2025

Årsredovisning

Brf Rio i Sundbyberg

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rio i Sundbyberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 19**

ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

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.

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sprängaren 7	2017	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 3 hyreslägenheter om 224 kvm och 170 bostadsrätter om 8 580 kvm, total bostadsyta 8 804 kvm. Föreningen har även ett garage om 1 010 kvm samt 1 övernattningslägenhet. Byggnadernas totala yta är 9 814 kvm och BTA 12 217 kvm enligt fastighetens taxeringsbeslut 2025.

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

Styrelsens sammansättning

Leif Sunesson	Styrelseledamot
Ramtin Hashemi	Ordförande
Josefine Palmcrantz	Styrelseledamot
Malte Larsson	Styrelseledamot
Marcus Andersson (avgick 2026-01-14)	Styrelseledamot
Sara Sparring	Styrelseledamot
Anders Berg	Suppleant
Pooya Rayat	Suppleant

Valberedning

Kristian Weibust
Samir Dzaferagic

Firmateckning

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

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens byggnader är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1–11.

Utförda historiska underhåll

2023
- Batteribyte av samtliga nödljusarmaturer

2024
- Injustering av ventilation samt godkänd OVK
- Nyplantering gård 2C

2025
- Stamspolning i samtliga lägenheter
- Byte av entrémattor
- Nyplantering gård 2A och 2E
- Byte av samtliga brandvarnare i lägenheter

Planerade underhåll

2026
- Rensning av frånluftssystem
- Starta åtgärder från 5-årskontroll via försäkringsbolag

2027
- OVK

ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsallians Sthlm AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA 1, GA 2 och GA3, med en andel på 50% i GA 1,25% i GA2 och 33% i GA3.

GA:1 förvaltar fjärrvärmeledning med tillhörande anordningar, vattenledning med tillhörande anordningar, avloppsledning med tillhörande anordningar.
GA:2 förvaltar sprinklercentral samt utrymme där den är belägen, inklusive dörr och invändiga ytskikt. Sprinklercentral redovisas med grön färg och GA:A i ritning, BE2.
GA:3 förvaltar garageport, passersystem, ridåvärmare. Trafiksignalsystem och belysningsarmatur med tillhörande ledningar och övriga anordningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens totalentreprenör, Gärahovs Bygg Aktiebolag, försattes i konkurs den 26 april 2024. Under samma år genomförde föreningen den planerade 5-årsbesiktningen av fastigheten. Besiktningen omfattade samtliga lägenheter där bostadsrättshavare påtalat garantifel, samt föreningens gemensamma utrymmen och yttre miljö.

De sammanlagda kostnaderna för att åtgärda de identifierade felen har beräknats till 5 460 000 kr. Föreningen har anlitat juridiskt ombud för att bevaka föreningens fordran i konkursboet samt för att driva anspråk mot den fullgörandeförsäkring som tecknats för projektet.

Enligt uppgifter från konkursförvaltaren förväntas utdelningen från konkursboet uppgå till mellan 1–10 % av det bevakade beloppet. Denna utbetalning beräknas ske under 2026.

Styrelsen har beslutat att påbörja åtgärdandet av besiktningspunkterna under 2026. Arbetet kommer i huvudsak att finansieras genom ianspråktagande av fullgörandeförsäkringen.

Under året har föreningens lån setts över och delvis omförhandlats för att uppnå en god riskspridning.

Inga avgiftsförändringar gjordes under 2025.

Förändringar i avtal

Föreningen har sett över sina leverantörsavtal för att optimera både service och miljö. Ett nytt avtal gällande avfallshantering har tecknats med Ragn-Sells, vilket innebär tätare tömningar för en bättre miljö i soprummet. Även avtalet för lokalvård har omförhandlats, vilket resulterat i utökad städfrekvens av entréer och hissar under vinterhalvåret (oktober–april). Därtill har ett nytt avtal tecknats avseende hyra och tvätt av entrémattor.

Övriga uppgifter

För att säkerställa fastighetens långsiktiga skick genomfördes en omfattande stamspolning av samtliga lägenheter och utrymmen under hösten. Arbetet, som slutfördes i oktober, är en viktig underhållsåtgärd. Därtill har skyddet mot vattenskador i källare och tvättstuga förstärkts genom installation av ny luddlåda och beställning av extra pumpar.

Tryggheten i fastigheten har prioriterats genom en översyn av brandskyddet i allmänna utrymmen samt installation av nya brandvarnare i samtliga lägenheter. Styrelsen har uppdaterat föreningens ordningsregler (version 2.0) samt antagit en ny policy för kamerabevakning. Vidare har föreningen haft framgång i Hyresnämnden vid samtliga två tillfällen gällande nekad andrahandsuthyrning, vilket stärker principen att föreningens lägenheter ska användas för permanent boende av bostadsrättsinnehavare.

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 239 st. Tillkommande medlemmar under året var 50 och avgående medlemmar under året var 43. Vid räkenskapsårets slut fanns det 246 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 826 404	10 892 375	9 303 041	6 647 176
Resultat efter fin. poster	-9 046 750	-9 192 602	-8 678 409	-10 651 629
Soliditet (%)	81	81	82	-
Yttre fond	1 468 655	1 104 092	955 588	594 588
Taxeringsvärde	397 032 000	361 000 000	361 000 000	361 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 088	1 087	918	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	85,6	83,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 756	14 905	15 055	15 154
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 900	12 999	13 130	13 216
Sparande / kvm totalyta, kr	170	126	197	-26
Elkostnad / kvm totalyta, kr	86	96	83	144
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	84	90	93	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	67	58	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	253	234	289
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,00	1,92	-
Räntekänslighet (%)	15,54	15,37	18,40	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 788 690 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.

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

Upplysning vid förlust

Årets underskott förklaras av föreningens avskrivningar. Föreningen genererar ett positivt kassaflöde som väl täcker både driftskostnader och den ökade amorteringstakt som beslutats under året. För att säkerställa fastighetens långsiktiga skick och värde genomförs underhåll löpande. Mot bakgrund av det positiva kassaflödet och föreningens goda soliditet bedömer styrelsen att föreningens framtida ekonomiska åtaganden är säkerställda.

Föreningen har ett sparande om 170 kr/kvm och styrelsen har fattat beslut om en avgiftshöjning med 5% per 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	512 040 000	-	-	512 040 000
Upplåtelseavgifter	160 964 500	-	-	160 964 500
Fond, yttre underhåll	1 104 092	-32 437	397 000	1 468 655
Balanserat resultat	-30 043 776	-9 160 165	-397 000	-39 600 941
Årets resultat	-9 192 602	9 192 602	-9 046 750	-9 046 750
Eget kapital	**634 872 214**	**0**	**-9 046 750**	**625 825 464**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 203 941
Årets resultat	-9 046 750
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 000
Totalt	**-48 647 691**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	310 279
Balanseras i ny räkning	**-48 337 412**

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

ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 826 403	10 892 375
Övriga rörelseintäkter	3	50 692	4 993
Summa rörelseintäkter		**10 877 095**	**10 897 368**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 279 422	-4 697 479
Övriga externa kostnader	9	-370 618	-914 270
Personalkostnader	10	-308 988	-264 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 400 928	-10 400 928
Summa rörelsekostnader		**-16 359 956**	**-16 277 035**
RÖRELSERESULTAT		**-5 482 861**	**-5 379 667**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 895	19 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 589 784	-3 832 378
Summa finansiella poster		**-3 563 889**	**-3 812 935**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-9 046 750**	**-9 192 602**
ÅRETS RESULTAT		**-9 046 750**	**-9 192 602**

ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	766 956 307	777 357 235
Summa materiella anläggningstillgångar		**766 956 307**	**777 357 235**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**766 956 307**	**777 357 235**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		279 449	95 257
Övriga fordringar	13	507 923	1 031 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	305 040	215 900
Summa kortfristiga fordringar		**1 092 411**	**1 342 748**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 484 017	925 740
Summa kassa och bank		**1 484 017**	**925 740**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 576 429**	**2 268 488**
SUMMA TILLGÅNGAR		**769 532 735**	**779 625 723**

ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		673 004 500	673 004 500
Fond för yttre underhåll		1 468 655	1 104 092
Summa bundet eget kapital		**674 473 155**	**674 108 592**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-39 600 941	-30 043 776
Årets resultat		-9 046 750	-9 192 602
Summa ansamlad förlust		**-48 647 691**	**-39 236 378**
SUMMA EGET KAPITAL		**625 825 464**	**634 872 214**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	31 910 784	33 000 000
Övriga långfristiga skulder	16	15 275 000	15 275 000
Summa långfristiga skulder		**47 185 784**	**48 275 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	94 691 551	94 881 550
Leverantörsskulder		442 288	328 946
Skatteskulder		80 320	0
Övriga kortfristiga skulder		82 851	71 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 224 477	1 196 374
Summa kortfristiga skulder		**96 521 487**	**96 478 509**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**769 532 735**	**779 625 723**

ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-5 482 861**	**-5 379 667**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	10 400 928	10 400 928
	4 918 067	**5 021 261**
Erhållen ränta	25 895	19 442
Erlagd ränta	-3 604 669	-3 823 049
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 339 292**	**1 217 655**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-272 859	92 049
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	247 863	-13 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 314 296**	**1 296 329**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 279 215	-1 291 730
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 279 215**	**-1 291 730**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**35 081**	**4 599**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 955 178**	**1 950 579**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 990 259**	**1 955 178**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rio i Sundbyberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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	1,00 - 4,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Vid ombildningen av föreningen förvärvades marken till föreningens fastighet via paketering. I samband med detta uppstod en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld värderas till 0 kr.

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.

ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 144 376	8 317 648
Hyresintäkter bostäder	403 440	403 440
Hyresintäkter garage, moms	617 900	608 324
Bredband	413 124	413 124
Hyres- och avgiftsrabatt	-3 570	0
Varmvatten, moms	301 937	154 292
El, moms	497 642	397 774
Elintäkter laddstolpe moms	60 218	182 939
Gemensamhetslokal	3 700	7 804
Nycklar/lås vidarefakturering	9 728	4 039
Övernattnings-/gästlägenhet	95 202	100 500
Pantsättningsavgift	64 902	58 264
Överlåtelseavgift	79 548	81 936
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	1 274	735
Andrahandsuthyrning	120 557	157 317
Vidarefakturerade kostnader	0	2 500
Vidarefakturerade kostnader, moms	16 231	1 739
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	**10 826 403**	**10 892 375**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	50 692	0
Övriga intäkter	0	4 993
Summa	**50 692**	**4 993**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	210 255	221 164
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 869	18 493
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	169 225	31 521
Städning enligt avtal	154 398	171 809
Städning utöver avtal	3 062	31 136
Hissbesiktning	15 281	13 597
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	225 009
Brandskydd	33 110	22 209
Gårdkostnader	4 851	3 126
Gemensamma utrymmen	3 750	7 859
Snöröjning/sandning	19 898	74 152
Serviceavtal	70 755	95 840
Serviceavtal, hissar	40 500	0
Mattvätt/Hyrmattor	2 024	16 352
Förbrukningsmaterial	11 042	4 276
Summa	**772 020**	**936 544**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 750	0
Tvättstuga	15 490	12 116
Trapphus/port/entr	670	0
Källarutrymmen	3 425	0
Sophantering/återvinning	27 598	0
Dörrar och lås/porttele	16 507	19 184
Övernattn./gästlägenhet	1 384	0
VVS	31 032	23 022
Ventilation	840	99 930
Elinstallationer	3 993	83 367
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 747	0
Hissar	171 783	82 162
Tak	28 230	816
Balkonger/altaner	20 810	1 500
Mark/gård/utemiljö	0	5 002
Garage/parkering	1 760	1 775
Vattenskada	59 905	3 825
Skador/klotter/skadegörelse	24 819	0
Summa	**426 742**	**332 697**

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	47 330	0
Installationer	0	32 437
Hyreslägenheter	9 939	0
Entr/trapphus	46 431	0
VVS	137 025	0
Ventilation	69 554	0
Summa	**310 279**	**32 437**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	847 278	948 421
Uppvärmning	828 299	885 909
Vatten	698 448	658 953
Sophämtning/renhållning	441 359	374 504
Summa	**2 815 384**	**2 867 788**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	203 554	192 823
Bredband	652 722	316 823
Samfällighetsavgifter	18 400	18 367
Fastighetsskatt	80 320	0
Summa	**954 996**	**528 013**

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	10 987
Tele- och datakommunikation	12 358	11 951
Juridiska åtgärder	-26 540	59 375
Inkassokostnader	1 495	2 237
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	13 179
Revisionsarvoden extern revisor	39 875	44 000
Styrelseomkostnader	1 176	3 736
Fritids och trivselkostnader	2 868	2 955
Föreningskostnader	6 691	10 054
Förvaltningsarvode enl avtal	158 752	234 898
Överlåtelsekostnad	65 856	78 232
Pantsättningskostnad	61 740	60 200
Korttidsinventarier	11 175	1 043
Administration	23 125	23 658
Konsultkostnader	8 832	357 765
Vidarefakturerade kostnader	3 216	0
Summa	**370 618**	**914 270**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	199 600
Övriga arvoden	0	2 250
Arbetsgivaravgifter	73 788	62 508
Summa	**308 988**	**264 358**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 589 765	3 832 293
Dröjsmålsränta	19	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	11
Summa	**3 589 784**	**3 832 378**

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	818 959 500	818 959 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**818 959 500**	**818 959 500**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 602 265	-31 201 337
Årets avskrivning	-10 400 928	-10 400 928
Utgående ackumulerad avskrivning	**-52 003 193**	**-41 602 265**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**766 956 307**	**777 357 235**
I utgående restvärde ingår mark med	*219 688 552*	*219 688 552*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	286 396 000	254 000 000
Taxeringsvärde mark	110 636 000	107 000 000
Summa	**397 032 000**	**361 000 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 681	1 654
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	499
Transaktionskonto	506 194	1 029 438
Borgo räntekonto	48	0
Summa	**507 923**	**1 031 591**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	32 788	37 979
Förutbet försäkr premier	68 520	66 522
Förutbet bredband	138 401	95 358
Upplupna intäkter	65 331	16 041
Summa	**305 040**	**215 900**

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-31	3,74 %	33 000 000	33 000 000
Danske Bank	2026-11-02	2,29 %	31 910 783	32 027 495
Danske Bank	2027-11-03	2,43 %	31 910 784	32 027 495
Danske Bank	2026-03-31	2,59 %	29 780 768	30 826 560
Summa			126 602 335	127 881 550
Varav kortfristig del			**94 691 551**	**94 881 550**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 120 208 255 kr.

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

NOT 16, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Övr långfristiga skulder	15 275 000	15 275 000
Summa	**15 275 000**	**15 275 000**

Posten avser villkorade skuldebrev till fastighetens tidigare ägare (SBG Gravensteiner AB) hänförliga till föreningens tre kvarvarande hyreslägenheter (lgh B1208, D1204 och E1103).

Skulden utgör en resterande del av köpeskillingen för förvärvet av fastigheten och förfaller till betalning i samband med att respektive hyresrätt upplåts till bostadsrätt. Skuldbeloppet motsvarar insats och upplåtelseavgift för lägenheterna enligt ekonomisk plan. Skulden löper utan ränta fram till förfallodagen. Vid en framtida försäljning gäller följande villkor:

Vinstdelning: Om försäljningspriset överstiger skuldbeloppet tillfaller 50 % av övervärdet säljaren som ackumulerad ränta, och resterande del tillfaller föreningen.

Nedsättning: Om försäljningspriset understiger skuldbeloppet skrivs skulden ned till att motsvara det belopp föreningen erhåller. Föreningen behöver därmed inte skjuta till egna medel för att reglera skulden.

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbl

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	23 613	19 301
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	19 622	0
Uppl kostn el	78 705	87 300
Uppl kostnad Värme	104 314	108 208
Uppl kostnad Extern revisor	44 000	44 000
Uppl kostn räntor	9 771	24 657
Förutbet hyror/avgifter	944 452	912 908
Summa	**1 224 477**	**1 196 374**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	166 000 000	166 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 5 % per den 1 januari 2026. Syftet var att öka föreningens amortering från 1 % till 1,2 % samt att stärka föreningens sparande.

ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Sundbyberg

Josefine Palmcrantz
Styrelseledamot

Leif Sunesson
Styrelseledamot

Malte Larsson
Styrelseledamot

Ramtin Hashemi
Ordförande

Sara Sparring
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
William Lindström
Revisor

ryleCFD_t-x-S1XICKwOKbI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.03.2026 07:09

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 06.03.2026 15:50

DOCUMENT ID:
S1XlCKwOKbl

ENVELOPE ID:
ryleCFD_t-x-S1XlCKwOKbl

DOCUMENT NAME:
Brf Rio i Sundbyberg, 769631-6988 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
4bed21801dabc74a72c7a334f477ab23ba00c2c2f381b46ce9981c9f053eec8e0fd4cb85455d63094d35c71ce0771c3c33afe4701c49df6fc3a7c6aa43561b02

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **MALTE SVEN ANDERS LARSSON**	**Signed**	**06.03.2026 20:06**	**eID**	**Swedish BankID**
malte@brfrio.se	Authenticated	06.03.2026 20:06	Low	IP: 90.130.54.75
2. **Sara Sparring**	**Signed**	**07.03.2026 20:09**	**eID**	**Swedish BankID**
sara@brfrio.se	Authenticated	07.03.2026 19:48	Low	IP: 194.103.83.132
3. **Pipar Leif Patrik Sunesson**	**Signed**	**08.03.2026 16:59**	**eID**	**Swedish BankID**
leif@brfrio.se	Authenticated	08.03.2026 16:58	Low	IP: 194.68.221.72
4. **H Josefine S Palmcrantz**	**Signed**	**09.03.2026 00:28**	**eID**	**Swedish BankID**
josefine@brfrio.se	Authenticated	09.03.2026 00:27	Low	IP: 83.226.99.156
5. **Ramtin Hashemi**	**Signed**	**09.03.2026 09:29**	**eID**	**Swedish BankID**
ramtin@brfrio.se	Authenticated	06.03.2026 18:37	Low	IP: 194.68.221.53
6. **WILLIAM LINDSTRÖM**	**Signed**	**10.03.2026 07:09**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	10.03.2026 06:48	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg

Org.nr 769631-6988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbybergs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2024 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

SyWgRFvdKWx-S1BxRYPOY-g

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

SyWgRFvdKWx-S1BxRYPOY-g

SEALED BY Verified SYWGRFVDKWX-S1BXRYPOY-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.03.2026 07:08

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 06.03.2026 15:50

DOCUMENT ID:
S1BxRYPOY-g

ENVELOPE ID:
SyWgRFvdKWx-S1BxRYPOY-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
0aa8fbf9d4d1992c0c4bdc89d2eb9cd2793d196a2ddb01655b639b83a1648b73c780fccf9dd3120df51c16e8d9e0ca0159a9156970046032e3231ef190cbce9c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **WILLIAM LINDSTRÖM**	**Signed**	**10.03.2026 07:08**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	10.03.2026 06:48	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed