allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF VINRANKAN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716408-7616

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.





Medlemsvinsten 2016

RBF VINRANKAN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 4 400 kronor i återbäring samt 4 876 kronor i utdelning.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF VINRANKAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Uddevalla kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 47 369 674 kr.

Föreningen äger fastigheten Ridhuset 14 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns byggnader med 106 lägenheter, 6 lokaler och 16 förråd uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Södertullsgatan 2,4,6 och 8, Södra Drottningsgatan 10,12 och 14 och Ryttargången 1,3 och 5, 451 40 och 451 42 i Uddevalla.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
42	50	10	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Garage	
6	16	50	varav 14 i Femkanten

Total tomtarea:	6 366 m²
Total bostadsarea:	7 788 m²
Total lokalarea:	371 m²
Årets taxeringsvärde	71 231 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 020 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

allabrf.se

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Uddevalla Kommun	Kontor	92 m²	tillsvidare
Josef Bekir	Restaurang	104 m²	2019-08-04
Gun Benjaminsson	Verksamhetslokal	28 m²	2017-01-31
Björn Hollertz	Mottagning	93 m²	tillsvidare
SPF Viken	Verksamhetslokal	18 m²	tillsvidare
Lokal nr 610-617	Förråd		

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,2% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohuslän-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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Callenberg	Hissar
Securitas	Larmmottagning, utryckningsberedskap
Luleå Energi	El-rörlig del
Uddevalla Energi	Fjärrvärme

Efter den senaste stämman 2016-05-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Hans-Erik Thorsson	Ordförande	Stämman	2017
Ulf Fagerberg	Ledamot	Stämman	2017
Lars Andersson	Ledamot	Stämman	2017
Majlis Åhlund	Ledamot	Stämman	2017
Rune Olsson	Ledamot	Stämman	2017
Bengt Glimhede	Ledamot	Riksbyggen	2017
Styrelsesuppleanter			
Jörgen Hjerpe		Stämman	2017
Ludvig Björk		Stämman	2017
Uno Eklund		Stämman	2017
Maria Karlsson		Riksbyggen	2017

allabrf.se

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Sune Brattberg	Revisor	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Marianne Karlsson		Stämman
Valberedning		
Carin Blom	Valberedning	Stämman
Sigrid Fanikayode	Valberedning	Stämman
Studieorganisatör		
Styrelsen		Styrelsen
Miljöansvarig		
Uno Eklund		Styrelsen
Köansvarig		
Ludvig Björk		Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-01-01 då den höjdes med 1,5 %. Även garagehyrorna justerades fr.o.m. 2009-01-01 till 350 kr per månad.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 15 % från och med 2017-01-01. Årsavgiften för 2017 kommer uppgå till i genomsnitt uppgå till 679 kr/m²/år.
Styrelsen har sedan 2013 lagt stor vikt vid kostnadskontroll, vilket resulterat i sänkta kostnader och möjliggjort stora extra amorteringar av föreningens lån .
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 tkr och planerat underhåll för 29 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett behov för planerat underhåll och löpande reparationer på totalt 5 500 000 kr för åren 2016-2026. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 550 000 kr. Avsättningen för 2016 har uppgått till 950 tkr och har budgeterats för år 2017 till 550 tkr. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande. Avsättningen bedöms vara på en acceptabel nivå för att klara både löpande och planerat underhåll på kortare sikt och utrymme finns även för mera långsiktigt underhåll.

Föreningen har under året installerat ett nytt drivsystem på föreningens garageport, vilket gör att stängning och öppning av porten sker betydligt tystare .

För 2017 planeras utbyte av porttelefoner, upphandling har påbörjats, samt ny belysning i trapphus och gångar.

Föreningens underhållsfond
Behållningen i föreningens underhållsfond uppgår till 3 351 tkr per 2016-12-31.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar		Kommentar
Tvättutrustning	2013	1 tvättmaskin - utbyte sker fortlöpane
Tegelfogar	2013	Sprickor och fogar åtgärdade
Mark	2013	Omläggning plattor samt sänkning av mark vid
Garage	2013	Installerat fjärrkontroll
Fastighetsnät	2013	Nytt fibernät för leverans TV, bredband och
Dörrar i gångar	2013	Installerat magnetlås på branddörrar + ny dörr
Sophantering	2013	Ändrat sopsorteringssystem med nya sopluckor
Undercentral	2014	Byte av värmeväxlare
Tak/fasader	2014	Rengöring av hängrännor
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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Garage och p-platser	29

Planerat underhåll	År	Kommentar
Porttelefoner	2017	Utbyte av porttelefoner
Belysning	2017	Belysning i trapphus och gångar

Årets resultat efter fondförändring visar ett överskott på är 1 105 329 kr.
Driftkostnaderna exkl fastighetsskatt och underhåll/reparationer i föreningen har ökat jämfört med föregående år med 112 tkr främst beroende på ökad kostnad för fjärrvärme 82 tkr, städning 25 tkr samt vatten 14 tkr, dock har kostnaderna för el minskat med 42 tkr. Förvaltningsarvodet har minskat med 94 tkr då man skrivit om avtalet. Räntekostnaderna har minskat med 229 tkr p.g.a. amorteringar samt gynnsamt ränteläger vid låneomsättningar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. 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 158% till 87%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 777 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

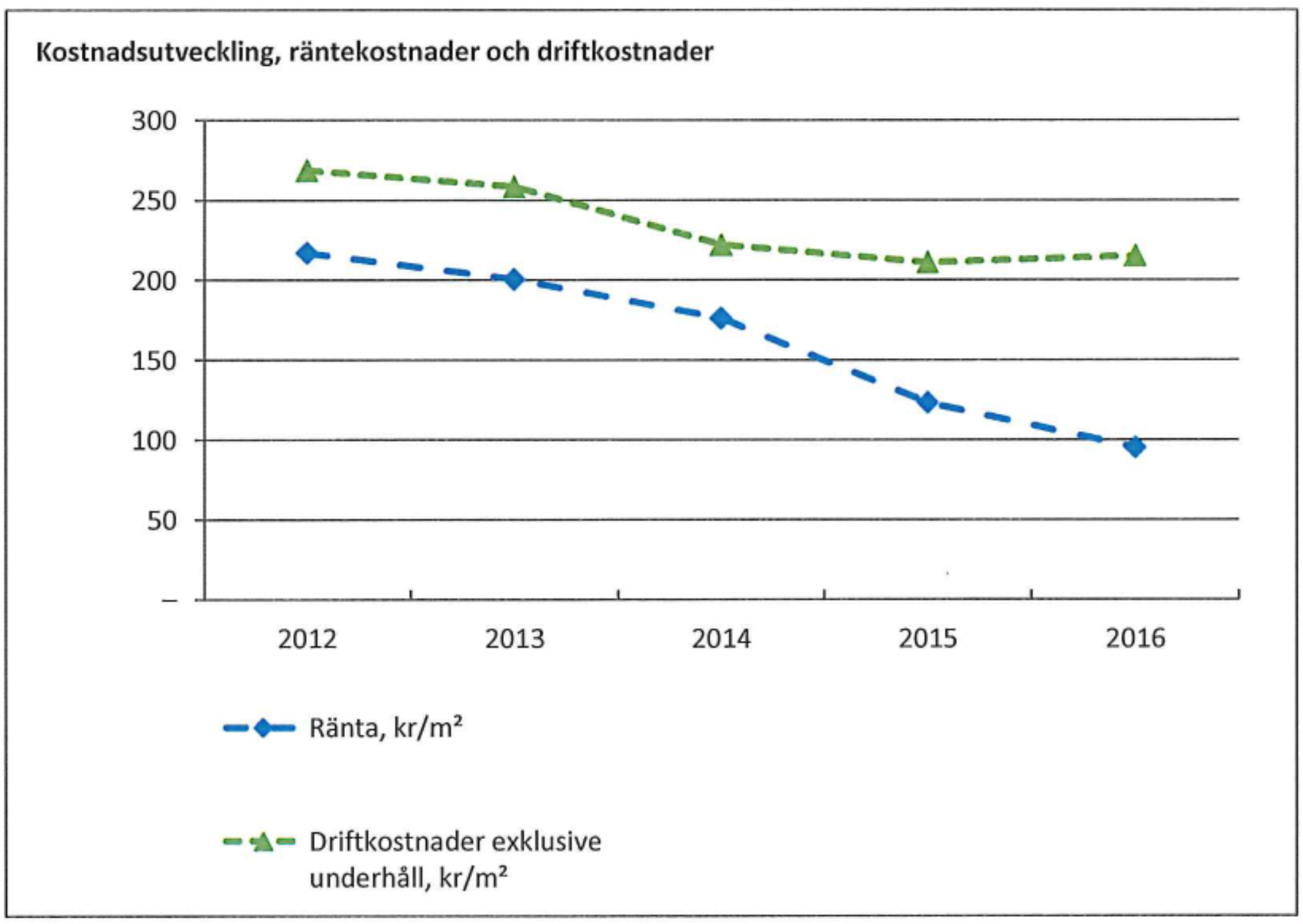
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har under 2008 rustat upp innergården såsom lagning och målning av pergola, trädgårdsmöbler och gårdshus. Under åren därefter har trädgårdsintresserade inom föreningen hjälpt till med blommor, buskar och rabatter. De nya armaturerna har även bidragit som en ny trivselfaktor. Föreningen byter ut succesivt till energisnålare belysning. Miljöfrågor och energibesparande åtgärder har legat i fokus under år 2015 då man bytt ut nio stycken tvättutrustningar så att tvättstugorna nu är energieffektiva. Under 2017 kommer man att fortsätta arbetet med att byta ut belysningen i trapphus och gångar.

Flerårsöversikt



allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 678	6 674	6 691	6 691	6 690
Resultat efter finansiella poster	2 027	1 190	912	593	463
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	2 827	1 990	1 712	1 393	1 163
Balansomslutning	46 763	49 415	52 392	53 468	54 453
Soliditet	25%	19%	16%	14%	13%
Likviditet	87%	158%	168%	102%	103%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	799	799	806	806	806
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	215	211	222	258	268
Ränta, kr/m²	95	123	176	200	217
Underhållsfond, kr/m²	411	298	250	199	137
Lån, kr/m²	4 216	4 786	5 246	5 479	5 706
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	908	920	835	949	922
Vattenförbrukning, m³	7 742	8 233	8 142	6 529	10 285
El, kWh	165 533	172 660	169 723	172 699	170 584

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 451 985	2 430 038	362 762	1 189 986
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 189 986	-1 189 986
Reservering underhållsfond		950 000	- 950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 28 549	28 549	
Årets resultat				2 026 781
Vid årets slut	5 451 985	3 351 489	631 297	2 026 781

allabrf.se

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 552 748
Årets resultat före fondförändring	2 026 781
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 549
Summa överskott	2 658 078

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Att balansera i ny räkning	1 658 078

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 678 205	6 673 668
Övriga rörelseintäkter	3	95 101	94 140
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 773 306	6 767 808
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 783 750	-2 284 120
Övriga externa kostnader	5	- 299 611	- 399 283
Personalkostnader	6	- 160 308	- 171 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 750 000	-1 750 000
Summa rörelsekostnader		-3 993 669	-4 605 249
Rörelseresultat		**2 779 637**	**2 162 559**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	4 876	4 876
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	17 631	26 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 775 363	-1 004 320
Summa finansiella poster		- 752 856	- 972 573
Resultat efter finansiella poster		**2 026 781**	**1 189 986**
Årets resultat	11	**2 026 781**	**1 189 986**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	44 716 000	46 466 000
Summa materiella anläggningstillgångar		44 716 000	46 466 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	13	53 000	53 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 000	53 000
Summa anläggningstillgångar		**44 769 000**	**46 519 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		35 487	31 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	124 708	122 252
Summa kortfristiga fordringar		160 195	153 435
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	350 000
Summa kortfristiga placeringar		–	350 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 833 970	2 392 261
Summa kassa och bank		1 833 970	2 392 261
Summa omsättningstillgångar		**1 994 165**	**2 895 696**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 763 165**	**49 414 696**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 451 985	5 451 985
Underhållsfond		3 351 489	2 430 038
Summa bundet eget kapital		8 803 474	7 882 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		631 297	362 762
Årets resultat		2 026 781	1 189 986
Summa fritt eget kapital		2 658 078	1 552 748
Summa eget kapital		**11 461 552**	**9 434 771**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17,19	33 000 000	38 150 000
Summa långfristiga skulder		33 000 000	38 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17,19	1 400 000	900 000
Leverantörskulder		191 647	192 354
Skatteskulder		15 263	9 218
Övriga skulder		5 567	30 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	689 136	698 334
Summa kortfristiga skulder		2 301 613	1 829 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 763 165**	**49 414 696**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	55
Standardförbättringar	Linjär	Slutavskrivna

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 219 384	6 219 384
Hyror, lokaler	279 271	251 784
Hyror, garage	210 000	210 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 21 300	- 5 700
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 11 550	- 4 200
Elavgifter	2 400	2 400
	6 678 205	6 673 668

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	38 160	38 160
Övriga lokalintäkter	25 641	25 680
Övriga ersättningar	28 800	28 800
Övriga rörelseintäkter	2 500	1 500
	95 101	94 140

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	131 454	215 933
Underhåll	28 549	563 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	162 718	155 958
Försäkringspremier	79 572	77 909
Kabel- och digital-TV	59 604	58 536
Trädgårdsskötsel	–	5 431
Återbäring från Riksbyggen	- 4 400	- 7 400
Städning gemensamma utrymmen	26 113	1 028
Obligatoriska besiktningar	27 065	4 700
Bevakningskostnader	8 610	1 614
Snö- och halkbekämpning	16 631	1 471
Förbrukningsmateriel	8 323	15 994
Vatten	293 679	279 931
El	175 217	216 944
Uppvärmning	701 040	619 264
Sophantering och återvinning	69 575	73 608
	1 783 750	2 284 120

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	214 913	308 711
Lokalkostnader	42 000	42 000
Juridiska kostnader	1 335	540
Arvode, yrkesrevisorer	14 063	13 446
Möteskostnader	3 816	14 987
Övriga förvaltningskostnader	6 880	–
Kreditupplysningar	825	450
Kontorsmateriel	6 304	4 306
Telefon och porto	2 663	2 496
Medlems- och föreningsavgifter	4 982	4 982
Bankkostnader	400	5 065
Övriga externa kostnader	1 430	2 300
	299 611	399 283

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 300	44 400
Arvode till valberedningen	2 000	2 000
Övriga ersättningar	87 919	101 208
Övriga kostnadsersättningar	1 900	2 109
Föreningsvald revisor	2 000	3 000
Summa	138 119	152 717
Sociala kostnader	22 189	19 130
	160 308	171 847

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 750 000	1 750 000
	1 750 000	1 750 000

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 876	4 876
	4 876	4 876

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	16 922	22 962
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	140	3 715
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	387	23
Övriga ränteintäkter	182	171
	17 631	26 871

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	775 301	1 004 320
Övriga räntekostnader	62	–
	775 363	1 004 320

Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 026 781 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 105 329 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
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 anskaffningsvärden	69 277 384	69 277 384
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 803 259	-20 053 259
Tillkommande utgifter	-1 008 125	-1 008 125
	-22 811 384	-21 061 384
Årets avskrivning byggnader	-1 750 000	-1 750 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 561 384	-22 811 384
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 716 000	46 466 000
Varav		
Byggnader	41 650 000	43 400 000
Mark	3 066 000	3 066 000
Taxeringsvärden		
bostäder	68 400 000	59 600 000
lokaler	2 831 000	2 420 000
Totalt taxeringsvärde	71 231 000	62 020 000
varav byggnader	*51 800 000*	*46 670 000*

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Övriga långfristiga värdepappersinnehav	53 000	53 000
	53 000	53 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	168
Förutbetalda försäkringspremier	81 337	79 572
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 115	14 901
Övriga förutbetalda kostnader	17 756	17 111
Övrigt	10 500	10 500
	124 708	122 252

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	350 000
	–	350 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	1 239 884	1 822 962
Förvaltningskonto i Swedbank	584 086	559 299
	1 833 970	2 392 261

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	34 400 000	39 050 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 400 000	- 900 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	33 000 000	38 150 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,13%	2019-06-30	7 000 000		200 000	6 800 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,33%	2017-12-30	10 975 000		300 000	10 675 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,46%	2017-09-30	12 225 000		300 000	11 925 000
SBAB BANK AB	1,14%	2018-11-19	8 850 000		3 850 000	5 000 000
			39 050 000		**4 650 000**	**34 400 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 400 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 400 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	46 988	81 918
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 263	–
Upplupna elkostnader	16 502	31 709
Upplupna värmekostnader	98 605	50 840
Upplupna kostnader för renhållning	6 030	–
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	2 000	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 077	4 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	503 671	526 167
	689 136	698 334

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	61 656 000	61 656 000
Summa ställda panter	61 656 000	61 656 000
varav eget innehav	700 000	700 000
Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

Uddevalla den

Hans-Erik Thorsson

Ulf Fagerberg

Lars Andersson

Majlis Åhlund

Rune Olsson

Maria Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/3 2017

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Sune Brattberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Vinrankan

Org.nr 716408-7616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Vinrankan för år 2016.

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 2016 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

allabrf.se

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Vinrankan för år 2016 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, 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 den auktoriserade revisorns 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.

Uddevalla den 8 mars 2017

Ander Karlsson
Auktoriserad revisor

Sune Brattberg
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital).
Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

allabrf.se

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalnings-beredskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.
Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

allabrf.se

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se