



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rio i Sundbyberg



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 vara oförändrade närmaste året.

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

Robin Boström	Ordförande
Alisha Gupta	Sekreterare
Jonas Luu	Kassör
Anders Berg	Ledamot
Nathalie Johansson	Ledamot
Henrik Rappe	Ledamot

Pedram Fard	Suppleant
Raphael Gharany	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lawanto Bahram
Arashk Nadimi

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sprängaren 7	2017	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

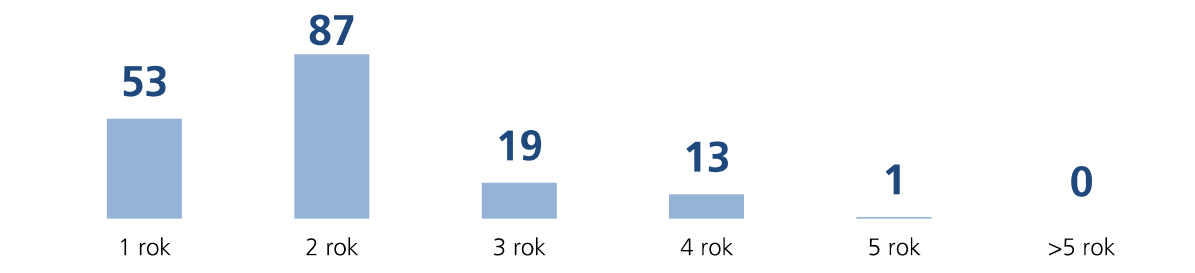
Fastigheten bebyggdes 2017 - 2019 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 804 m², varav 8 804 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Övernattningslägenhet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

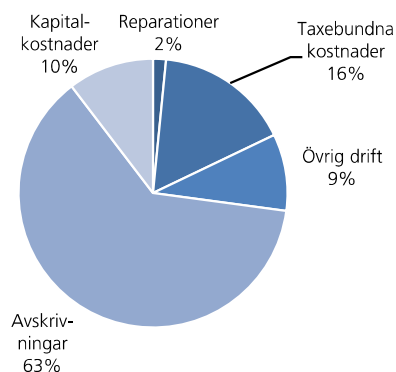
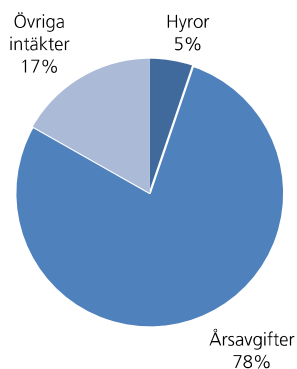
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsallians Sthlm AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	298 953	10 017 167
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 023 606	0
Finansiella intäkter	260	0
Minskning långa fordringar	0	14 913 871
Minskning kortfristiga fordringar	0	22 363 980
Medlemsinsatser	0	180 042 000
Ökning av långfristiga skulder	7 065 138	0
Ökning av kortfristiga skulder	7 537 346	0
	21 626 350	264 748 411
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 508 840	0
Finansiella kostnader	1 724 467	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 300 938	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 786 057	0
Minskning av långfristiga skulder	0	210 092 619
Minskning av kortfristiga skulder	0	64 374 007
	21 320 302	274 466 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	605 001	298 953
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	306 048	-9 718 214

*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 åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mellan föreningen och byggaren, Tobin Properties AB har skett per 2021-01-01.

2-års besiktning har skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 170 st
Överlåtelse under året: 59 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 231
Tillkommande medlemmar: 95
Avgående medlemmar: 79
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 247

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 768	14 937	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	106	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	90	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	196	0	0	0
Soliditet (%)	81	82	54	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 610	0	0	-85
Nettoomsättning (tkr)	6 507	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 804 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	512 040 000	0	0	512 040 000
Upplåtelseavgifter	160 964 500	0	0	160 964 500
Fond för yttre underhåll	297 294	297 294	0	0
S:a bundet eget kapital	673 301 794	297 294	0	673 004 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-297 294	-297 294	0	0
Årets resultat	-9 609 646	-9 609 646	0	0
S:a fritt eget kapital	-9 906 940	-9 906 940	0	0
S:a eget kapital	663 394 854	-9 609 646	0	673 004 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 609 646
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 294
summa balanserat resultat	-9 906 940

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 906 940
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 507 321	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	516 285	0
Summa rörelseintäkter		7 023 606	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 641 539	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-804 945	0
Personalkostnader	Not 6	-62 356	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-10 400 205	0
Summa rörelsekostnader		-14 909 045	0
RÖRELSERESULTAT		-7 885 439	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		260	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 724 467	0
Summa finansiella poster		-1 724 207	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 609 646	0
ÅRETS RESULTAT		-9 609 646	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	808 559 295	220 895 434
Pågående byggnation	Not 9	0	585 763 128
Summa materiella anläggningstillgångar		808 559 295	806 658 562
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		808 559 295	806 658 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		645 620	54 810
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	13 044 411	11 212 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	366 669	0
Summa kortfristiga fordringar		14 056 700	11 267 647
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	301 949
SBC klientmedel i SHB		605 001	0
Summa kassa och bank		605 001	301 949
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 661 701	11 569 596
SUMMA TILLGÅNGAR		823 220 996	818 228 159

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		673 004 500	673 004 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	297 294	0
Summa bundet eget kapital		673 301 794	673 004 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-297 294	0
Årets resultat		-9 609 646	0
Summa ansamlad förlust		-9 906 940	0
SUMMA EGET KAPITAL		663 394 854	673 004 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	145 295 000	130 845 000
Övriga långfristiga skulder		-1	7 384 862
Summa långfristiga skulder		145 295 000	138 229 862
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	660 000	660 000
Leverantörsskulder		1 280 012	735 400
Skatteskulder		0	813 850
Övriga skulder		11 703 500	2 426 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	887 632	2 358 415
Summa kortfristiga skulder		14 531 143	6 993 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		823 220 996	818 228 159

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 årsboksutet. 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 beläning 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.:

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	--
Stomkomplettering Förening	50 år	--
Stomkomplettering Medlem	50 år	--
Värmesystem	50 år	--
Fastighetsel	50 år	--
Hissar	35 år	--
Luftbehandlingssystem	30 år	--
Stamledningar VA	50 år	--
Fasader/balkonger	40 år	--
Fönster/dörrar, port	60 år	--
Yttertak	40 år	--
Utemiljö allmänt	25 år	--

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 479 724	0
Hyror bostäder	390 194	0
Hyresbortfall	-23 294	0
Kabel-TV intäkter	165 899	0
Elintäkter	432 038	0
Avgift andrahandsuthyrning	62 705	0
Öresutjämning	55	0
	6 507 321	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader moms	503 200	0
	Övriga intäkter	13 085	0
		516 285	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	163 845	0
	Fastighetsskötsel beställning	52 764	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 150	0
	Snöröjning/sandning	42 751	0
	Städning entreprenad	79 531	0
	Hissbesiktning	12 366	0
	Gemensamma utrymmen	2 293	0
	Serviceavtal	102 145	0
	Förbrukningsmateriel	7 397	0
	Teleport/hissanläggning	6 750	0
	Störningsjour och larm	8 667	0
	Brandskydd	43 725	0
		526 384	0
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	8 117	0
	Tvättstuga	35 109	0
	Sophantering/återvinning	15 284	0
	Entré/trapphus	1 216	0
	Lås	25 673	0
	VVS	32 144	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 844	0
	Ventilation	56 634	0
	Elinstallationer	21 564	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 750	0
	Hiss	45 059	0
	Garage/parkering	3 984	0
		259 378	0
	Taxebundna kostnader		
	El	937 170	0
	Värme	790 395	0
	Vatten	589 188	0
	Sophämtning/renhållning	404 736	0
		2 721 489	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 337	0
	Bredband	25 951	0
		134 288	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 641 539	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	33 814	0
	Tele- och datakommunikation	6 062	0
	Inkassering avgift/hyra	21 571	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 375	0
	Förvaltningsarvode	676 782	0
	Förvaltningsarvodena övriga	512	0
	Administration	12 517	0
	Konsultarvode	16 313	0
		804 945	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	47 600	0
	Sociala kostnader	14 756	0
		62 356	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	2 397 084	0
	Yttertak K3	599 271	0
	Fasader/balkonger K3	749 089	0
	Fönster/dörrar och portar K3	599 271	0
	Stomkomplettering förening K3	838 979	0
	Stomkomplettering medlem K3	1 318 396	0
	Stamledningar VA K3	599 271	0
	Värmesystem K3	838 979	0
	Luftbehandlingssystem K3	799 028	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	838 979	0
	Hissar K3	342 441	0
	Utemiljö allmänt K3	479 417	0
		10 400 205	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 895 434	309 726 114
	Omfördelat från Pågående byggnation	585 763 128	0
	Nyanskaffningar	12 300 938	-88 830 680
	Utgående anskaffningsvärde	818 959 500	220 895 434
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 400 205	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 400 205	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	808 559 295	220 895 434
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	219 688 552	220 895 434
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	197 000 000	197 000 000
	Taxeringsvärde mark	102 000 000	102 000 000
		299 000 000	299 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	299 000 000	299 000 000
		299 000 000	299 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	585 763 128	546 300 279
	Årets anskaffning	0	39 462 849
	Omfördelat till Byggnader och mark	-585 763 128	0
		0	585 763 128
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	151	8 848
	Inkasso	31 583	0
	Fordringar	13 012 677	3 960 000
	Avräkning byggare	0	7 243 989
		13 044 411	11 212 837
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	54 169	0
	Övriga förutbetalda kostnader	312 500	0
		366 669	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	297 294	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	297 294	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Räntesats	Belopp
		2021-12-31	2020-12-31
	Danske Bank	1,290 %	49 500 000
	Danske Bank	1,190 %	49 500 000
	Danske Bank	1,510 %	31 680 000
	Summa skulder till kreditinstitut		130 020 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-660 000
			129 360 000
			130 845 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 127 380 000 kr.

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	166 000 000	166 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	94 990	87 395
	Värme	116 522	80 409
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	47 600	0
	Sociala avgifter	14 756	0
	Ränta	0	429 185
	Avgifter och hyror	576 266	531 903
	Övriga upplupna kostnader	7 498	1 199 524
		887 632	2 358 416

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2-års besiktning, åtgärder planeras våren 2022.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Robin Boström
Ordförande

Alisha Gupta
Sekreterare

Jonas Luu
Kassör

Anders Berg
Ledamot

Nathalie Johansson
Ledamot

Henrik Rappe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
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 Brf Rio i Sundbyberg år 2021.

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 2021 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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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