



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rio i Sundbyberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 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.

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

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 och 170 bostadsrätter om totalt 8 804 kvm. Byggnadernas totalyta är 8804 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ramtin Hashemi	Ordförande
Jonas Luu	Styrelseledamot
Anders Berg	Styrelseledamot
Arashk Nadimi	Styrelseledamot
Eugene Tan	Styrelseledamot
Rami Karat	Styrelseledamot
Sara Sparring	Styrelseledamot

Valberedning

Davy Saffo

Marie Nilsson

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Nyberg Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-06. Proposition om stadgeändring..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Teknisk förvaltning Fastighetsallians Sthlm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjs 2023-01-01 med 24,5 %, samt 2023-10-01 med 10 %.

Förändringar i avtal

I december 2022 sattes elmätarna igång i samtliga lägenheter där boende numera betalar för verklig förbrukning. Under sommaren 2023 omförhandlades det gemensamma elavtalet till ett fast pris.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året tagit åtgärder för att stärka säkerheten i fastigheten genom att plocka bort portkoden, installera ett porttelefonsystem, införa brickor in till källarvåningen samt påbörjat installation av kameraövervakning i källare och parkering.

Styrelsen har installerat ett elektroniskt lås till gästlägenheten samt infört ett digitalt bokningssystem för att förenkla för medlemmarna.

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-08-25.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 242 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 41. Vid räkenskapsårets slut fanns det 247 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 303 041	6 647 176	6 507 321	-
Resultat efter fin. poster	-8 678 409	-10 651 629	-9 609 646	-
Soliditet (%)	82	82	81	82
Yttre fond	955 588	594 588	297 294	-
Taxeringsvärde	361 000 000	361 000 000	299 000 000	299 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	918	625	622	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 407	16 503	16 578	14 937
Skuldsättning per kvm totalyta	16 407	16 503	16 578	14 937
Sparande per kvm totalyta	224	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	93	161	106	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	94	90	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	67	67	-
Energikostnad per kvm totalyta	261	322	263	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,71	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,34	-	-	-

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 (totalt 411 971 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	512 040 000	-	-	512 040 000
Upplåtelseavgifter	160 964 500	-	-	160 964 500
Fond, yttre underhåll	594 588	-	361 000	955 588
Balanserat resultat	-10 204 234	-10 651 629	-361 000	-21 216 863
Årets resultat	-10 651 629	10 651 629	-8 678 409	-8 678 409
Eget kapital	652 743 225	0	-8 678 409	644 064 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 855 863
Årets resultat	-8 678 409
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 000
Totalt	-29 895 272

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	212 496
Balanseras i ny räkning	-29 682 776

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 203 716	6 647 176
Övriga rörelseintäkter	3	270 362	522 742
Summa rörelseintäkter		9 474 078	7 169 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 521 113	-4 830 396
Övriga externa kostnader	9	-548 054	-722 744
Personalkostnader	10	-195 734	-206 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 400 928	-10 400 205
Summa rörelsekostnader		-15 665 829	-16 160 197
RÖRELSERESULTAT		-6 191 751	-8 990 279
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47	241
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 486 705	-1 661 591
Summa finansiella poster		-2 486 658	-1 661 350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 678 409	-10 651 629
ÅRETS RESULTAT		-8 678 409	-10 651 629

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	787 758 163	798 159 091
Summa materiella anläggningstillgångar		787 758 163	798 159 091
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		787 758 163	798 159 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		225 493	85 145
Övriga fordringar	13	2 113	2 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	177 753	229 455
Summa kortfristiga fordringar		405 359	316 833
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 950 579	1 179 034
Summa kassa och bank		1 950 579	1 179 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 355 938	1 495 867
SUMMA TILLGÅNGAR		790 114 101	799 654 958

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		673 004 500	673 004 500
Fond för yttre underhåll		955 588	594 588
Summa bundet eget kapital		673 960 088	673 599 088
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 216 863	-10 204 234
Årets resultat		-8 678 409	-10 651 629
Summa ansamlad förlust		-29 895 272	-20 855 863
SUMMA EGET KAPITAL		644 064 816	652 743 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	128 326 560	129 360 000
Övriga långfristiga skulder		15 275 000	15 275 000
Summa långfristiga skulder		143 601 560	144 635 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	846 720	660 000
Leverantörsskulder		461 543	278 683
Övriga kortfristiga skulder		57 323	150 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 082 139	1 187 061
Summa kortfristiga skulder		2 447 725	2 276 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		790 114 101	799 654 958

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 191 751	-8 990 279
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	10 400 928	10 400 205
	4 209 177	1 409 925
Erhållen ränta	47	241
Erlagd ränta	-2 475 903	-1 657 065
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 733 321	-246 898
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 526	13 740 081
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 530	-12 259 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 618 265	1 234 032
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-846 720	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-846 720	-660 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	771 545	574 032
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 179 034	605 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 950 579	1 179 034

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 019 778	5 501 290
Hysesintäkter bostäder	403 440	397 737
Hysesintäkter garage, moms	571 100	0
Intäkter kabel-TV	452 735	166 725
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-9 821
El	0	433 682
El, moms	436 977	0
Gemensamhetslokal	1 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	113 800	0
Fakturerade kostnader	16 139	0
Dröjsmålsränta	182	0
Pantsättningsavgift	46 613	72 450
Överlåtelseavgift	42 168	0
Andrahandsuthyrning	87 479	85 027
Vidarefakturerade kostnader, moms	12 307	0
Öres- och kronutjämning	-2	86
Summa	9 203 716	6 647 176

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	515 188
Elstöd	263 930	0
Övriga intäkter	6 432	7 555
Summa	270 362	522 742

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	381 361	186 484
Fastighetsskötsel utöver avtal	-12 131	142 023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 563
Larm och bevakning	0	8 551
Städning enligt avtal	126 394	238 093
Städning utöver avtal	0	6 125
Hissbesiktning	10 373	10 722
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	68 500
Brandskydd	109 045	34 605
Gårdkostnader	427	1 588
Gemensamma utrymmen	7 825	18 562
Sophantering	58 002	6 659
Snöröjning/sandning	47 434	41 711
Serviceavtal	89 726	118 214
Mattvätt/Hyrmattor	7 575	2 850
Fordon	0	5 500
Förbrukningsmaterial	2 873	6 122
Summa	828 904	898 870

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	40 401	0
Hyseslägenheter	-499	0
Bostadsrättslägenheter	0	512
Tvättstuga	0	28 635
Sopphantering/återvinning	0	9 511
Dörrar och lås/porttele	4 400	31 313
VVS	27 069	14 738
Ventilation	34 808	60 928
Elinstallationer	10 296	16 138
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	9 128
Hissar	161 610	25 847
Garage/parkering	0	9 038
Vattenskada	16 901	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 867	33 285
Summa	297 853	239 072

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	14 996	0
Hiss	197 500	0
Summa	212 496	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	814 617	1 416 429
Uppvärmning	916 179	829 566
Vatten	569 168	592 442
Sophämtning/renhållning	369 415	391 020
Summa	2 669 379	3 229 457

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	175 766	166 566
Bredband	320 831	243 242
Samfällighetsavgifter	15 884	53 189
Summa	512 481	462 997

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	15 455	13 654
Tele- och datakommunikation	2 990	1 696
Inkassokostnader	9 312	18 633
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4 184
Revisionsarvoden extern revisor	43 719	45 425
Styrelseomkostnader	0	3 523
Föreningskostnader	7 065	450
Förvaltningsarvode enl avtal	264 852	374 889
Överlåtelsekostnad	60 391	0
Pantsättningskostnad	58 973	0
Korttidsinventarier	0	2 159
Administration	14 712	114 731
Konsultkostnader	70 584	143 400
Summa	548 054	722 744

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	148 750	158 850
Löner till kollektivanst	3 150	0
Övriga arvoden	0	900
Arbetsgivaravgifter	43 834	47 103
Summa	195 734	206 853

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 483 912	1 659 393
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 793	1 156
Övriga räntekostnader	0	1 041
Summa	2 486 705	1 661 591

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	818 959 500	818 959 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	818 959 500	818 959 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 800 409	-10 400 205
Årets avskrivning	-10 400 928	-10 400 205
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 201 337	-20 800 409
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	787 758 163	798 159 091
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 633	270
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 963
Övriga kortfristiga fordringar	480	0
Summa	2 113	2 233

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	458	73 932
Förutbet försäkr premier	59 783	56 198
Förutbet bredband	70 844	0
Upplupna intäkter	46 668	99 325
Summa	177 753	229 455

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Danske Bank	2025-03-31	1,51 %	31 173 280	31 520 000
Danske Bank	2024-03-31	1,06 %	49 000 000	49 250 000
Danske Bank	2024-03-31	3,61 %	49 000 000	49 250 000
Summa			129 173 280	130 020 000
Varav kortfristig del			846 720	660 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 939 680 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	15 884	74 666
Uppl kostn el	89 341	202 086
Uppl kostnad Värme	124 978	123 379
Uppl kostnad Extern revisor	39 375	38 000
Uppl kostn räntor	15 328	4 526
Förutbet hyror/avgifter	797 233	744 404
Summa	1 082 139	1 187 061

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	166 000 000	166 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs 2024-01-01 med 15 % men sänks med 6 % 2024-05-01.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Anders Berg
Styrelseledamot

Arashk Nadimi
Styrelseledamot

Eugene Tan
Styrelseledamot

Jonas Luu
Styrelseledamot

Rami Karat
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

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 *Revisorans 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 trygghande sätt.

Revisorans 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor