

# ÅRSREDOVISNING

2018-01-01 - 2018-12-31

för

**Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg**  
**769631-6988**

## Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Tilläggsupplysningar	7

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg  
769631-6988

## ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIO I SUNDBYBERG

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### 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 i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är under byggnation av lägenheter under året. Aktivering och marknadsföring av lägenheter för försäljning har påbörjats.

Styrelsen har haft ett antal möten för uppföljning av produktionen.

Under 2017 avyttrades del av fastigheterna Sundbyberg Sprängaren 7 och Sundbyberg Sundbyberg 2:17 till Sprängaren 7 i Rio Fastighets AB. Fastigheten bildades som en 3D-fastighet.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

#### Ägarförhållanden

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg, org nr 769631-6988, med säte i Sundbyberg kommun ägs till 100% av dess medlemmar.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt tkr

	2018	2017	2016
Hysesintäkter	-	-	-
Resultat e. finansiella poster	-84	-3	-
Eget kapital	-87	-3	-
Balansomslutning	737 043	503 511	5

**Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg**  
769631-6988

### Förslag till behandling av förlust

Till stämmans förfogande står följande förlust, i kronor:

balanserad förlust	-2 475
årets förlust	<u>-84 640</u>
	<u><b>-87 115</b></u>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas så att  
i ny räkning balanseras

	<u>-87 115</u>
	<u><b>-87 115</b></u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg  
769631-6988

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hyresintäkter		-	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-80	-
Avskrivningar		-3	-
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-83</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-83</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1	-3
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1</b>	<b>-3</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-84</b>	<b>-3</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-84</b>	<b>-3</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-84</b>	<b>-3</b>

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg  
769631-6988

## BALANSRÄKNING

Not 2018-12-31 2017-12-31

Belopp i tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	309 726	309 726
Pågående fastighetsarbeten	5	399 655	173 379
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>709 381</b>	<b>483 105</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	-	-
Andra långfristiga fordringar	7	14 914	14 914
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 914</b>	<b>14 914</b>

**Summa anläggningstillgångar** 724 295 498 019

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		3 507	-
Övriga fordringar		4 898	3 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		568	188
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 973</b>	<b>3 959</b>

**Kassa och bank** 3 775 1 533

**Summa omsättningstillgångar** 12 748 5 492

**SUMMA TILLGÅNGAR** 737 043 503 511

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg  
769631-6988

## BALANSRÄKNING

Not

2018-12-31

2017-12-31

Belopp i tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3

-

Årets resultat

-84

-3

Summa ansamlad förlust

-87

-3

Summa eget kapital

-87

-3

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

279 170

164 872

Övriga långfristiga skulder

384 274

297 232

Summa långfristiga skulder

663 444

462 104

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

30 816

33 419

Skatteskulder

600

-

Övriga kortfristiga skulder

21 092

61

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21 178

7 930

Summa kortfristiga skulder

73 686

41 410

---

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**


---

**737 043**


---

**503 511**

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg  
769631-6988

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	-	-	-	<b>0</b>
Årets resultat			-3	-3
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	-	-	-3	<b>-3</b>
Disposition enligt årsstämman		-3	3	<b>0</b>
Årets resultat			-84	<b>-84</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-84</b>	<b>-87</b>

N

**Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg**  
769631-6988

---

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av föreningens finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Föreningens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för Föreningen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Föreningen genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

### Hysesintäkter

Föreningens hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

### Personal

Föreningen har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

### Materiella anläggningstillgångar

#### Fastigheter

Föreningens fastighet upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

Fastigheten är för närvarande i produktionsskede, därav sker ingen avskrivning under året.

#### Pågående fastighetsarbeten

Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.



**Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg**  
769631-6988

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för föreningens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### **Leasade tillgångar**

I föreningen redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

### **Hyses- och kundfordringar**

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

**Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg**  
769631-6988

**Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller föreningen på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

**Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

*Nedskrivningsprövning på fastigheter*

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Ingen nedskrivning har skett.

*Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:*

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar. Ingen nedskrivning har skett.

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-1	-
Räntekostnader, övriga	-	-3
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>

**Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg**  
769631-6988

**Not 4 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	309 726	-
Nyanskaffningar	-	324 640
Försäljningar och uttrangeringar	-	-14 914
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>309 726</b>	<b>309 726</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>309 726</b>	<b>309 726</b>

**Not 5 Pågående fastighetsarbeten**

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets början	173 379	5
Investeringar	226 276	173 374
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>399 655</b>	<b>173 379</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	266 220	-
Förvärv	-	200 000
Ovillkorade aktieägartillskott	-	66 220
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>266 220</b>	<b>266 220</b>
Ingående nedskrivningar	-266 220	-
Årets nedskrivningar	-	-266 220
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-266 220</b>	<b>-266 220</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andra långfristiga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets början	14 914	-
Tillkommande poster	-	14 914
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 914</b>	<b>14 914</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	279 170	164 872
Övriga skulder	384 274	297 232
<b>Summa</b>	<b>663 444</b>	<b>462 104</b>

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg  
769631-6988

**Not 9 Ställda säkerheter**

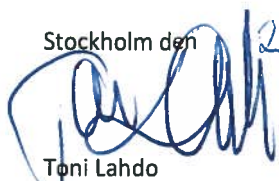
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	166 000	166 000
<b>Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>	<b>166 000</b>	<b>166 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>166 000</b>	<b>166 000</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den

29 maj 2019



Toni Lahdo  
Styrelseordförande



Conny Molinder



Hans Svedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2019

Ernst & Young AB



Camilla Norell  
Auktoriserad revisor