



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

#### Styrelsen

Jonas Luu	Ordförande
Anders Berg	Ledamot
Pedram Fard	Ledamot
Ramtin Hashemi	Ledamot
Runa Marianne Lindgren	Ledamot
Henrik Rappe	Ledamot

Robin Boström	Suppleant
Alisha Gupta	Suppleant
Nathalie Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
---------------	------------------	--------------------------

### Valberedning

Arashk Nadimi  
Ljaman Safarli  
Inger Ultvedt

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-02-16. Extra stämma med anledning av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sprängaren 7	2017	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättslägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

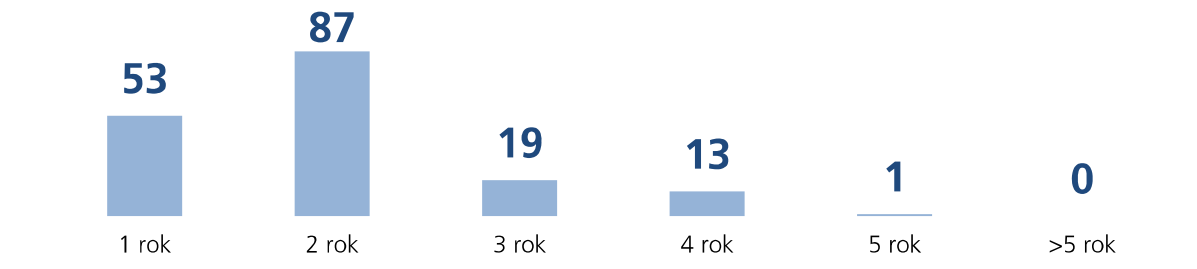
Fastigheten bebyggdes 2017 - 2019 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 804 m<sup>2</sup>, varav 8 804 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 173 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen  
Gemensamhetsutrymmen

### Kommentar

Övernattninglägenhet  
Tvättstuga

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning

#### Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
Fastighetsallians Sthlm AB

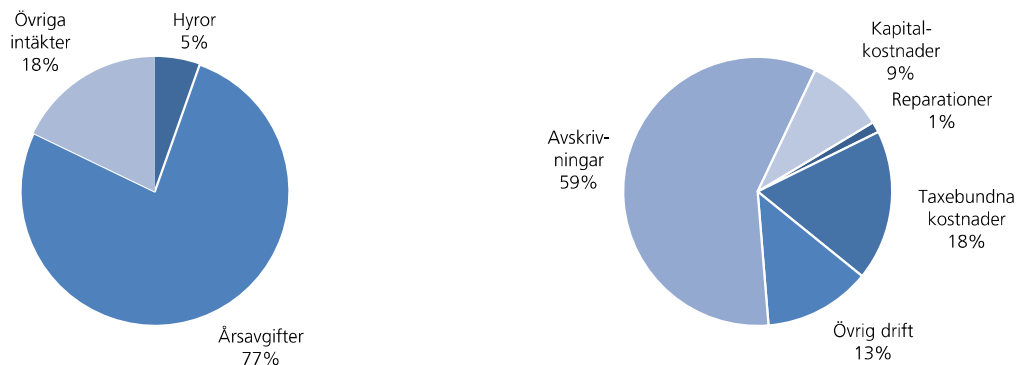
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 24,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>605 001</b>	<b>298 953</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 169 918	7 023 606
Finansiella intäkter	241	260
Minskning kortfristiga fordringar	13 739 866	0
Ökning av långfristiga skulder	0	7 065 138
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 537 346
	<b>20 910 025</b>	<b>21 626 350</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 759 992	4 508 840
Finansiella kostnader	1 661 591	1 724 467
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	12 300 938
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 786 057
Minskning av långfristiga skulder	660 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	12 254 410	0
	<b>20 335 993</b>	<b>21 320 302</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 179 034</b>	<b>605 001</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>574 032</b>	<b>306 048</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton året. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder från 2-årsbesiktningen har utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 173 st  
Överlåtelse under året: 34 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 247  
Tillkommande medlemmar: 48  
Avgående medlemmar: 52  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 243

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	625	622	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	16 503	16 578	14 937	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	161	106	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	90	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	67	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	189	196	0	0
Soliditet (%)	82	81	82	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 652	-9 610	0	0
Nettoomsättning (tkr)	6 647	6 507	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 804 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	512 040 000	0	0	512 040 000
Upplåtelseavgifter	160 964 500	0	0	160 964 500
Fond för yttre underhåll	594 588	297 294	0	297 294
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>673 599 088</b>	<b>297 294</b>	<b>0</b>	<b>673 301 794</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-10 204 234	-297 294	-9 609 646	-297 294
Årets resultat	-10 651 629	-10 651 629	9 609 646	-9 609 646
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-20 855 863</b>	<b>-10 948 923</b>	<b>0</b>	<b>-9 906 940</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>652 743 225</b>	<b>-10 651 629</b>	<b>0</b>	<b>663 394 854</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 651 629
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 906 940
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 294
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-20 855 863</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-20 855 863</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	6 647 176	6 507 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	522 742	516 285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 169 918</b>	<b>7 023 606</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 830 396	-3 641 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-722 744	-804 945
Personalkostnader	Not 6	-206 853	-62 356
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-10 400 205	-10 400 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 160 197</b>	<b>-14 909 045</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-8 990 279**      **-7 885 439**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241	260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 661 591	-1 724 467
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 661 350</b>	<b>-1 724 207</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-10 651 629**      **-9 609 646**

### ÅRETS RESULTAT

**-10 651 629**      **-9 609 646**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	798 159 091	808 559 295
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>798 159 091</b>	<b>808 559 295</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>798 159 091</b>	<b>808 559 295</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	85 145	645 620
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 233	13 044 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	229 455	366 669
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>316 833</b>	<b>14 056 700</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och Bank	1 179 034	605 001
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 179 034</b>	<b>605 001</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 495 867</b>	<b>14 661 701</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>799 654 958</b>	<b>823 220 996</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		673 004 500	673 004 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	594 588	297 294
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>673 599 088</b>	<b>673 301 794</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 204 234	-297 294
Årets resultat		-10 651 629	-9 609 646
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-20 855 863</b>	<b>-9 906 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>652 743 225</b>	<b>663 394 854</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	144 635 000	145 295 000
Övriga långfristiga skulder		-1	-1
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>144 635 000</b>	<b>145 295 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	660 000	660 000
Leverantörsskulder		278 683	1 280 012
Övriga skulder		150 989	11 703 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 187 061	887 632
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 276 733</b>	<b>14 531 143</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>799 654 958</b>	<b>823 220 996</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	40 år	40 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	5 501 290	5 479 724
	Hyror bostäder	397 737	390 194
	Hysesbortfall	-9 821	-23 294
	Kabel-TV intäkter	166 725	165 899
	Elintäkter	433 682	432 038
	Överlåtelse/pantsättning	72 450	0
	Avgift andrahandsuthyrning	85 027	62 705
	Öresutjämning	86	55
		<b>6 647 176</b>	<b>6 507 321</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	708
	Fakturerade kostnader moms	515 188	502 492
	Övriga intäkter	7 555	13 085
		<b>522 742</b>	<b>516 285</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	186 484	163 845
	Fastighetskötsel beställning	142 023	52 764
	Fastighetskötsel gård beställning	2 563	4 150
	Snöröjning/sandning	41 711	42 751
	Städning entreprenad	238 093	79 531
	Städning enligt beställning	6 125	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 850	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	68 500	0
	Hissbesiktning	10 722	12 366
	Gemensamma utrymmen	0	2 293
	Sophantering	6 659	0
	Gård	1 588	0
	Serviceavtal	118 214	102 145
	Förbrukningsmateriel	6 122	7 397
	Teleport/hissanläggning	18 562	6 750
	Störningsjour och larm	8 551	8 667
	Brandskydd	34 605	43 725
	Fordon	5 500	0
		<b>898 870</b>	<b>526 384</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	8 117
	Brf Lägenheter	512	0
	Tvättstuga	28 635	35 109
	Sophantering/återvinning	9 511	15 284
	Entré/trapphus	0	1 216
	Lås	31 313	25 673
	VVS	14 738	32 144
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 844
	Ventilation	60 928	56 634
	Elinstallationer	16 138	21 564
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 128	10 750
	Hiss	25 847	45 059
	Garage/parkering	9 038	3 984
	Skador/klotter/skadegörelse	33 285	0
		<b>239 072</b>	<b>259 378</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 416 429	937 170
	Värme	829 566	790 395
	Vatten	592 442	589 188
	Sophämtning/renhållning	391 020	404 736
		<b>3 229 457</b>	<b>2 721 489</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	166 566	108 337
	Samfällighetsavgift	53 189	0
	Bredband	243 242	25 951
		<b>462 997</b>	<b>134 288</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 830 396</b>	<b>3 641 539</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	13 654	33 814
	Tele- och datakommunikation	1 696	6 062
	Inkassering avgift/hyra	18 633	21 571
	Hysesförluster	4 184	0
	Revisionsarvode extern revisor	45 425	37 375
	Föreningskostnader	450	0
	Styrelseomkostnader	3 523	0
	Förvaltningsarvode	374 889	676 782
	Förvaltningsarvoden övriga	0	512
	Administration	114 731	12 517
	Korttidsinventarier	2 159	0
	Konsultarvode	143 400	16 313
		<b>722 744</b>	<b>804 945</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	159 750	47 600
	Sociala kostnader	47 103	14 756
		<b>206 853</b>	<b>62 356</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	2 397 084	2 397 084
	Yttertak K3	599 271	599 271
	Fasader/balkonger K3	749 089	749 089
	Fönster/dörrar och portar K3	599 271	599 271
	Stomkomplettering förening K3	838 979	838 979
	Stomkomplettering medlem K3	1 318 396	1 318 396
	Stamledningar VA K3	599 271	599 271
	Värmesystem K3	838 979	838 979
	Luftbehandlingssystem K3	799 028	799 028
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	838 979	838 979
	Hissar K3	342 441	342 441
	Utemiljö allmänt K3	479 417	479 417
		<b>10 400 205</b>	<b>10 400 205</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	818 959 500	220 895 434
	Nyanskaffningar	0	598 064 066
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>818 959 500</b>	<b>818 959 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 400 205	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 400 205	-10 400 205
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-20 800 409</b>	<b>-10 400 205</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>798 159 091</b>	<b>808 559 295</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	219 688 552	219 688 552
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	254 000 000	197 000 000
	Taxeringsvärde mark	107 000 000	102 000 000
		<b>361 000 000</b>	<b>299 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	361 000 000	299 000 000
		<b>361 000 000</b>	<b>299 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	270	151
	Inkasso	0	31 583
	Fordringar	0	13 012 677
	Fordringar kreditfakturer	1 963	0
		<b>2 233</b>	<b>13 044 411</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	56 198	54 169
	Bredband	73 932	312 500
	Fakturerade kostnader	99 325	0
		<b>229 455</b>	<b>366 669</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	297 294	0
	Reservering enligt stadgar	297 294	297 294
	<b>Vid årets slut</b>	<b>594 588</b>	<b>297 294</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>
Danske Bank	1,290 %	49 250 000	49 500 000
Danske Bank	1,060 %	49 250 000	49 500 000
Danske Bank	1,510 %	31 520 000	31 680 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>130 020 000</b>	<b>130 680 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-660 000	-660 000
		<b>129 360 000</b>	<b>130 020 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 126 720 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	166 000 000	166 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	202 086	94 990
Värme	123 379	116 522
Extern revisor	38 000	30 000
Arvoden	0	47 600
Sociala avgifter	0	14 756
Ränta	4 526	0
Avgifter och hyror	744 404	576 266
Övriga upplupna kostnader	74 666	7 498
	<b>1 187 061</b>	<b>887 632</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Årsavgifterna höjs 2023-01-01 med 24,50 %.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den / 2023

Jonas Luu  
Ordförande

Anders Berg  
Ledamot

Pedram Fard  
Ledamot

Ramtin Hashemi  
Ledamot

Runa Marianne Lindgren  
Ledamot

Henrik Rappe  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rio i Sundbyberg

Org.nr. 769631 - 6988

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rio i Sundbyberg för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Rio i Sundbybergs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

### 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.

### Styrelsen 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 huruvida 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 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.

## 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 Brf Rio i Sundbyberg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Brf Rio i Sundbyberg 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 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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping den  
**Grant Thornton Sweden AB**

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

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 ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. 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.

#### Anmärkning

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har avdragen källskatt, mervärdesskatt, debiterad skatt och arbetsgivaravgifter inte betalats i rätt tid. Eftersom föreningen inte har lidit någon väsentlig skada påverkas inte vårt uttalande om ansvarsfrihet.

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)