

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Vinrankan
Org nr: 716408-7616



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vinrankan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 tvättat samt målat fasaden. Föreningen har också tagit bort aviseringen av bredband/TV för boende under räkenskapsåret.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat efter fondförändring visar på ett överskott på 1 098 tkr.

Driftkostnaderna exkl fastighetsskatt och reparationer/underhåll i föreningen ligger i nivå med föregående år. Räntekostnaderna ligger på samma nivå som fg år. Kabel-TV och bredband kostnaderna har ökat då föreningen har tecknat nytt avtal med Telia.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Styrelsen upprättar budget senast i november månad året innan aktuellt budgetår och upprättar prognos vid ett tillfälle under löpande budgetår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 313% till 425%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 919 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 Ryttargången 1,3 och 5, 451 40 och 451 42 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår 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
Antal förråd	16	

Total tomtarea 6 366 m²

Bostäder bostadsrätt 7 846 m²

Total bostadsarea 7 846 m²

Lokaler hyresrätt 313 m²

Total lokalarea 313 m²

Årets taxeringsvärde 96 624 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 96 624 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Uddevalla kommun	92	Tillsvidare
Fast Casual Dining & Café Uddevalla	104	2022-08-04
SPF Viken	18	2022-09-30
Sophia Broberg	28	2022-04-30

Lokal nr 610-617 (förråd)

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,80 % 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. *ℓ*

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	Uddevalla 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 134 tkr och planerat underhåll för 190 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 500 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 550 tkr (67,40 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 550 tkr (67,40 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 4 845 tkr per 2021-12-31. *✓*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Tvättutrustning	2013	1 tvättmaskin - utbyte sker fortlöpande
Tegelfogar	2013	Sprickor och fogar åtgärdade
Mark	2013	Omläggning av plattor samt sänkning av mark vid entréer
Garage	2013	Installerat fjärrkontroll
Fastighetsnät	2013	Nytt fibernät för leverans Tv, bredband och telefoni
Dörrar i gångar	2013	Installerat magnetlås på branddörrar + ny dörr
Sophantering	2013	Ändrat sopsorteringssystem med nya sopluckor
Undercentral	2014	Byte av värmeväxlare
Mark	2014	Asfaltering invändigt garage samt utmed trottoar
Tvättutrustning	2014	Ny tvättmaskin
Tvättutrustning	2015	9 stycken tvättmaskiner
Torkrum	2015	Ommålning av torkrum
Soprum	2015	Ombyggnad av cykelrum till soprum
Dörrautomater	2015	Installation av dörrautomater
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
Belysningsarmatur	2019	Utbyte av belysningsarmaturer (LED) i gem. Utrymmen
Montering dörrstänger	2020	Montering av dörrstänger
Fasad/Tak	2020	Tvätt av fasad och tak
Takhuv	2020	Bytt takhuv

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer	72 055
Huskropp utvändigt	117 743 

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	2023
Gunnar Rydgren	Sekreterare	2022
Ronny Andersson	Ledamot	2023
Uno Eklund	Ledamot	2022
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gösta Nilsson	Suppleant	2022
Jörgen Hjärpe	Suppleant	2023
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2022
Ann-Christine Mjölnevik	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Norlin	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Andersson	2022
Åsa Alexandersson	2022

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 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 15 %. Styrelsen har sedan 2013 lagt stor vikt vid kostnadskontroll, vilket resulterat i sänkta kostnader och möjliggjort stora extra amorteringar av föreningens lån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgiften med 5% från och med 2022-01-01.

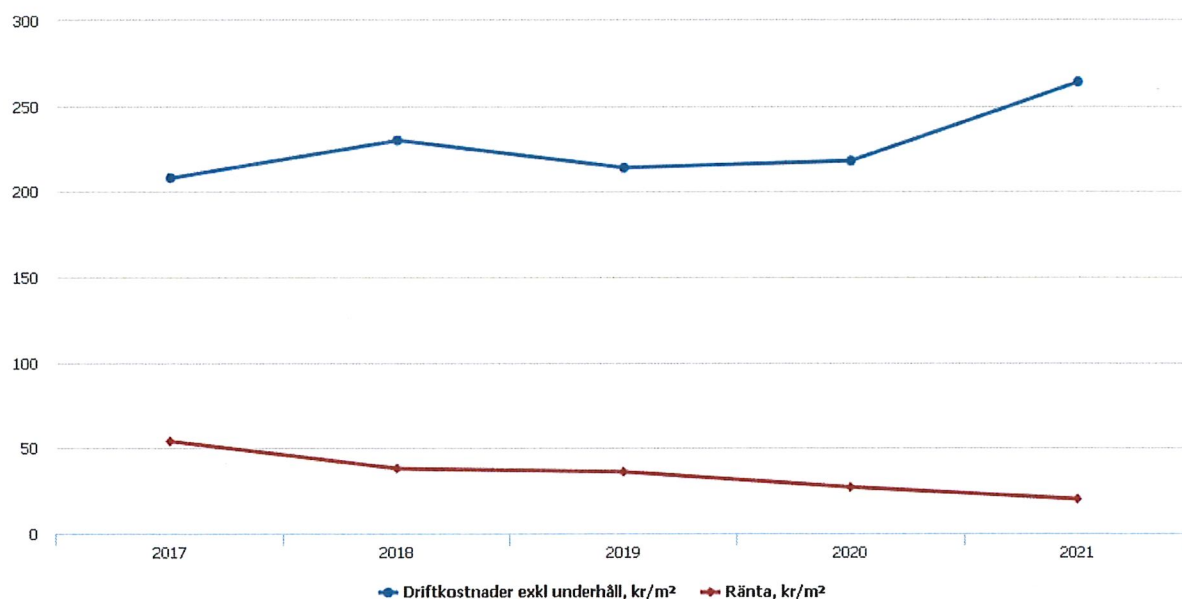
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 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 (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 827	5 824	5 794	5 778	5 835
Resultat efter finansiella poster	1 168	1 585	1 151	-287	1 051
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 368	2 785	2 351	913	2 251
Balansomslutning	43 221	42 749	45 817	45 068	46 421
Soliditet %	39	37	31	28	27
Likviditet %	425	313	383	157	147
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	631	687	687	687	687
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	264	218	214	230	208
Ränta, kr/m ²	20	27	36	38	54
Underhållsfond, kr/m ²	606	585	532	516	540
Lån, kr/m ²	3 113	3 211	3 775	3 882	4 045



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *R*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 496 261	750 724	0	4 774 381	3 150 585	1 584 857
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 584 857	-1 584 857
Reservering underhållsfond				550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-189 798	189 798	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 168 174
Vid årets slut	5 496 261	750 724	0	5 134 583	4 375 240	1 168 174

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 735 442
Årets resultat	1 168 174
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 798
Summa	5 543 414

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 543 414**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 827 500	5 823 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 920	76 082
Summa rörelseintäkter		5 901 420	5 899 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 346 726	-1 900 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 994	-335 409
Personalkostnader	Not 6	-138 541	-139 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 750 423	-1 750 423
Summa rörelsekostnader		-4 590 684	-4 126 400
Rörelseresultat		1 310 735	1 773 449
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 088	10 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 051	18 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-162 700	-216 993
Summa finansiella poster		-142 561	-188 593
Resultat efter finansiella poster		1 168 174	1 584 857
Årets resultat		1 168 174	1 584 857

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	35 964 731	37 715 154
Summa materiella anläggningstillgångar		35 964 731	37 715 154
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	53 000	53 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 000	53 000
Summa anläggningstillgångar		36 017 731	37 768 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 190	1 935
Övriga fordringar	Not 11	130 875	29 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	225 579	233 869
Summa kortfristiga fordringar		357 644	265 500
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 845 874	4 715 510
Summa kassa och bank		6 845 874	4 715 510
Summa omsättningstillgångar		7 203 517	4 981 010
Summa tillgångar		43 221 248	42 749 164

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 246 985	6 246 985
Fond för yttre underhåll		5 134 583	4 774 381
Summa bundet eget kapital		11 381 568	11 021 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 375 240	3 150 585
Årets resultat		1 168 174	1 584 857
Summa fritt eget kapital		5 543 414	4 735 442
Summa eget kapital		16 924 982	15 756 808
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 600 000	25 400 000
Summa långfristiga skulder		24 600 000	25 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	800 000	800 000
Leverantörsskulder		240 547	146 842
Skatteskulder		13 261	10 051
Övriga skulder	Not 15	34 555	32 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	607 904	603 261
Summa kortfristiga skulder		1 696 267	1 592 357
Summa eget kapital och skulder		43 221 248	42 749 164

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Standardförbättringar	Linjär	Slutavskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar. *R*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 947 876	4 947 876
Hyrer, lokaler	221 728	224 960
Hyrer, garage	211 400	210 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-7 665
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 100	0
Bränsleavgifter, bostäder	448 596	448 596
Summa nettoomsättning	5 827 500	5 823 767

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	9 960	38 520
Övriga lokalintäkter	25 920	25 920
Övriga ersättningar	27 127	8 447
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	10 913	2 835
Summa övriga rörelseintäkter	73 920	76 082

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-189 798	-119 707
Reparationer	-133 592	-75 228
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-182 353	-179 143
Försäkringspremier	-107 324	-97 397
Kabel- och digital-TV	-312 129	-121 466
Återbäring från Riksbyggen	2 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-140
Serviceavtal	-2 489	-5 289
Obligatoriska besiktningar	-55 438	-60 532
Bevakningskostnader	-10 860	-10 410
Snö- och halkbekämpning	-35 854	0
Förbrukningsinventarier	-22 011	-28 930
Fordons- och maskinkostnader	-350	-550
Vatten	-301 092	-302 263
Fastighetsel	-220 807	-143 436
Uppvärmning	-611 871	-539 758
Sophantering och återvinning	-95 694	-90 161
Förvaltningsarvode drift	-67 865	-126 250
Summa driftskostnader	-2 346 726	-1 900 660

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-234 001	-233 679
Lokalkostnader	-53 900	-53 500
Arvode, yrkesrevisorer	-17 819	-16 300
Övriga förvaltningskostnader	-5 944	-3 237
Kreditupplysningar	-54	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 505	-10 790
Kontorsmateriel	-1 322	-3 759
Telefon och porto	-4 738	-5 123
Medlems- och föreningsavgifter	-4 982	-4 982
Bankkostnader	-2 030	-2 190
Övriga externa kostnader	-700	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-354 994	-335 409

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-75 999	-77 299
Styrelsearvoden	-47 600	-47 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-10 941	-11 308
Summa personalkostnader	-138 541	-139 907

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 750 423	-1 750 423
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 750 423	-1 750 423

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-162 700	-216 993
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-162 700	-216 993

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
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	-30 554 105	-28 803 682
Tillkommande utgifter	-1 008 125	-1 008 125
	-31 562 230	-29 811 807

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 750 423	-1 750 423
	-1 750 423	-1 750 423

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-33 312 653	-31 562 230
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	32 898 731	34 649 154
Mark	3 066 000	3 066 000

Taxeringsvärden

Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	2 624 000	2 624 000

Totalt taxeringsvärde

	96 624 000	96 624 000
<i>varav byggnader</i>	<i>66 311 000</i>	<i>66 311 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 313 000</i>	<i>30 313 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	53 000	53 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	53 000	53 000

Not 11 Övriga fodringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	29 696	29 696
Felaktig betald försäkringsfaktura	101 179	0
Summa övriga fodringar	130 875	26 696

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 747	98 892
Förutbetalda driftkostnader	11 370	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 500	58 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 413	65 617
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	948	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 600	10 860
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 579	233 869

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	6 525	21 000
Bankmedel	6 509 342	4 494 330
Transaktionskonto	330 007	200 180
Summa kassa och bank	6 845 874	4 715 510

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	25 400 000	26 200 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 600 000	25 400 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,60%	2023-08-16	10 725 000,00	0,00	300 000,00	10 425 000,00
NORDEA	0,65%	2023-09-20	6 000 000,00	0,00	200 000,00	5 800 000,00
NORDEA	0,65%	2024-10-16	9 475 000,00	0,00	300 000,00	9 175 000,00
Summa			26 200 000,00	0,00	800 000,00	25 400 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 000 kr årligen.

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	2
Skuld sociala avgifter och skatter	34 555	32 201
Summa övriga skulder	34 555	32 203

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	11 087	11 437
Upplupna elkostnader	38 190	13 881
Upplupna värmekostnader	80 062	61 464
Upplupna kostnader för renhållning	7 377	7 298
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 821	20 799
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	462 366	485 381
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	607 904	603 261

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	61 656 000	61 656 000
varav eget innehav	25 300 000	8 900 000

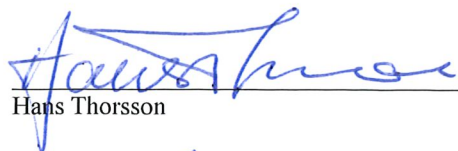
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

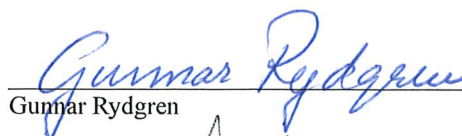
Udddevalla 17/2-22

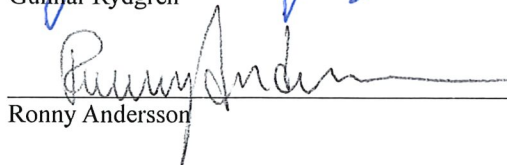
Ort och datum


Hans Thorsson


Uno Eklund


Kristian Bäckström


Gunnar Rydgren


Ronny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/3 2022



RevisorsCentrum I Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Ann-Christine Mjölnevik
Förtroendevald revisor

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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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. 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

R

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 3 mars 2022
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Ann-Christine Mjölnevik
Förtroendevald revisor

RBF Vinrankan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vinrankan 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

