

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Vinrankan
Org nr: 716408-7616





Hur har det gått fram tills nu?

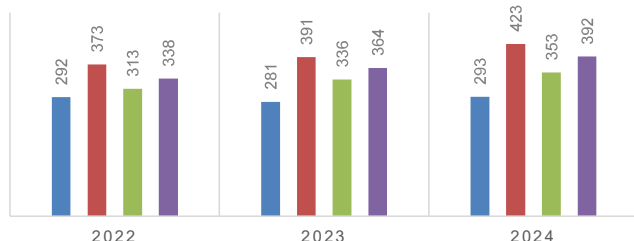
Innan vi börjar titta framåt på er förenings ekonomiska utveckling, tar vi ett steg tillbaka och granskar de senaste årens resultat för er Brf i jämförelse med andra Brf:er inom olika kategorier. Detta kan ge er värdefulla insikter om vad som fungerar bra i er förening och vad ni kan fokusera på att förbättra framöver.

Här är 6 nyckeltal från er årsredovisning. Ni kan jämföra er Brf med alla våra förvaltade föreningar, med de i samma kommun eller med de byggda under samma årtionde. Alla urval består av Brf:er med samma verksamhetsår som er förening.

Observera att kvadratmeteryta i våra system för lokalytor kan skilja något mot den som uppgets i er årsredovisning varpå skillnad kan uppstå för vissa nyckeltal nedan. Alla nyckeltal förutom Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt är dividerade med bostadsyta och lokalyta.

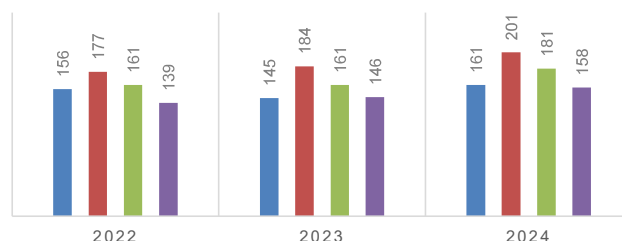


Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm



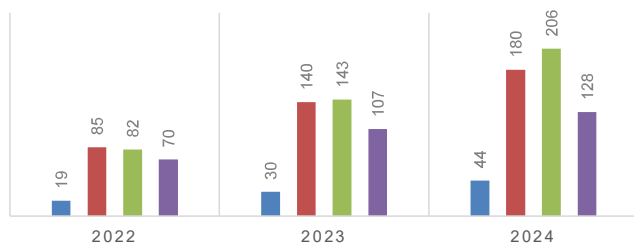
I detta nyckeltal ingår alla kostnader för driften av föreningens fastighet. Det ingår bland annat föreningens energikostnader men också driftkostnader som snö- och halkbekämpning, serviceavtal, reparationer, fastighetsförsäkring etcetera

Energikostnad kr/kvm



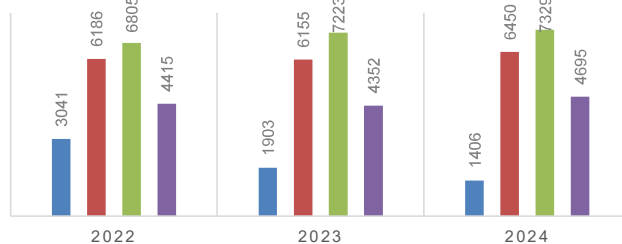
I nyckeltalet ingår kostnader för el, uppvärmning och vatten och avlopp.

Ränta kr/kvm



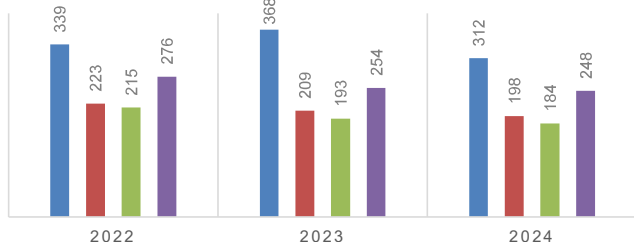
I detta nyckeltal ingår föreningens räntekostnader.

Skuldsättning kr/kvm



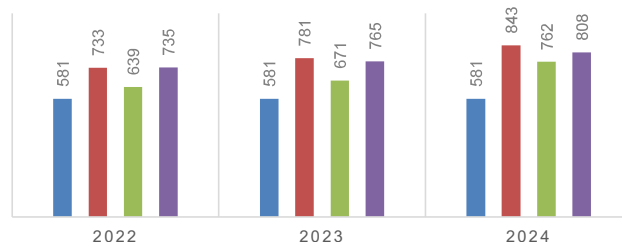
I detta nyckeltal ingår föreningens totala skuldsättning.

Sparande kr/kvm



Detta nyckeltal visar föreningens underliggande sparande, dvs, årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

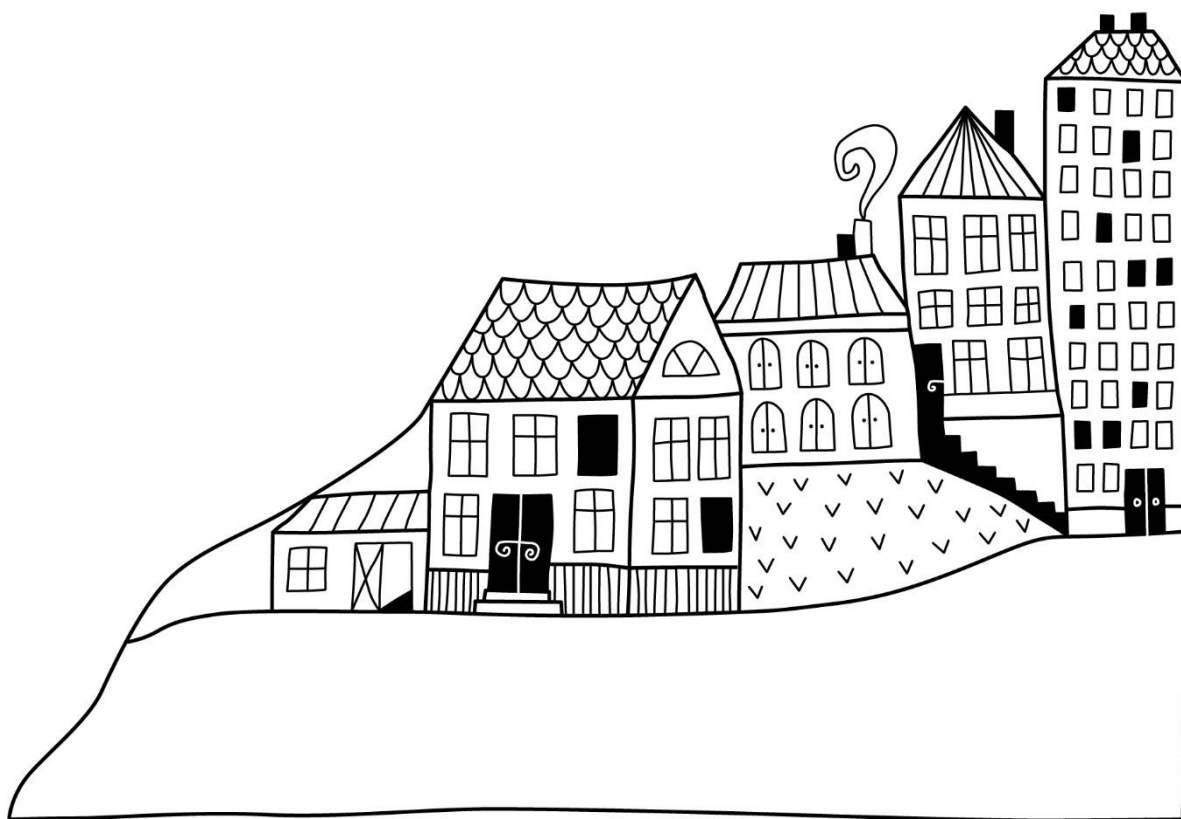
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt



I detta nyckeltal ingår ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vinrankan 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 47 369 674 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat efter fondförändring visar på ett överskott på 156 tkr.

Föreningen har under räkenskapsåret uppdaterat stadgarna.

Driftkostnaderna exkl reparationer/underhåll i föreningen ligger i nivå med föregående år. Räntekostnaderna ligger på samma nivå som fg år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 197% till 145%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 184 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ridhuset 14 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns byggnader med 107 lägenheter, 5 lokaler och 16 förråd uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Södertullsgatan 2, 4, 6 och 8, Södra Drottninggatan 10, 12 och 14 och Ryttagången 1, 3 och 5, 451 40 och 451 42 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	43	
3 rum och kök	50	
4 rum och kök	10	
5 rum och kök	4	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	50	varav 14 i Femkanten, finns även 4 st publika laddplatser vid föreningen
Antal lokaler	16	

Total tomtarea 6 366 m²

Total bostadsarea 7 846 m²

Total lokalarea 242 m²

Årets taxeringsvärde 98 955 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 103 449 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Uddevalla kommun	92	2025-12-31
Fast Casual Dining & Cafe Uddevalla	104	Tillsvidare
SPF Viken	18	Tillsvidare
Rebecca Annegran	28	Tillsvidare
Lokal nr 610-617		

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,40 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Telia Sverige AB
Hissar	Curator Hiss AB
Larmmottagning, utryckningsberedskap	Securitas AB
El- rörlig del	Luleå Energi AB
Fjärrvärme	Uddevalla Energi AB

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 139 tkr och planerat underhåll för 172 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.

Underhållsplanen är uppdaterad senast hösten 2025.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 500 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 450 tkr (55 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (55 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Behållningen i föreningens underhållsfond uppgår till 6 812 tkr per 2025-12-31.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Drivsystem garageport	2016	
Passagesystem	2017	Nytt elektroniskt passagesystem till entrédörrar
Porttelefon	2017	Bytt porttelefoner
Ventilationsaggregat	2018	Bytt ventilationsaggregat
Belysningsarmatur	2018	Påbörjat utbyte av belysningsarmaturer (LED) i gem. utrymmen
Ändring av lokal till lägenhet	2018	Byggt om lokal till lägenhet
Montering dörrstänger	2020	
Fasad/Tak	2020–2021	Tvättning och målning
Takhuv	2020	
Utebelysning	2021	
Hiss- dörrautomatik	2021	
Ventilationsbesiktning – OVK	2021	
Installationer- foceringsdon och underhåll filter	2022	
Asfaltering och målning garage	2023	
Torktumlare	2025	
Asfaltering	2025	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilationsjobb & filter	63 405
Garage	108 667

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Thorsson	Ordförande	2027
Gunnar Rydgren	Sekreterare	2026
Ronny Andersson	Ledamot	2027
Arne Månsson	Ledamot	2026
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter		
Ros-Marie Eklund	Suppleant	2026
Tommy Eriksson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Petra Weiler, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2026
Ann-Christine Mjölnevik	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Norlin	2026	
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ros-Marie Eklund	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en extraamortering på lånet som villkorsändrades 2025-11-19 på 2 mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den sänktes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen byter succesivt ut till energisnålare belysning. Miljöfrågor och energibesparande åtgärder har ligger i fokus hos föreningen och man byter löpande ut tvättutrustning och belysning för att bli mer energieffektiv.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 673	5 659	5 707	5 631	5 891
Resultat efter finansiella poster*	434	665	1 212	967	1 168
Soliditet %*	63	60	54	41	39
Likviditet %	45	26	17	49	425
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	89	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	656	656	656	656	689
Energikostnad kr/kvm*	178	161	145	156	140
Sparande kr/kvm*	291	312	368	339	384
Skuldsättning kr/kvm*	1 261	1 583	1 904	3 042	3 140
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 300	1 631	1 963	3 135	3 237
Räntekänslighet %*	2,0	2,5	3,0	4,8	4,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 496 261	750 724	6 534 186	6 323 632	664 756
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				664 756	–664 756
Reservering underhållsfond			450 000	–450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–172 072	172 072	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					434 012
Vid årets slut	5 496 261	750 724	6 812 114	6 710 460	434 012

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 988 388
Årets resultat	434 012
Årets fondreservering enligt stadgarna	–450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	172 072
Summa	7 144 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 144 473**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 672 677	5 658 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 202	2 180
Summa rörelseintäkter		5 689 879	5 660 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 642 196	-2 426 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-438 967	-408 314
Personalkostnader	Not 6	-122 756	-136 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 750 423	-1 750 423
Summa rörelsekostnader		-4 954 341	-4 721 634
Rörelseresultat		735 538	939 229
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	7 423
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 602	71 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 128	-353 447
Summa finansiella poster		-301 526	-274 473
Resultat efter finansiella poster		434 012	664 756
Årets resultat		434 012	664 756



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 963 039	30 713 462
Summa materiella anläggningstillgångar		28 963 039	30 713 462
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 8	53 000	53 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 000	53 000
Summa anläggningstillgångar		29 016 039	30 766 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-250
Övriga fordringar		28 209	30 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	310 947	238 644
Summa kortfristiga fordringar		339 156	269 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 183 551	2 171 141
Summa kassa och bank		2 183 551	2 171 141
Summa omsättningstillgångar		2 522 707	2 440 502
Summa tillgångar		31 538 746	33 206 964



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 246 985	6 246 985
Fond för yttre underhåll		6 812 114	6 534 186
Summa bundet eget kapital		13 059 099	12 781 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 710 460	6 323 632
Årets resultat		434 012	664 756
Summa fritt eget kapital		7 144 473	6 988 388
Summa eget kapital		20 203 571	19 769 559
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 675 000	4 225 000
Summa långfristiga skulder		5 675 000	4 225 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 525 000	8 575 000
Leverantörsskulder		477 850	167 701
Skatteskulder		18 461	22 018
Övriga skulder		35 258	35 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	603 606	411 935
Summa kortfristiga skulder		5 660 175	9 212 405
Summa eget kapital och skulder		31 538 746	33 206 964



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	735 538	939 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 750 423	1 750 423
Utdelningar		7 423
	2 485 961	2 697 075
Erhållen ränta	389	71 551
Erlagd ränta	-338 446	-351 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 147 904	2 416 712
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 085	26 101
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	497 770	-196 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 587 589	2 245 928
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 600 000	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 600 000	-2 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	12 411	-354 072
Likvida medel vid årets början	2 171 141	2 525 212
Likvida medel vid årets slut	2 183 551	2 171 141
Kassa och Bank BR	2 183 551	2 171 141



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	55
Standardförbättringar	Linjär	Slutavskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 700 520	4 700 520
Hyror, lokaler	253 310	250 492
Hyror, garage	210 000	210 000
Bränsleavgifter, bostäder	448 596	448 596
Tvättstugeavgift	25 920	25 920
Pant & överlåtelse	34 331	23 155
Summa nettoomsättning	5 672 677	5 658 683

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LF återbäring, vidarefakturerings medlemmar	17 202	2 180
Summa övriga rörelseintäkter	17 202	2 180

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-172 072	-109 325
Reparationer	-138 979	-160 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-211 990	-198 314
Försäkringspremier	-110 971	-124 341
Kabel- och digital-TV	-296 286	-296 286
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 720
Serviceavtal	-750	-1 775
Obligatoriska besiktningar	-55 985	-46 360
Bevakningskostnader	0	-20 200
Snö- och halkbekämpning	-34 631	-15 089
Förbrukningsinventarier	-6 526	-12 169
Vatten	-429 628	-391 695
Fastighetsel	-229 076	-205 509
Uppvärmning	-779 558	-701 424
Sophantering och återvinning	-138 578	-89 503
Förvaltningsarvode drift	-38 065	-52 389
Summa driftskostnader	-2 642 196	-2 426 492

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-279 909	-250 443
Lokalkostnader	-74 550	-58 800
IT-kostnader	0	-6 174
Arvode, yrkesrevisorer	-22 160	-24 259
Övriga förvaltningskostnader	-26 257	-25 801
Inkassokostnader	-380	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 696	-32 375
Medlems- och föreningsavgifter	-4 982	-4 982
Bankkostnader	-4 232	-4 628
Övriga externa kostnader	-1 800	-800
Summa övriga externa kostnader	-438 967	-408 314

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-41 446	-53 653
Styrelsearvoden	-58 800	-57 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	-70	-125
Pensionskostnader	0	-1 989
Sociala kostnader	-12 439	-13 338
Summa personalkostnader	-122 756	-136 405



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	65 203 259	65 203 259
Mark	3 066 000	3 066 000
Tillkommande utgifter	1 008 125	1 008 125
	69 277 384	69 277 384
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 277 384	69 277 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 555 797	-35 805 374
Tillkommande utgifter	-1 008 125	-1 008 125
	-38 563 929	-36 813 499
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 750 423	-1 750 423
	-1 750 423	-1 750 423
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 314 345	-38 563 922
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 963 036	30 713 462
Varav		
Byggnader	25 897 039	27 647 462
Mark	3 066 000	3 066 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 200 000	101 000 000
Lokaler	2 755 000	2 449 000
Totalt taxeringsvärde	98 955 000	103 449 000
<i>varav byggnader</i>	<i>74 630 000</i>	<i>73 324 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 325 000</i>	<i>30 125 000</i>

Not 8 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	53 000	53 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	53 000	53 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	36 213	0
Förutbetalda försäkringspremier	115 636	110 971
Förutbetalda driftkostnader	0	6 950
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 277	65 811
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 381	49 381
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 640	5 531
Förutbetalda hyreskostnader	16 800	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	310 947	238 644

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 200 000	12 800 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 925 000	-7 975 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 675 000	4 225 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,70%	2026-09-16	4 525 000,00	0,00	300 000,00	4 225 000,00
NORDEA	2,64%	2027-11-17	8 275 000,00	0,00	2 300 000,00	5 975 000,00
Summa			12 800 000,00	0,00	2 600 000,00	10 200 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 600 tkr årligen. Föreningen har även under räkenskapsåret gjort en extraamortering på 2 mkr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 3 925 tkr 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 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	22 839	23 158
Upplupna elkostnader	20 691	21 073
Upplupna värmekostnader	90 560	83 730
Upplupna kostnader för renhållning	11 770	7 581
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 207	11 610
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	456 539	264 784
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 606	411 935

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	61 656 000	61 656 000
varav eget innehav	25 300 000	25 300 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 mars 2026

Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift

Hans Thorsson

Gunnar Rydgren

Ronny Andersson,

Arne Månsson,

Kristian Bäckström,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Mjölnevik
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572714336

Dokument

Årsredovisning Vinrankan 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-03-16 09:47:20 CET (+0100) av Jessica
Hansson (JH)
Färdigställt 2026-03-26 10:44:00 CET (+0100)

Initierare

Jessica Hansson (JH)
Riksbyggen
jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Arne Månsson (AM1)
jamtarne@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Arne Månsson"
Signerade 2026-03-16 12:25:30 CET (+0100)

Gunnar Rydgren (GR)
ge.he@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR RYDGREN"
Signerade 2026-03-17 14:12:45 CET (+0100)

Hans Thorsson (HT)
rosemarie.sj@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS THORSSON"
Signerade 2026-03-16 12:35:54 CET (+0100)

Ronny Andersson (RA)
ronny.s.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Ronny Andersson"
Signerade 2026-03-16 12:22:31 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572714336

Kristian Bäckström (KB)

kristian.backstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Magnus Kristian Bäckström"

Signerade 2026-03-17 07:35:04 CET (+0100)

Ann-Christine Mjölnevik (AM2)

annchristine.mjolnevik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sigrid Ann-Christine Mjölnevik"

Signerade 2026-03-19 14:25:05 CET (+0100)

Petra Weiler (PW)

petra.weiler@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger Petra Christina Weiler"

Signerade 2026-03-26 10:44:00 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vinrankan

Org.nr 716408-7676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vinrankan för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Risker 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 förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift

RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Mjölnevik
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sigrid Ann-Christine Mjölnevik

Förtroendevald revisor

Serienummer: be2c20f9425d75[...]d69f75d6db012

IP: 90.226.xxx.xxx

2026-03-25 10:01:09 UTC



Inger Petra Christina Weiler

Auktoriserad revisor

Serienummer: dabb4e8a5c03c1[...]48afb2c17250d

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-03-26 09:43:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

