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Utemiljö extra	3	1
Utemiljö grund	0	0
Vatten	25	61
Övriga fastighetskostnader	6	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	7
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	127,28	297,45

RB BRF Boklok Vårvinden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Boklok Vårvinden 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