



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rio i Sundbyberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sprängaren 7	2017	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2019 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 3 hyreslägenheter om 224 kvm och 170 bostadsrätter om 8 580 kvm, total bostadsyta 8 804 kvm. Föreningen har även ett garage om 1 034 kvm samt 1 övernattningslägenhet. Byggnadernas totalyta är 9 838 kvm och BTA 11 910 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ramtin Hashemi	Ordförande
Anders Berg	Styrelsesuppleant
Marianne Lindgren	Styrelsesuppleant
Sara Sparring	Styrelseledamot
Marcus Andersson	Styrelseledamot
Josefine Palmcrantz	Styrelseledamot
Pooya Rayat	Styrelseledamot

Valberedning

Malte Larsson
Kristian Weibust

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Nyberg Revisor Ernst & Young Aktiebolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning Fastighetsallians Sthlm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Avgiften höjdes 2024-01-01 med 15 %. På grund av det osäkra ränteläget när budgeten sattes under slutet av 2023 budgeterade styrelsen för en högre ränta. Efter att räntan omförhandlades under början av 2024 fanns det utrymme att sänka medlemsavgiften med 6 % den 2024-05-01 samt att amorteringen ökade till 1 % under 2024.
- Föreningen har öppnat ett räntebärande sparkonto som har genererat ränteintäkter.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat ett flertalet avtal under räkenskapsåret, bland annat:

- Nytt städbolag som har hand om städningen av gemensamma utrymmen
- Nytt bolag som hanterar snöröjning och sandning
- Förhandlat om avtalet med föreningens ekonomiska förvaltare
- Förhandlat om avtal för bredband och telekommunikation
- Förhandlat om avtal för brandskydd
- Förhandlat om avtal för fastighetsförsäkring
- Förhandlat om avtal för hiss- och jourservice

Övriga uppgifter

Föreningen har genomfört en injustering av ventilationen samt fått en godkänd OVK per 2024-11-15, nästa besiktningdatum är planerad 2027-11-15.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 247 st. Tillkommande medlemmar under året var 49 och avgående medlemmar under året var 57. Vid räkenskapsårets slut fanns det 239 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 37 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 892 375	9 303 041	6 647 176	6 507 321
Resultat efter fin. poster	-9 192 602	-8 678 409	-10 651 629	-9 609 646
Soliditet (%)	81	82	-	-
Yttre fond	1 104 092	955 588	594 588	297 294
Taxeringsvärde	361 000 000	361 000 000	361 000 000	299 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 087	918	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,6	83,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 905	15 055	15 154	15 327
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 999	13 130	13 216	13 367
Sparande per kvm totalyta, kr	126	197	-26	80
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	83	144	95
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	93	84	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	58	60	60
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	234	289	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	1,92	-	-
Räntekänslighet (%)	13,71	16,40	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 588 963 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det redovisade underskottet beror huvudsakligen på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig post och inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningar är en del av föreningens långsiktiga ekonomiska plan och speglar den värdeminskning som sker på byggnaden och dess tillgångar över tid. Trots det bokföringsmässiga underskottet har föreningen en stabil ekonomi med god likviditet och en sund soliditet. Styrelsen gör löpande uppföljningar av föreningens ekonomiska situation och ser inga behov av avgiftshöjningar på grund av detta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	512 040 000	-	-	512 040 000
Upplåtelseavgifter	160 964 500	-	-	160 964 500
Fond, yttre underhåll	955 588	-212 496	361 000	1 104 092
Balanserat resultat	-21 216 863	-8 465 913	-361 000	-30 043 776
Årets resultat	-8 678 409	8 678 409	-9 192 602	-9 192 602
Eget kapital	644 064 816	0	-9 192 602	634 872 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 682 776
Årets resultat	-9 192 602
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 000
Totalt	-39 236 378

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	32 437
Balanseras i ny räkning	-39 203 941

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 892 375	9 203 716
Övriga rörelseintäkter	3	4 993	270 362
Summa rörelseintäkter		10 897 368	9 474 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 697 479	-4 521 113
Övriga externa kostnader	9	-914 270	-548 054
Personalkostnader	10	-264 358	-195 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 400 928	-10 400 928
Summa rörelsekostnader		-16 277 035	-15 665 829
RÖRELSERESULTAT		-5 379 667	-6 191 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 442	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 832 378	-2 486 705
Summa finansiella poster		-3 812 935	-2 486 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 192 602	-8 678 409
ÅRETS RESULTAT		-9 192 602	-8 678 409

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	777 357 235	787 758 163
Summa materiella anläggningstillgångar		777 357 235	787 758 163
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		777 357 235	787 758 163
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		95 257	225 493
Övriga fordringar	13	2 153	2 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	215 900	177 753
Summa kortfristiga fordringar		313 310	405 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 955 178	1 950 579
Summa kassa och bank		1 955 178	1 950 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 268 488	2 355 938
SUMMA TILLGÅNGAR		779 625 723	790 114 101

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		673 004 500	673 004 500
Fond för yttre underhåll		1 104 092	955 588
Summa bundet eget kapital		674 108 592	673 960 088
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 043 776	-21 216 863
Årets resultat		-9 192 602	-8 678 409
Summa ansamlad förlust		-39 236 378	-29 895 272
SUMMA EGET KAPITAL		634 872 214	644 064 816
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	33 000 000	128 326 560
Övriga långfristiga skulder	16	15 275 000	15 275 000
Summa långfristiga skulder		48 275 000	143 601 560
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	94 881 550	846 720
Leverantörsskulder		328 946	461 543
Övriga kortfristiga skulder		71 639	57 323
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 196 374	1 082 139
Summa kortfristiga skulder		96 478 509	2 447 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		779 625 723	790 114 101

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 379 667	-6 191 751
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	10 400 928	10 400 928
	5 021 261	4 209 177
Erhållen ränta	19 442	47
Erlagd ränta	-3 823 049	-2 475 903
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 217 655	1 733 321
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	92 049	-88 526
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 375	-26 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 296 329	1 618 265
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	98 104 166	0
Amortering av lån	-99 395 896	-846 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 291 730	-846 720
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 599	771 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 950 579	1 179 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 955 178	1 950 579

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rio i Sundbyberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 317 648	7 019 778
Hysesintäkter bostäder	403 440	403 440
Hysesintäkter garage, moms	608 324	571 100
Intäkter kabel-TV	413 124	452 735
Varmvatten, moms	154 292	0
El, moms	397 774	436 977
Elintäkter laddstolpe moms	182 939	0
Gemensamhetslokal	7 804	1 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 039	0
Övernattnings-/gästlägenhet	100 500	113 800
Fakturerade kostnader	0	16 139
Dröjsmålsränta	0	182
Pantsättningsavgift	58 264	46 613
Överlåtelseavgift	81 936	42 168
Administrativ avgift	735	0
Andrahandsuthyrning	157 317	87 479
Vidarefakturerade kostnader	2 500	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 739	12 307
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	10 892 375	9 203 716

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	263 930
Övriga intäkter	4 993	6 432
Summa	4 993	270 362

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	221 164	381 361
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 493	-12 131
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 521	0
Städning enligt avtal	171 809	126 394
Städning utöver avtal	31 136	0
Hissbesiktning	13 597	10 373
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	225 009	0
Brandskydd	22 209	109 045
Gårdkostnader	3 126	427
Gemensamma utrymmen	7 859	7 825
Sophantering	0	58 002
Snöröjning/sandning	74 152	47 434
Serviceavtal	95 840	89 726
Mattvätt/Hyrmattor	16 352	7 575
Förbrukningsmaterial	4 276	2 873
Summa	936 544	828 904

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	40 401
Hyreslägenheter	0	-499
Tvättstuga	12 116	0
Dörrar och lås/porttele	19 184	4 400
VVS	23 022	27 069
Ventilation	99 930	34 808
Elinstallationer	83 367	10 296
Hissar	82 162	161 610
Tak	816	0
Balkonger/altaner	1 500	0
Mark/gård/utemiljö	5 002	0
Garage/parkering	1 775	0
Vattenskada	3 825	16 901
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 867
Summa	332 697	297 853

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	32 437	0
Entr/trapphus	0	14 996
Hiss	0	197 500
Summa	32 437	212 496

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	948 421	814 617
Uppvärmning	885 909	916 179
Vatten	658 953	569 168
Sophämtning/renhållning	374 504	369 415
Summa	2 867 788	2 669 379

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	192 823	175 766
Bredband	316 823	320 831
Samfällighetsavgifter	18 367	15 884
Summa	528 013	512 481

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	10 987	15 455
Tele- och datakommunikation	11 951	2 990
Juridiska åtgärder	59 375	0
Inkassokostnader	2 237	9 312
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	13 179	0
Revisionsarvoden extern revisor	44 000	43 719
Styrelseomkostnader	3 736	0
Fritids och trivselkostnader	2 955	0
Föreningskostnader	10 054	7 065
Förvaltningsarvode enl avtal	234 898	264 852
Överlåtelsekostnad	78 232	60 391
Pantsättningskostnad	60 200	58 973
Korttidsinventarier	1 043	0
Administration	23 658	14 712
Konsultkostnader	357 765	70 584
Summa	914 270	548 054

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	199 600	148 750
Löner till kollektivanst	0	3 150
Övriga arvoden	2 250	0
Arbetsgivaravgifter	62 508	43 834
Summa	264 358	195 734

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 832 293	2 483 912
Dröjsmålsränta	74	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	11	2 793
Summa	3 832 378	2 486 705

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	818 959 500	818 959 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	818 959 500	818 959 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 201 337	-20 800 409
Årets avskrivning	-10 400 928	-10 400 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 602 265	-31 201 337
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	777 357 235	787 758 163
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>219 688 552</i>	<i>219 688 552</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	254 000 000	254 000 000
Taxeringsvärde mark	107 000 000	107 000 000
Summa	361 000 000	361 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 654	1 633
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	499	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	480
Summa	2 153	2 113

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	37 979	458
Förutbet försäkr premier	66 522	59 783
Förutbet bredband	95 358	70 844
Upplupna intäkter	16 041	46 668
Summa	215 900	177 753

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2025-03-31	1,51 %	30 826 560	31 173 280
Danske Bank	Omsatt 2024		0	49 000 000
Danske Bank	Omsatt 2024		0	49 000 000
Danske Bank	2026-03-31	3,74 %	33 000 000	0
Danske Bank	2025-03-31	2,88 %	32 027 495	0
Danske Bank	2025-03-31	2,88 %	32 027 495	0
Summa			127 881 550	129 173 280
Varav kortfristig del			94 881 550	846 720

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 647 950 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Räntefritt lån till SBG Gravensteiner AB 556772-1476	15 275 000	15 275 000

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	19 301	15 884
Uppl kostn el	87 300	89 341
Uppl kostnad Värme	108 208	124 978
Uppl kostnad Extern revisor	44 000	39 375
Uppl kostn räntor	24 657	15 328
Förutbet hyror/avgifter	912 908	797 233
Summa	1 196 374	1 082 139

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

166 000 000

2023-12-31

166 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga avgiftshöjningar genomfördes vid årsskiftet och inga avgiftshöjningar är planerade under 2025.

Föreningens budget för sparande har ökat från 651 496 SEK år 2024 till 1 188 540 SEK för år 2025.

Amorteringen har även lämnats på 1 % på de räntebärande lånen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Josefine Palmcrantz
Styrelseledamot

Marcus Andersson
Styrelseledamot

Pooya Rayat
Styrelseledamot

Ramtin Hashemi
Ordförande

Sara Sparring
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 07:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2025 06:52

DOCUMENT ID:

HJ-aFwhhCye

ENVELOPE ID:

H1lhYw32Aye-HJ-aFwhhCye

DOCUMENT NAME:

Brf Rio i Sundbyberg, 769631-6988 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ramtin Hashemi ramtin.hashemi96@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 07:53 16.04.2025 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.33
2. Pooya Rayat prayat91@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:47 16.04.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.221.208
3. Sara Sparring sara_sparring@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 13:06 16.04.2025 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.22.255
4. H Josefine S Palmcrantz josefine.palmcrantz@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 19:20 16.04.2025 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.130.81
5. MARCUS ANDERSSON marcus@widesec.se	Signed Authenticated	16.04.2025 19:50 16.04.2025 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.146.45
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	17.04.2025 07:34 17.04.2025 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg 769631-6988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 tryggande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 07:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2025 06:52

DOCUMENT ID:

rJ6tv33Ayg

ENVELOPE ID:

BJntP23A1l-rJ6tv33Ayg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Rio 20241231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	17.04.2025 07:34 17.04.2025 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed