

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Vinrankan
Org nr: 716408-7616



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vinrankan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. 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 324 tkr.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 26%.

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 198% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 415 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 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 4,40 % 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 161 tkr och planerat underhåll för 109 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 uppdaterades senast hösten 2024.

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 6 534 tkr per 2024-12-31.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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
		Påbörjat utbyte av belysningsarmaturer (LED) i gem. utrymmen
Belysningsarmatur	2018	
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	
Asfaltering och målning garage	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	21 825
Asfaltering	87 500

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	2026
Ronny Andersson	Ledamot	2025
Arne Månsson	Ledamot	2026
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ludvig Björk	Suppleant	2025
Ros-Marie Eklund	Suppleant	2025
Pia-Lott Hansson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Petra Weiler, huvudansvarig. <i>Tar över från Anders Karlsson from 2025-01-24</i>	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Ann-Christine Mjölnevik	revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
John Norlin	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Annette Andersson	2025	
Lars Andersson, sammankallande	2025	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 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 2024 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 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 659	5 707	5 631	5 891	5 897
Resultat efter finansiella poster*	665	1 212	967	1 168	1 585
Soliditet %*	60	54	41	39	37
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	197	198	598	425	313
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	26	17	54	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	89	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	656	656	656	689	693
Energikostnad kr/kvm*	161	145	156	140	122
Sparande kr/kvm*	312	368	339	384	427
Skuldsättning kr/kvm*	1 583	1 904	3 042	3 140	3 239
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 631	1 963	3 135	3 237	3 339
Räntekänslighet %*	2,5	3,0	4,8	4,7	4,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella 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	6 193 511	5 451 862	1 212 445
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 212 445	-1 212 445
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-109 325	109 325	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					664 756
Vid årets slut	5 496 261	750 724	6 534 186	6 323 632	664 756

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 664 307
Årets resultat	664 756
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 325
Summa	6 988 388

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 988 388**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 658 683	5 707 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 180	88 249
Summa rörelseintäkter		5 660 863	5 795 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 426 492	-2 237 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 314	-365 429
Personalkostnader	Not 6	-136 405	-136 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 750 423	-1 750 423
Summa rörelsekostnader		-4 721 634	-4 489 846
Rörelseresultat		939 229	1 305 647
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 423	1 060
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 551	148 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 447	-242 913
Summa finansiella poster		-274 473	-93 202
Resultat efter finansiella poster		664 756	1 212 445
Årets resultat		664 756	1 212 445

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	30 713 462	32 463 885
Summa materiella anläggningstillgångar		30 713 462	32 463 885
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		30 766 462	32 516 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-250	1 063
Övriga fordringar		30 968	30 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not9	238 644	264 086
Summa kortfristiga fordringar		269 362	295 462
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 171 141	2 525 212
Summa kassa och bank		2 171 141	2 525 212
Summa omsättningstillgångar		2 440 502	2 820 675
Summa tillgångar		33 206 964	35 337 560



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 246 985	6 246 985
Fond för yttre underhåll		6 534 186	6 193 511
Summa bundet eget kapital		12 781 171	12 440 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 323 632	5 451 862
Årets resultat		664 756	1 212 445
Summa fritt eget kapital		6 988 388	6 664 307
Summa eget kapital		19 769 559	19 104 803
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 225 000	0
Summa långfristiga skulder		4 225 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 575 000	15 400 000
Leverantörsskulder		167 701	191 869
Skatteskulder		22 018	19 008
Övriga skulder		35 751	32 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	411 935	589 687
Summa kortfristiga skulder		9 212 405	16 232 757
Summa eget kapital och skulder		33 206 964	35 337 560

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	939 229	1 305 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 750 423	1 750 423
Utdelningar	7 423	
	2 697 075	3 056 070
Erhållen ränta	71 551	149 711
Erlagd ränta	-351 914	-232 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 416 712	2 973 755
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	26 101	-19 885
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-196 885	-20 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 245 928	2 933 186
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 600 000	-9 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 600 000	-9 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-354 072	-6 266 814
Likvida medel vid årets början	2 525 212	8 792 027
Likvida medel vid årets slut	2 171 141	2 525 212
Kassa och Bank BR	2 171 141	2 525 212



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 700 520	4 700 520
Hyror, lokaler	250 492	240 512
Hyror, garage	210 000	210 000
Bränsleavgifter, bostäder	448 596	448 596
Tvättstugeavgift	25 920	25 920
Övriga avgifter	0	65 262
Pant och överlåtelse	23 155	16 435
Summa nettoomsättning	5 658 683	5 707 245

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	67 306
Övriga intäkter och påminnelseavg.	2 180	11 446
Försäkringsersättningar	0	9 497
Summa övriga rörelseintäkter	2 180	88 249

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-109 325	-14 957
Reparationer	-160 693	-236 376
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 314	-193 930
Försäkringspremier	-124 341	-110 877
Kabel- och digital-TV	-296 286	-296 286
Återbäring från Riksbyggen	300	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 720	0
Serviceavtal	-1 775	-690
Obligatoriska besiktningar	-46 360	-33 276
Bevakningskostnader	-20 200	-12 450
Snö- och halkbekämpning	-15 089	-21 503
Förbrukningsinventarier	-12 169	-4 274
Vatten	-391 695	-327 556
Fastighetsel	-205 509	-227 493
Uppvärmning	-701 424	-618 857
Sophantering och återvinning	-89 503	-92 314
Förvaltningsarvode drift	-52 389	-49 193
Summa driftskostnader	-2 426 492	-2 237 631

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-250 443	-243 464
Lokalkostnader	-58 800	-54 900
IT-kostnader	-6 174	0
Arvode, yrkesrevisor	-24 259	-20 291
Övriga förvaltningskostnader	-25 801	-14 697
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 375	-15 750
Telefon och porto	0	-6 735
Medlems- och föreningsavgifter	-4 982	-4 982
Bankkostnader	-4 628	-3 809
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-408 314	-365 429

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-53 653	-61 500
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	-125	0
Pensionskostnader	-1 989	-2 445
Sociala kostnader	-13 338	-9 919
Summa personalkostnader	-136 405	-136 364

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-35 805 374	-34 054 951
Tillkommande utgifter	-1 008 125	-1 008 125
	-36 813 499	-35 063 076

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-38 563 922	-36 813 499
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

30 713 462	32 463 885
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	27 647 462	29 397 885
Mark	3 066 000	3 066 000

Taxeringsvärden

Bostäder	101 000 000	101 000 000
Lokaler	2 449 000	2 449 000

Totalt taxeringsvärde

103 449 000	103 449 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>73 324 000</i>	<i>73 324 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>30 125 000</i>	<i>30 125 000</i>
-------------------	-------------------

Not 8 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 971	124 341
Förutbetalda driftkostnader	6 950	13 200
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 811	61 342
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 381	49 381
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 123
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 531	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	14 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 644	264 086

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 800 000	15 400 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 975 000	-14 800 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 225 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2024-10-16	8 575 000,00	-8 275 000,00	300 000,00	0,00
NORDEA	2,62%	2025-11-17	0,00	8 275 000,00	0,00	8 275 000,00
NORDEA	2,70%	2026-09-16	6 825 000,00	0,00	2 300 000,00	4 525 000,00
Summa			15 400 000,00	0,00	2 600 000,00	12 800 000,00

*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 har även under räkenskapsåret gjort en extra amortering på 2 mkr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 8 275 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 158	21 625
Upplupna elkostnader	21 073	22 876
Upplupna värmekostnader	83 730	82 707
Upplupna kostnader för renhållning	7 581	7 840
Upplupna revisionsarvoden	0	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 610	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 784	447 889
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	411 935	589 687

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	61 656 000	61 656 000
varav eget innehav	25 300 000	25 300 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Thorsson

Gunnar Rydgren

Ronny Andersson

Arne Månsson

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Mjölnevik
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557541321212

Dokument

Årsredovisning Brf Vinrankan 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-03-12 13:08:14 CET (+0100) av Jessica
Hansson (JH)
Färdigställt 2025-03-28 11:05:05 CET (+0100)

Signerare

Jessica Hansson (JH)
Riksbyggen
jessica.hansson@riksbyggen.se
Signerade 2025-03-12 13:08:14 CET (+0100)

Arne Månsson (AM1)
jamtarne@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARNE MÅNSSON"
Signerade 2025-03-12 13:35:10 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR RYDGREN"
Signerade 2025-03-12 15:03:38 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS THORSSON"
Signerade 2025-03-12 18:34:30 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557541321212

Ronny Andersson (RA)

ronny.s.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Ronny Andersson"

Signerade 2025-03-12 13:31:59 CET (+0100)

Kristian Bäckström (KB)

kristian.backstrom@riksbyggen.se



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

Signerade 2025-03-17 10:01:32 CET (+0100)

Ann-Christine Mjölnevik (AM2)

annchristine.mjolnevik@gmail.com



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

Signerade 2025-03-19 15:10:57 CET (+0100)

Petra Weiler (PW)

petra.weiler@revisorscentrum.se



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

Signerade 2025-03-28 11:05:05 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 2024 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: 213.66.xxx.xxx

2025-03-28 09:28:02 UTC



Inger Petra Christina Weiler

Auktoriserad revisor

Serienummer: dabb4e8a5c03c1[...]48afb2c17250d

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-03-28 10:02:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

