Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Vinrankan
Org nr: 716408-7616

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vinrankan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

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 byggt om en lokal till lägenhet och upplåtit den som bostadsrätt varför antalet lägenheter nu är 107 samt 5 lokaler.
Planerat avtal med Telia med början kvartal 1 -2020.
Tv-paket "Telia lagom", IP-telefon, Bredband 100/100 mbit/sek, ingår i nuvarande avgift.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat efter fondförändring visar på ett överskott på 1 020 tkr.

Driftkostnaderna exkl fastighetsskatt och reparationer/underhåll i föreningen ligger i nivå med föregående år, även räntekostnaderna ligger på samma nivå som 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 157 % till 383 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 902 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 Södertullsgatan2,4,6 och 8, Södra Drottninggatan 10,12 och 14 och Ryttargången 1,3 och 5, 451 40 och 451 42 i Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	71 231 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Uddevalla kommun	92	Tillsvidare
Fast Casual Dining & Cafe Uddevalla AB	104	2020-08-04
SPF Viken	18	2020-06-30
Sophia Broberg	28	2020-01-31
Lokal nr 610-617 (förråd)		

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,86 % 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	Com Hem 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 156 tkr och planerat underhåll för 420 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 4 344 tkr per 2019-12-31.

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	130 600
Gemensamma utrymmen	173 750
Installationer	40 347
Huskropp utvändigt	75 144

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans-Erik Thorsson	Ordförande	2021
Gunnar Rydgren	Sekreterare	2020
Uno Eklund	Ledamot	2020
Ronny Andersson	Ledamot	2021
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Hjerpe	Suppleant	2021
Gösta Nilsson	Suppleant	2020
Tomas Hjelm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2020
Ann-Christine Mjölnevik	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
John Norlin	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Alexandersson	2020
Lars Andersson	2020

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 140 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 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. Diskussion med Riksbyggen angående räntekostnader för sista kvartalet 2019 för ett lån pågår och löses under 2020.

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

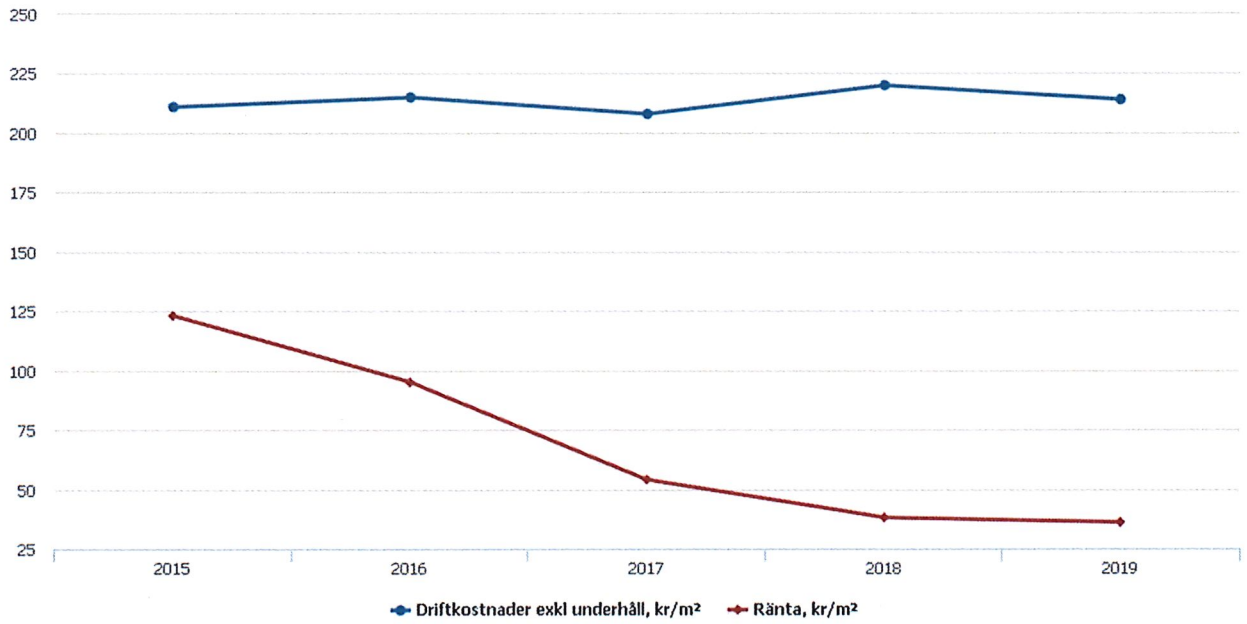
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 794	5 778	5 835	6 678	6 674
Resultat efter finansiella poster	1 151	-287	1 051	2 027	1 190
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 351	913	2 251	2 827	1 990
Balansomslutning	45 817	45 068	46 421	46 763	49 415
Soliditet %	31	28	27	25	19
Likviditet %	383	157	147	87	158
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	687	687	687	799	799
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	214	230	208	215	211
Ränta, kr/m²	36	38	54	95	123
Underhållsfond, kr/m²	532	516	540	411	298
Lån, kr/m²	3 775	3 882	4 045	4 216	4 786



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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 451 985	0	0	4 213 929	2 846 964	-287 014
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-287 014	287 014
Reservering underhållsfond				550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-419 842	419 842	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	44 276	750 724				
Årets resultat						1 151 087
Vid årets slut	**5 496 261**	**750 724**	**0**	**4 344 087**	**2 429 792**	**1 151 087**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 559 950
Årets resultat	1 151 087
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	419 842
Summa	**3 580 878**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**3 580 878**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 793 870	5 777 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 692	89 374
Summa rörelseintäkter		**5 897 562**	**5 867 213**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 167 410	-3 623 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 535	-344 004
Personalkostnader	Not 6	-173 679	-165 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 750 423	-1 750 000
Summa rörelsekostnader		**-4 469 047**	**-5 883 120**
Rörelseresultat		**1 428 515**	**-15 907**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 088	17 289
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 045	11 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-294 561	-299 786
Summa finansiella poster		**-277 428**	**-271 107**
Resultat efter finansiella poster		**1 151 087**	**-287 014**
Årets resultat		**1 151 087**	**-287 014**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	39 465 577	41 216 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 465 577**	**41 216 000**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	53 000	53 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**53 000**	**53 000**
Summa anläggningstillgångar		**39 518 577**	**41 269 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 446	4 514
Övriga fordringar		29 696	33 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	233 617	182 824
Summa kortfristiga fordringar		**265 759**	**220 982**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	6 032 897	3 578 244
Summa kassa och bank		**6 032 897**	**3 578 244**
Summa omsättningstillgångar		**6 298 656**	**3 799 226**
Summa tillgångar		**45 817 233**	**45 068 226**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		6 246 985	5 451 985
Fond för yttre underhåll		4 344 088	4 213 929
Summa bundet eget kapital		**10 591 073**	**9 665 914**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 429 792	2 846 964
Årets resultat		1 151 087	-287 014
Summa fritt eget kapital		**3 580 878**	**2 559 950**
Summa eget kapital		**14 171 951**	**12 225 864**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 000 000	30 425 000
Summa långfristiga skulder		**30 000 000**	**30 425 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	800 000	1 250 000
Leverantörsskulder		190 754	395 668
Skatteskulder		4 487	9 915
Övriga skulder	Not 14	41 841	55 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	608 200	706 412
Summa kortfristiga skulder		**1 645 282**	**2 417 362**
Summa eget kapital och skulder		**45 817 233**	**45 068 226**

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 927 944	4 908 139
Hyror, lokaler	223 636	220 458
Hyror, garage	208 950	209 646
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 800	-7 750
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-350
Bränsleavgifter, bostäder	446 940	445 296
Elavgifter	1 200	2 400
Summa nettoomsättning	**5 793 870**	**5 777 839**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	38 340	38 161
Övriga lokalintäkter	25 800	25 681
Övriga ersättningar	26 237	15 429
Fakturerade kostnader	2 580	1 003
Övriga rörelseintäkter	10 735	9 100
Summa övriga rörelseintäkter	**103 692**	**89 374**

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-419 842	-1 744 236
Reparationer	-155 738	-254 357
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-173 579	-170 032
Försäkringspremier	-93 149	-84 946
Kabel- och digital-TV	-69 482	-62 728
Återbäring från Riksbyggen	2 600	2 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 330
Serviceavtal	-635	-2 239
Obligatoriska besiktningar	-53 449	-35 793
Bevakningskostnader	-4 965	-14 445
Snö- och halkbekämpning	-5 892	-3 250
Förbrukningsinventarier	-19 752	-9 570
Fordons- och maskinkostnader	-125	0
Vatten	-282 380	-287 249
Fastighetsel	-183 270	-215 176
Uppvärmning	-593 303	-638 348
Sophantering och återvinning	-82 010	-79 450
Förvaltningsarvode drift	-32 439	-22 978
Summa driftkostnader	**-2 167 410**	**-3 623 377**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-232 048	-227 250
Lokalkostnader	-42 000	-50 250
Arvode, yrkesrevisorer	-15 881	-14 850
Övriga förvaltningskostnader	-6 681	-12 140
Kreditupplysningar	-3 450	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 001	-13 843
Kontorsmateriel	-3 619	-7 841
Telefon och porto	0	-4 673
Medlems- och föreningsavgifter	-4 982	-4 982
Bankkostnader	-900	-2 030
Advokat och rättegångskostnader	-16 930	0
Övriga externa kostnader	-28 042	-4 120
Summa övriga externa kostnader	**-377 535**	**-344 004**

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-104 699	-95 399
Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Sociala kostnader	-18 480	-22 840
Summa personalkostnader	**-173 679**	**-165 739**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 750 423	-1 750 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-1 750 423**	**-1 750 000**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-294 561	-299 681
Övriga räntekostnader	0	-105
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-294 561**	**-299 786**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 053 259	-25 303 259
Tillkommande utgifter	-1 008 125	-1 008 125
	-28 061 384	**-26 311 384**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 750 423	-1 750 000
	-1 750 423	**-1 750 000**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-29 811 807**	**-28 061 384**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**39 465 577**	**41 216 000**
Varav		
Byggnader	36 399 577	38 150 000
Mark	3 066 000	3 066 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	94 000 000	68 400 000
Lokaler	2 624 000	2 831 000
Totalt taxeringsvärde	**96 624 000**	**71 231 000**
varav byggnader	*66 311 000*	*51 800 000*
varav mark	*30 313 000*	*19 431 000*

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	53 000	53 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**53 000**	**53 000**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	194 625	93 149
Förutbetalda driftkostnader	10 410	4 965
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	56 822
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 982	15 288
Förutbetalda hyreskostnader	12 600	12 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**233 617**	**182 824**

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	21 000	10 000
Bankmedel	4 076 039	3 264 311
Transaktionskonto	1 935 858	303 932
Summa kassa och bank	**6 032 897**	**3 578 244**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	30 800 000	31 675 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-1 250 000
Långfristig skuld vid årets slut	**30 000 000**	**30 425 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,60%	2019-09-11	11 325 000	-11 100 000	225 000	0
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,89%	2019-09-30	6 400 000	-6 250 000	150 000	0
NORDEA	0,85%	2019-11-13	10 150 000	-9 775 000	375 000	0
NORDEA	0,74%	2020-11-13	0	9 775 000	0	9 775 000
NORDEA	0,95%	2020-12-16	3 800 000	0	0	3 800 000
NORDEA	0,60%	2023-08-16	0	11 100 000	75 000	11 025 000
NORDEA	0,65%	2023-09-20	0	6 250 000	50 000	6 200 000
Summa			**31 675 000**	**0**	**875 000**	**30 800 000**

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr, denna del av skulden betraktas därför som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 000 kr årligen.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2	5 567
Skuld sociala avgifter och skatter	41 839	48 239
Avräkning hyror och avgifter	0	1 260
Clearing	0	300
Summa övriga skulder	**41 841**	**55 366**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	14 640	34 733
Upplupna elkostnader	14 791	20 040
Upplupna värmekostnader	68 440	75 696
Upplupna kostnader för renhållning	6 999	6 645
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 845	309 368
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	474 486	256 931
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**608 200**	**706 412**

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	61 656 000	61 656 000
varav eget innehav	8 900 000	12 450 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 20-03-09

Ort och datum

Hans-Erik Thorsson

Gunnar Rydgren

Uno Eklund

Ronny Andersson

Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/4 2020

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 2019.

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 2019 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. 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 att utföra 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 2019 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 16 april 2020
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Mjölnevik
Förtroendevald revisor