

# Årsredovisning 2019

**BRF RIALTO**  
769608-4719

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-06-19.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 17 på adressen Mauritz stillers väg 8 i Solna. Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 7 206 kvm och 6 lokaler om 387 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm, vilken även innehåller en ansvarsförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Per Andersson	Ordförande
Göran Kördel	Kassör
Carl Högström	Ledamot
Morgan Lindberg	Ledamot
Mikael Brännström	Suppleant
Pernilla Lindholm	Suppleant
Mikael Persliden	Suppleant

#### Valberedning

Fredrik Svahn och Agneta Andhamre.

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Jan-Ove Brandt    Auktoriserad revisor    KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Hösten 2018	Målning av portar och trädetaljer
2019	Byte till LED-belysning i portar och trapphus
2019	OVK-besiktning av ventilation
2019	Upprustning av trädgården och nya cykelställ

Planerade underhåll

2021	Målning av fönsterkarmar och ytterdörrar
2022	Byte av låssystem
2025	Målning av trapphus

Avtal med leverantörer

Bredband	Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
El	Boo Energi Ekonomisk Förening
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Takskottning	Enebybergs plåtslageri
Teknisk förvaltning	El och fastighetsservice i Järfälla AB
Trappstädning	Städpulsen
Trädgårdsunderhåll och snöröjning	AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar /Habitek Utemiljö AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningens ekonomi är generellt god, både vad gäller resultat och kassa. Avgifterna har varit oförändrade under 2019 och de beräknas kunna vara oförändrade även under 2020.

I mars 2019 amorterades 2 700 000 kronor i samband med att föreningens lån omförhandlades. I mars 2020 görs ytterligare en amortering på 1 800 000 kronor för att reducera räntekostnaderna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 721	6 715	6 703	6 673
Resultat efter fin. poster	134	604	637	761
Soliditet, %	72	71	70	69
Yttre fond	2 598	2 769	2 447	2 231
Taxeringsvärde	259 321	191 099	191 099	191 099
Bostadsyta, kvm	7 206	7 206	7 206	7 206
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	811	811	811	811
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 548	9 922	10 339	10 803
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	1,21	1,84	1,94

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	172 440	-	-	172 440
Fond, yttre underhåll	2 769	-	-171	2 598
Balanserat resultat	1 449	604	171	2 224
Årets resultat	604	-604	134	134
<b>Eget kapital</b>	<b>177 262</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>177 395</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 224
Årets resultat	<u>134</u>
<b>Totalt</b>	<b>2 357</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	216
Att från yttre fond i anspråk ta	-690
Balanseras i ny räkning	<u>2 831</u>
	<b>2 357</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 721	6 715
Rörelseintäkter		131	257
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 852</b>	<b>6 972</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 866	-3 445
Övriga externa kostnader	8	-251	-188
Personalkostnader	9	-98	-118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 738	-1 731
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 954</b>	<b>-5 482</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>898</b>	<b>1 491</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-765	-887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-765</b>	<b>-887</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>134</b>	<b>604</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>134</b>	<b>604</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	243 884	245 610
Maskiner och inventarier	12	64	34
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>243 948</b>	<b>245 643</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>243 948</b>	<b>245 643</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33	167
Övriga fordringar	13	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131	129
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>166</b>	<b>299</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 254	4 138
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 254</b>	<b>4 138</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 420</b>	<b>4 437</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>247 367</b>	<b>250 080</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		172 440	172 440
Fond för yttre underhåll		2 598	2 769
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>175 038</b>	<b>175 209</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 224	1 449
Årets resultat		134	604
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 357</b>	<b>2 052</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>177 395</b>	<b>177 262</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	68 800	71 500
Övriga långfristiga skulder		99	99
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 899</b>	<b>71 599</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		215	260
Skatteskulder		9	58
Övriga kortfristiga skulder		31	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	817	864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 073</b>	<b>1 220</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>247 367</b>	<b>250 080</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Rialto har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### 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 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Deb. fastighetsskatt, moms	71	71
EI	271	277
Försäkringsersättning	0	115
Hysesintäkter, lokaler	541	529
Intäktsreduktion	-4	-4
Årsavgifter, bostäder	5 843	5 843
Övriga intäkter	131	142
<b>Summa</b>	<b>6 852</b>	<b>6 972</b>
<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	153	146
Fastighetsskötsel	218	202
Snöskottning	101	106
Städning	137	133
Trädgårdsarbete	125	92
Övrigt	14	6
<b>Summa</b>	<b>748</b>	<b>685</b>
<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsskador	0	115
Reparationer	308	132
<b>Summa</b>	<b>308</b>	<b>247</b>
<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
LED belysning	299	0
Trädgårdsprojekt 2019	227	0
OVK 2019	166	0
Uteplats lght 73	0	-19
Målning fasad och entrédörrar_2018	0	405
<b>Summa</b>	<b>692</b>	<b>387</b>
<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	524	558
Sophämtning	113	109
Uppvärmning	778	778
Vatten	117	122
<b>Summa</b>	<b>1 532</b>	<b>1 567</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	105	105
Fastighetsförsäkringar	84	81
Fastighetsskatt	198	188
Kabel-TV	161	160
Samfällighet	39	26
<b>Summa</b>	<b>586</b>	<b>559</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	128	75
Bankkostnader	5	1
Datakommunikation	5	5
Extradebitering förvaltn.	18	50
Förbrukningsmaterial	0	4
Hyra, lokal	1	1
Juridiska kostnader	5	0
Postbefordran	1	1
Reparationer inventarier	15	4
Revisionsarvoden	29	26
Styr.möte/stämman/städdag	1	2
Telekommunikation	13	12
Övriga externa kostnader	23	0
Övriga förvaltningskostnader	9	7
<b>Summa</b>	<b>251</b>	<b>188</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	23	28
Styrelsearvoden	74	90
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>118</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	764	886
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>765</b>	<b>887</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	257 271	257 271
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>257 271</u>	<u>257 271</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-11 661	-9 935
Årets avskrivning	-1 726	-1 726
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-13 387</u>	<u>-11 661</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>243 884</b></u>	<u><b>245 610</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 300</i>	<i>91 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	145 701	121 019
Taxeringsvärde mark	113 620	70 080
<b>Summa</b>	<b>259 321</b>	<b>191 099</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	57	57
Inköp	43	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>100</u>	<u>57</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-23	-18
Avskrivningar	-13	-6
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-36</u>	<u>-23</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>64</b></u>	<u><b>34</b></u>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	17	17
El	7	7
Försäkringspremier	21	20
Förvaltning	33	0
Kabel-TV	41	40
Räntor	8	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	36
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>129</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	0,85 %	19 000	20 000
Stadshypotek	2020-03-02	0,52 %	5 300	7 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,46 %	24 500	24 500
Stadshypotek	2023-03-01	1,33 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2021-03-01	0,83 %	10 000	10 000
<b>Summa</b>			<b>68 800</b>	<b>71 500</b>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	27	25
Beräknat sociala avgifter	23	0
Beräknat styrelsearvode	74	91
El	54	55
Förutbetalda avgifter/hyror	538	538
Sociala avgifter	0	28
Uppvärmning	99	106
Utgiftsräntor	2	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18
<b>Summa</b>	<b>817</b>	<b>864</b>

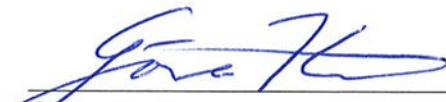
<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	84 000	84 000
<b>Summa</b>	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>

## Underskrifter


Solna, 2020 - 04 - 17

Ort och datum

  
Per Andersson  
Ordförande

  
Göran Kördel  
Kassör

  
Carl Högström  
Ledamot

  
Morgan Lindberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 20

  
KPMG

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor