

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
BoKlok Vårvinden
Org nr: 769623-0205

2025-01-01 – 2025-12-31

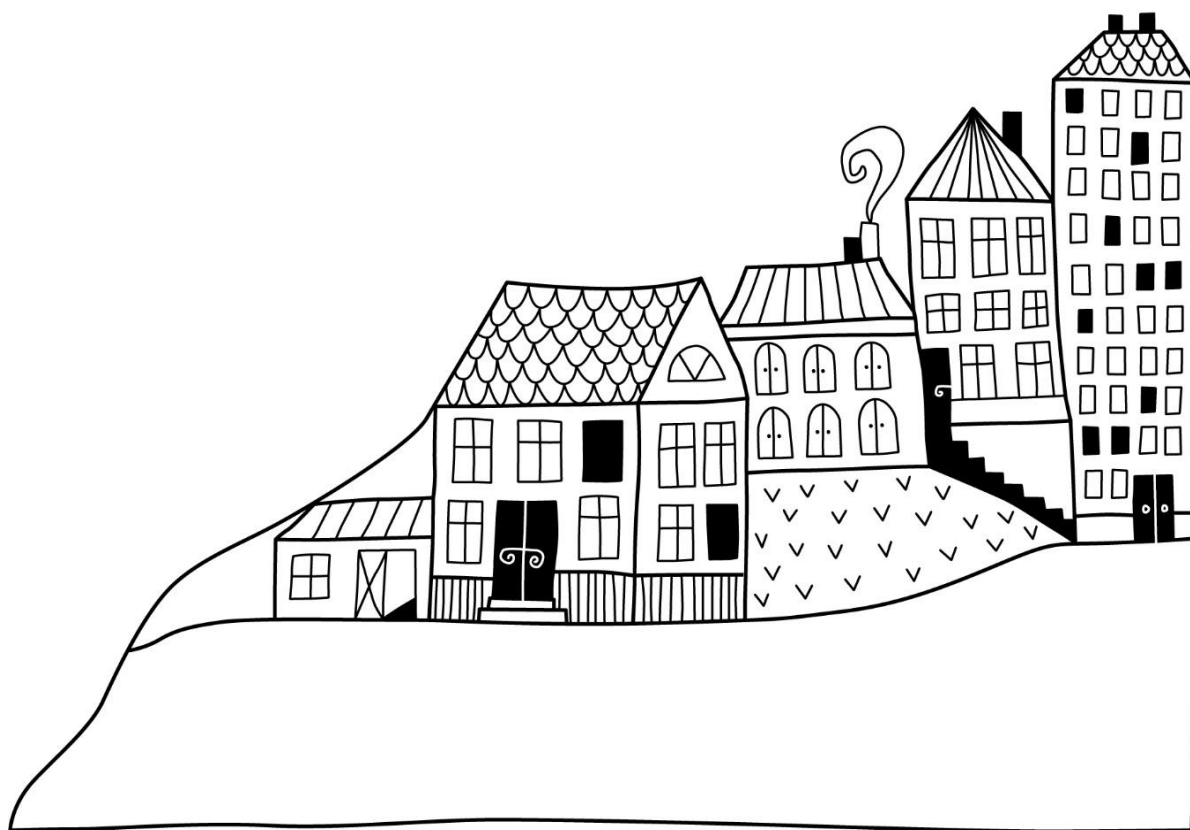


Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Boklok
Vårvinden får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 727 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 528 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.

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 44 600 000 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 92 tkr och planerat underhåll för 2 233 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Enligt aktuell underhållsplan uppdaterad 2025 uppgår underhållskostnaderna för de närmsta 30 åren totalt till 729 tkr per år. För att klara av det framtida underhållsbehovet avsätts en årlig summa till en fond för yttre underhåll. Föreningen kommer att sätta av 728 tkr årligen (286 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Målning av byggnader	1 966 250 kr
Asfaltering markytor	266 925 kr

Endast mindre underhåll 2026 i form av obligatorisk ventilationskontroll och byte av dörr till miljöhus.

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
Zekeriya Bagci	Ledamot	2026
Snjezana Macan	Ledamot	2027
Ove Förde	Ledamot	2027
Charlotte Pressfeldt Rouzi	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adina Hult	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andreasson BoRevision AB	Extern revisor	2026
Kjell Hermansson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Goran Macan	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har nyupplånat 1 360 000 kr för att finansiera ett målningsprojekt av byggnaderna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen höjde senast årsavgiften 2025-01-01 med 4%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 378	2 160	2 044	1 821	1 818
Resultat efter finansiella poster	-2 255	-262	-384	40	-73
Soliditet %	57	59	59	59	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	98	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	943	855	805	716	716
Energikostnad kr/kvm	189	140	125	116	109
Sparande kr/kvm	280	185	136	305	294
Ränta kr/kvm	198	280	253	81	85
Skuldsättning kr/kvm	9 441	9 167	9 342	9 517	9 688
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 441	9 167	9 342	9 517	9 688
Räntekänslighet %	10,0	10,7	11,6	13,3	13,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt vilket till stor del beror på att föreningen under året genomfört större underhållsåtgärder. Även höga avskrivningskostnader bidrar till det negativa resultatet. Föreningen har tidigare höjt sina avgifter och har även beslutat att göra det med 3% från 1 januari 2026. Föreningens sparande är på en god nivå vilket skapar en förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 820 000	3 347 017	-4 464 694	-262 308
Disposition enl. årsstämmobeslut			-262 308	262 308
Reservering underhållsfond		709 000	-709 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 233 175	2 233 175	
Årets resultat				-2 254 980
Vid årets slut	35 820 000	1 822 842	-3 202 827	-2 254 980

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 727 002
Årets resultat	-2 254 980
Årets fondreservering enligt stadgarna	-709 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 233 175
Summa	-5 457 807

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 457 807**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 378 123	2 160 284
Övriga rörelseintäkter		39 075	42 290
Summa rörelseintäkter		2 417 198	2 202 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 108 340	-748 373
Övriga externa kostnader	Not 4	-238 060	-211 455
Personalkostnader	Not 5	-108 780	-109 543
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-726 540	-726 540
Summa rörelsekostnader		-4 181 720	-1 795 911
Rörelseresultat		-1 764 523	406 662
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 504	36 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-497 961	-705 584
Summa finansiella poster		-490 457	-668 970
Resultat efter finansiella poster		-2 254 980	-262 308
Årets resultat		-2 254 980	-262 308



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	55 831 906	56 558 446
Summa materiella anläggningstillgångar		55 831 906	56 558 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		55 885 906	56 612 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2	2
Övriga fordringar		1 389	1 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	124 149	73 659
Summa kortfristiga fordringar		125 540	75 033
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	463 533	1 211 643
Summa kassa och bank		463 533	1 211 643
Summa omsättningstillgångar		589 073	1 286 676
Summa tillgångar		56 474 979	57 899 122



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 820 000	35 820 000
Fond för yttre underhåll		1 822 842	3 347 017
Summa bundet eget kapital		37 642 842	39 167 017
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 202 827	-4 464 694
Årets resultat		-2 254 980	-262 308
Summa fritt eget kapital		-5 457 807	-4 727 002
Summa eget kapital		32 185 035	34 440 015
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 696 115	8 993 005
Summa långfristiga skulder		12 696 115	8 993 005
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 058 005	14 071 115
Leverantörsskulder	Not 14	112 055	38 894
Övriga skulder		10 861	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	412 908	355 843
Summa kortfristiga skulder		10 913 829	14 466 102
Summa eget kapital och skulder		56 474 979	57 899 122

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 764 523	406 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 540	726 540
	-1 037 983	1 133 203
Erhållen ränta	57	36 614
Erlagd ränta	-492 911	-712 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 530 837	457 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 061	4 270
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	135 788	-18 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 438 110	443 151
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-695 000	-440 000
Upptagna lån	1 385 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	690 000	-440 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-748 110	3 151
Likvida medel vid årets början	1 211 643	1 208 492
Likvida medel vid årets slut	463 533	1 211 643
Kassa och Bank BR	463 533	1 211 643

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

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 228 856	2 009 112
Kabel-tv-avgifter	142 560	142 560
Övriga lokalintäkter	0	1 300
Övriga avgifter	4 100	0
Övriga ersättningar	2 609	7 321
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-9
Summa nettoomsättning	2 378 123	2 160 284

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-2 233 175	0
Reparationer	-92 059	-81 431
Försäkringspremier	-54 072	-50 076
Kabel- och digital-TV	-146 520	-146 520
Återbäring från Riksbyggen	500	100
Serviceavtal	0	-3 424
Snö- och halkbekämpning	-37 272	-44 926
Förbrukningsinventarier	-6 996	-10 486
Fordons- och maskinkostnader	-558	-10 368
Vatten	-195 802	-153 945
Fastighetsel	-280 192	-198 038
Sophantering och återvinning	-49 948	-47 300
Förvaltningsarvode drift	-12 247	-1 960
Summa driftskostnader	-3 108 340	-748 373

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fritidsmedel	0	-9 660
Förvaltningsarvode administration	-149 975	-116 576
IT-kostnader	-2 698	-224
Arvode, yrkesrevisorer	-26 000	-43 150
Övriga försäljningskostnader	0	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-52 782	-25 230
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 822	-6 303
Kontorsmateriel	0	-6 586
Bankkostnader	-2 783	-2 695
Summa övriga externa kostnader	-238 060	-211 455

Not 5 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-10 199	-5 846
Styrelsearvoden	-58 800	-50 598
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 395	-31 327
Sociala kostnader	-15 386	-21 772
Summa personalkostnader	-108 780	-109 543

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

	2025-12-31	2024-12-31
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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 447	36 551
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	31
Övriga ränteintäkter	17	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 504	36 583

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-497 961	-705 584
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-497 961	-705 584

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 728 265	-7 007 767
Markanläggningar	-48 338	-42 296
	-7 776 603	-7 050 063
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	-8 503 143	-7 776 603
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 831 906	56 558 446
Varav		
Byggnader	48 205 017	48 925 515
Mark	7 500 000	7 500 000
Markanläggningar	126 888	132 931
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 600 000	48 400 000
	44 600 000	48 400 000
Totalt taxeringsvärde	44 600 000	48 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>41 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 600 000</i>	<i>7 400 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar Intresseföreningen 108 st á 500 kr	54 000	54 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	54 000	54 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 447	0
Förutbetalda försäkringspremier	53 170	49 239
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 113	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 420	24 420
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 149	73 659

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	0	809 461
Transaktionskonto	463 533	402 182
Summa kassa och bank	463 533	1 211 643

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	23 754 120	23 064 120
Nästa års omförhandling av kortfristiga skulder till kreditinstitut och amortering på långfristiga skulder	-11 058 005	-14 071 115
Långfristig skuld vid årets slut	12 696 115	8 993 005

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-02-26	0	680 000,00	0	680 000
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-02-26	0	680 000,00	0	680 000
STADSHYPOTEK	0,84%	2026-06-30	9 093 005	0	75 000	9 018 005
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-03-01	8 165 000	0	340 000	7 825 000
STADSHYPOTEK	2,86%	2028-03-01	5 806 115	0	255 000	5 551 115
Summa			23 064 120	1 360 000	670 000	23 754 120

*Aktuella räntesatser per 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 680 000 kr, 680 000 kr och 9 018 005 kr som kortfristig skuld. Även nästa års amortering på långfristiga skulder redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	75 927	37 058
Ej reskontraförda leverantörsskulder	36 128	1 837
Summa leverantörsskulder	112 055	38 894

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 181	26 932
Upplupna räntekostnader	53 623	48 573
Upplupna elkostnader	31 365	26 915
Upplupna vattenavgifter	17 122	12 928
Upplupna kostnader för renhållning	4 198	3 997
Upplupna revisionsarvoden	22 900	21 900
Upplupna styrelsearvoden	67 416	67 416
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 104	147 182
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412 908	355 843

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 215 000	26 215 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kjell Söderberg

Ove Förde

Zekeriya Bagci

Snjezana Macan

Charlotte Pressfeldt Rouzi

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

BoRevision i Sverige AB

Jesper Andreasson
Extern revisor

Kjell Hermansson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557569505160

Document

Årsredovisning BoKlok Vårvinden 2025

Main document

19 pages

Initiated on 2026-02-09 16:00:46 CET (+0100) by Anton Matsson (AM)

Finalised on 2026-02-16 18:44:09 CET (+0100)

Initiator

Anton Matsson (AM)

Riksbyggen

anton.matsson@riksbyggen.se

Signatories

Pressfeldt Rouzi Charlotte (PRC)

ID number 8307155609

charlotte.pressfeldtrouzi@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "CHARLOTTE PRESSFELDT ROUZI"

Signed 2026-02-09 16:11:29 CET (+0100)

Kjell Söderberg (KS)

ID number 4807131059

kjesod48@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Anders Söderberg"

Signed 2026-02-09 19:51:40 CET (+0100)

Ove Förde (OF)

ID number 6902146932

ove.forde@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "OVE FÖRDE"

Signed 2026-02-12 14:11:30 CET (+0100)

Snjezana Macan (SM)

ID number 7609166801

snjezam2010@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SNJEZANA MRVELJ MACAN"

Signed 2026-02-13 10:37:40 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557569505160

Zekeriya Bagci (ZB)
ID number 197812065030
zekeriyabagci@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ZEKERIYA BAGCI"
Signed 2026-02-09 16:42:37 CET (+0100)

Jesper Andreasson (JA)
ID number 199703201419
jesper.andreasson@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "JESPER ANDREASSON"
Signed 2026-02-16 18:44:09 CET (+0100)

Kjell Hermansson (KH)
ID number 195807044838
kjell.herman99@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KJELL HERMANSSON"
Signed 2026-02-16 09:45:45 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening BoKlok Vårvinden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kjell Hermansson
Av föreningen vald revisor



Verification

Document ID 09222115557569936076

Document

Boklok Vårvinden Revisionsberättelse 251231
Main document
2 pages
Initiated on 2026-02-13 14:28:59 CET (+0100) by Anton Matsson (AM)
Finalised on 2026-02-16 18:43:20 CET (+0100)

Initiator

Anton Matsson (AM)
Riksbyggen
anton.matsson@riksbyggen.se

Signatories

Jesper Andreasson (JA)
ID number 199703201419
jesper.andreasson@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "JESPER ANDREASSON"
Signed 2026-02-16 18:43:20 CET (+0100)

Kjell Hermansson (KH)
ID number 195807044838
kjell.herman99@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KJELL HERMANSSON"
Signed 2026-02-16 09:44:12 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



RB BRF Boklok

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen bostadsrättsförening Boklok
Vårvinden i samarbete med Riksbyggen

Vårvinden

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