

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Vinrankan
Org nr: 716408-7616





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vinrankan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 677 tkr.

Driftkostnaderna exkl fastighetsskatt och reparationer/underhåll i föreningen ligger i nivå med föregående år. Räntekostnaderna ligger på högre nivå än fg år.

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 54 % till 17%

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 598% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 963 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 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 förråd	16	

Total tomtarea 6 366 m²

Total bostadsarea 7 846 m²

Total lokalarea 242 m²

Årets taxeringsvärde 103 449 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 103 449 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Uddevalla kommun	92	Tillsvidare
Fast Casual Dining & Cafe Uddevalla	104	Tillsvidare
SPF Viken	18	Tillsvidare
Sophia Broberg	28	Tillsvidare

Lokal nr 610-617

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,30 % 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 236 tkr och planerat underhåll för 15 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 4 500 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 450 tkr (57 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 550 tkr (67 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 6 193 tkr per 2023-12-31 och underhållsplanen uppdaterades senast hösten 2023.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Undercentral	2014	Byte av värmväxlare
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
Montering dörrstänger	2020	
Fasad/Tak	2020–2021	Tvättning och målning
Takhuv	2020	
Utebelysning	2021	
Hiss- dörrautomatik	2021	
Ventilationsbesiktning – OVK	2021	
Installationer- foderingsdon och underhåll filter	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Asfaltering och målning garage	14 957

Inget större underhåll är planerat de närmaste åren enligt föreningens underhållsplan.

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	2025
Gunnar Rydgren	Sekreterare	2024
Uno Eklund	Ledamot	2024
Ronny Andersson	Ledamot	2025
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Månsson, träder in som signarerare av årsredovisningen för Uno Eklund.	Suppleant	2024
Ludvig Björk	Suppleant	2025
Pia-Lott Hansson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2024
Ann-Christine Mjölnevik	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Norlin	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Andersson	2024
Lars Andersson sammankallande	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen ansökt om elstöd hos Skatteverket som avser elförbrukningen från 1 oktober 2021 till och med 30 september 2022. Föreningen fick utbetalt 67 306 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt uppgick i genomsnitt till 599 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 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)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 599	5 584	5 827	5 824	5 794
Resultat efter finansiella poster	1 212	967	1 168	1 585	1 151
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 412	2 167	2 368	2 785	2 351
Balansomslutning	35 337	43 334	43 221	42 749	45 817
Soliditet %	54	41	39	37	31
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	54	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	198	598	425	313	383
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	272	286	264	218	214
Ränta, kr/m ²	30	19	20	27	36
Underhållsfond, kr/m ²	759	694	606	585	532
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	656				
Skuldsättning per kvm	1 904				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 963	3 135	3 113	3 211	3 775
Sparande per kvm	368				
Räntekänslighet %	3				
Energikostnad per kvadratmeter	145				
Årsavgift andel % av totala rörelseintäkter	89				

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. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	5 658 468	5 019 529	967 376
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				967 376	−967 376
Reservering underhållsfond			550 000	−550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−14 957	14 957	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					1 212 445
Vid årets slut	5 496 261	750 724	6 193 511	5 451 862	1 212 445

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 986 905
Årets resultat	1 212 445
Årets fondavsättning enligt stadgarna	−550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 957

Summa **6 664 307**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 664 307**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 599 628	5 584 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 866	58 137
Summa rörelseintäkter		5 795 494	5 642 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 237 631	-2 337 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 429	-348 931
Personalkostnader	Not 6	-136 364	-139 773
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 750 423	-1 750 423
Summa rörelsekostnader		-4 489 846	-4 576 485
Rörelseresultat		1 305 647	1 066 272
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 060	5 088
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 651	53 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 913	-157 646
Summa finansiella poster		-93 202	-98 895
Resultat efter finansiella poster		1 212 445	967 376
Årets resultat		1 212 445	967 376



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	32 463 885	34 214 308
Summa materiella anläggningstillgångar		32 463 885	34 214 308
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		32 516 885	34 267 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 063	-250
Övriga fordringar		30 313	29 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	264 086	246 097
Summa kortfristiga fordringar		295 462	275 577
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 525 212	8 792 027
Summa kassa och bank		2 525 212	8 792 027
Summa omsättningstillgångar		2 820 675	9 067 604
Summa tillgångar		35 337 560	43 334 912



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 246 985	6 246 985
Fond för yttre underhåll	6 193 511	5 658 468
Summa bundet eget kapital	12 440 496	11 905 453
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 451 862	5 019 529
Årets resultat	1 212 445	967 376
Summa fritt eget kapital	6 664 307	5 986 905
Summa eget kapital	19 104 803	17 892 358
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 575 000
Summa långfristiga skulder	0	8 575 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	16 025 000
Leverantörsskulder	191 869	162 257
Skatteskulder	19 008	14 598
Övriga skulder	32 193	28 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	637 081
Summa kortfristiga skulder	16 232 757	16 867 554
Summa eget kapital och skulder	35 337 560	43 334 912



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 212 445	967 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 750 423	1 750 423
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 962 868	2 717 799
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 885	82 066
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-9 797	-53 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 933 186	2 746 153
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-9 200 000	-800 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 200 000	-800 000
Årets kassaflöde	-6 266 814	1 946 153
Likvidamedel vid årets början	8 792 027	6 845 874
Likvidamedel vid årets slut	2 525 212	8 792 027
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 700 520	4 700 520
Hyror, lokaler	240 512	225 504
Hyror, garage	210 000	209 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	700
Bränsleavgifter, bostäder	448 596	448 596
Summa nettoomsättning	5 599 628	5 584 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	25 920	25 920
Övriga avgifter	65 262	0
Övriga ersättningar	16 435	20 230
Elstöd	67 306	0
Övriga rörelseintäkter	11 446	11 987
Försäkringsersättningar	9 497	0
Summa övriga rörelseintäkter	195 866	58 137

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-14 957	-26 115
Reparationer	-236 376	-129 463
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 930	-187 023
Försäkringspremier	-110 877	-92 747
Kabel- och digital-TV	-296 286	-296 464
Återbäring från Riksbyggen	2 400	3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 568
Serviceavtal	-690	-668
Obligatoriska besiktningar	-33 276	-134 790
Bevakningskostnader	-12 450	-11 370
Snö- och halkbekämpning	-21 503	-22 907
Förbrukningsinventarier	-4 274	-21 409
Vatten	-327 556	-313 508
Fastighetsel	-227 493	-359 960
Uppvärmning	-618 857	-585 455
Sophantering och återvinning	-92 314	-93 429
Förvaltningsarvode drift	-49 193	-63 583
Summa driftskostnader	-2 237 631	-2 337 358



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-243 464	-237 771
Lokalkostnader	-54 900	-54 900
Arvode, yrkesrevisorer	-20 291	-22 055
Övriga förvaltningskostnader	-14 697	-1 156
Kreditupplysningar	0	-108
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 750	-18 106
Telefon och porto	-6 735	-6 473
Medlems- och föreningsavgifter	-4 982	-4 982
Bankkostnader	-3 809	-2 580
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-365 429	-348 931

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till timarbete inom förening	-61 500	-72 199
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-6 000
Pensionskostnader	-2 445	-3 081
Sociala kostnader	-9 919	-10 193
Summa personalkostnader	-136 364	-139 773



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-34 054 951	-32 304 528
Tillkommande utgifter	-1 008 125	-1 008 125
	-35 063 076	-33 312 653
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 750 423	-1 750 423
	-1 750 423	-1 750 423
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 813 499	-35 036 076
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 463 885	34 214 308
Varav		
Byggnader	29 397 885	31 148 308
Mark	3 066 000	3 066 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	101 000 000	101 000 000
Lokaler	2 624 000	2 624 000
	103 449 000	103 449 000
Totalt taxeringsvärde	103 449 000	103 449 000
<i>varav byggnader</i>	<i>73 324 000</i>	<i>73 324 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 125 000</i>	<i>30 125 000</i>

Not 8 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	124 341	110 877
Förutbetalda driftkostnader	13 200	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 342	59 914
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 381	49 381
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 123	1 123
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 203
Förutbetalda hyreskostnader	14 700	12 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 086	246 097

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 400 000	24 600 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 800 000	-15 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-675 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 975 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-08-16	10 125 000,00	-6 900 000,00	3 225 000,00	0,00
NORDEA		2023-09-20	5 600 000,00	0,00	5 600 000,00	0,00
NORDEA	4,73%	2024-09-16	0,00	6 900 000,00	75 000,00	6 825 000,00
NORDEA	0,65%	2024-10-16	8 875 000,00	0,00	300 000,00	8 575 000,00
Summa			24 600 000,00	0,00	9 200 000,00	15 400 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 600 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 6 825 tkr och 8 575 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	21 625	10 738
Upplupna driftskostnader	0	2 750
Upplupna elkostnader	22 876	53 230
Upplupna värmekostnader	82 707	81 848
Upplupna kostnader för renhållning	7 840	7 552
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	14 550
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	447 889	463 414
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589 687	637 081

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	61 656 000	61 656 000
varav eget innehav	25 300 000	25 300 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Thorsson

Gunnar Rydgren

Arne Månsson

Ronny Andersson

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Mjölnevik
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557512662416

Document

årsredovisning vinrankan 2023
Main document
22 pages
Initiated on 2024-03-12 08:55:31 CET (+0100) by Jennifer Kristiansson (JK)
Finalised on 2024-03-26 14:19:33 CET (+0100)

Initiator

Jennifer Kristiansson (JK)
Riksbyggen
jennifer.kristiansson@riksbyggen.se

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "HANS THORSSON"
Signed 2024-03-12 12:57:37 CET (+0100)

Arne Månsson (AM1)
jamtarne@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ARNE MÅNSSON"
Signed 2024-03-12 13:05:58 CET (+0100)

Kristian Bäckström (KB)
kristian.backstrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Carl Magnus Kristian Bäckström"
Signed 2024-03-12 08:58:07 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "GUNNAR RYDGREN"
Signed 2024-03-13 08:59:44 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512662416

Ronny Andersson (RA)

ronny.s.andersson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sven Ronny Andersson"

Signed 2024-03-14 12:57:22 CET (+0100)

Ann-Christine Mjölnevik (AM2)

annchristine.mjolnevik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sigrid Ann-Christine Mjölnevik"

Signed 2024-03-26 08:34:09 CET (+0100)

Anders Karlsson (AK)

anders@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS KARLSSON"

Signed 2024-03-26 14:19:33 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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 Vinrankan

Org.nr 716408-7676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vinrankan för år 2023.

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 2023 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. 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 revisionssed 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

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 2023 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 revisionssed 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

Anders Karlsson
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: 19530628xxxx

IP: 81.226.xxx.xxx

2024-03-26 07:45:41 UTC



ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-03-26 13:21:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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

