

Årsredovisning 2022

BRF RIALTO

769608-4719



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RIALTO

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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 kommer 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.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja 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.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

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 försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mikael Brännström	Ordförande
Jun Yang Engqvist (avgång 2023-02-19)	Kassör
Tommy Hansén	Ledamot
Evelina Wickenbergh	Ledamot
Isabel Gustafsson	Suppleant
Morgan Lindberg	Suppleant
Marie-Charlotte Nauckhoff	Suppleant
André Sahlin	Suppleant

VALBEREDNING

Katarina Kördel.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Benjamin Henriksson Auktoriserad Revisor KPMG AB

KPMG AB har under året ersatt tidigare huvudansvarig revisor Stina Petterson med Benjamin Henriksson.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2022 Målning av fönsterkarmar

PLANERADE UNDERHÅLL

2023 Modernisering av system för IMD el

2023 Byte av passagesystem

2023 Modernisering/byte av DUC

2025 Målning av trapphus

2030 Modernisering/byte av hissar

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Boo Energi Ekonomisk Förening
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Snöröjning	Habitek Utemiljö AB
Taskottning	Enebybergs plåtslageri
Teknisk förvaltning	El och fastighetservice i Järfälla AB
Trappstädning	Janawik Bygg Resurs KB
Trädgårdsunderhåll	Abima Gruppen AB
Återvinning	Remondis Sweden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningens ekonomi är generellt god, både vad gäller resultat och kassa. Avgifterna har varit oförändrade sedan 2012, men har höjts med 10% från 1 jan 2023 pga ökade kostnader.

I mars 2022 amorterades 2 500 000 kronor i samband med att föreningens lån omförhandlades. I mars 2023 görs ytterligare en amortering på 2 500 000 kronor för att reducera räntekostnaderna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 134 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 815	6 759	6 719	6 721
Resultat efter fin. poster	862	675	1 264	134
Soliditet, %	74	73	72	72
Yttre fond	1 861	2 210	2 124	2 598
Taxeringsvärde	318 319	245 386	245 386	259 321
Bostadsyta, kvm	7 206	7 206	7 206	7 206
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	811	811	811	811
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 465	8 812	9 298	9 548
Genomsnittlig skuldränta, %	0,86	0,81	0,91	1,09
Belåningsgrad, %	25,53	26,41	27,67	28,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	172 440	-	-	172 440
Fond, yttre underhåll	2 210	-	-348	1 861
Balanserat resultat	4 009	675	348	5 033
Årets resultat	675	-675	862	862
Eget kapital	179 334	0	862	180 196

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 033
Årets resultat	862
Totalt	<u>5 895</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	216
Att från yttre fond i anspråk ta	-517
Balanseras i ny räkning	6 195
	<u>5 895</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 815	6 759
Rörelseintäkter		148	150
Summa rörelseintäkter		6 963	6 909
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 492	-3 625
Övriga externa kostnader	8	-216	-246
Personalkostnader	9	-124	-110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 736	-1 723
Summa rörelsekostnader		-5 569	-5 703
RÖRELSERESULTAT		1 394	1 205
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-534	-530
Summa finansiella poster		-533	-530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		862	675
ÅRETS RESULTAT		862	675

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	238 914	240 450
Maskiner och inventarier	12	21	35
Pågående projekt		0	113
Summa materiella anläggningstillgångar		238 935	240 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		238 935	240 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	42
Övriga fordringar	13	3 435	3 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	146	140
Summa kortfristiga fordringar		3 584	3 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 584	3 551
SUMMA TILLGÅNGAR		242 519	244 149

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 440	172 440
Fond för yttre underhåll		1 861	2 210
Summa bundet eget kapital		174 301	174 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 033	4 009
Årets resultat		862	675
Summa fritt eget kapital		5 895	4 684
SUMMA EGET KAPITAL		180 196	179 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	43 000	40 000
Övriga långfristiga skulder		111	111
Summa långfristiga skulder		43 111	40 111
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 000	23 500
Leverantörsskulder		191	288
Skatteskulder		32	17
Övriga kortfristiga skulder		19	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	970	885
Summa kortfristiga skulder		19 212	24 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 519	244 149

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rialto har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 %
Maskiner och inventarier	10-20 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	660	638
Intäktsreduktion	-4	-4
Årsavgifter, bostäder	5 843	5 843
Övriga intäkter	464	431
Summa	6 963	6 909

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	190	164
Fastighetsskötsel	217	188
Snöskottning	38	133
Städning	129	149
Trädgårdsarbete	117	128
Övrigt	14	1
Summa	704	763

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	0	28
Källarutrymmen	2	0
Reparationer	69	59
Temp. rep und eller projekt	9	0
Tvättstuga	7	0
Ventilation	0	2
Summa	87	89

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Målning fönster 2021-2022	441	563
Ventilation lokal 9001 DE5	0	2
Summa	441	565

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	586	445
Sophämtning	156	159
Uppvärmning	779	849
Vatten	120	126
Summa	1 641	1 578

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	82	105
Fastighetsförsäkringar	90	90
Fastighetsskatt	227	205
Kabel-TV	168	165
Samfällighet	53	53
Summa	619	618

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	12	15
Juridiska kostnader	2	8
Kameral förvaltning	134	131
Revisionsarvoden	28	28
Övriga förvaltningskostnader	39	64
Summa	216	246

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	28	24
Styrelsearvoden	97	85
Summa	124	110

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	534	530
Summa	534	530

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	257 271	257 271
Årets inköp	186	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	257 456	257 271
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 821	-15 112
Årets avskrivning	-1 722	-1 709
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 542	-16 821
Utgående restvärde enligt plan	238 914	240 450
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 300</i>	<i>91 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	175 429	131 766
Taxeringsvärde mark	142 890	113 620
Summa	318 319	245 386
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Ingående ackumulerad avskrivning	-64	-50
Avskrivningar	-14	-14
Utgående ackumulerad avskrivning	-79	-64
Utgående restvärde enligt plan	21	35
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	957	0
Nabo Klientmedelskonto	2 475	3 364
Skattefordringar	0	3
Skattekonto	3	3
Summa	3 435	3 369

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	14	17
El	14	11
Försäkringspremier	24	23
Förvaltning	40	39
Kabel-TV	46	42
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8
Summa	146	140

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	0,85 %		19 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,33 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2024-03-01	0,82 %	16 000	16 000
Stadshypotek	2022-03-01	0,40 %		4 500
Stadshypotek	2025-03-01	0,67 %	14 000	14 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,11 %	13 000	
Stadshypotek	2023-03-01	0,40 %	6 000	
Stadshypotek	2023-03-01	0,40 %	2 000	
Summa			61 000	63 500
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>18 000</i>	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	30	27
Beräknat revisionsarvode	28	28
El	85	60
Förutbetalda avgifter/hyror	595	541
Löner	97	85
Uppvärmning	114	123
Utgiftsräntor	21	22
Summa	970	885

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	84 000	84 000
Summa	84 000	84 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Mikael Brännström
Ordförande

Tommy Hansén
Ledamot

Evelina Wickenbergh
Ledamot

Jun Yang Engqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2023 13:36

SENT BY OWNER:

Maj-Britt Herrmann · 11.05.2023 14:05

DOCUMENT ID:

HkgqM5lcV2

ENVELOPE ID:

rycGqlq43-HkgqM5lcV2

DOCUMENT NAME:

Brf Rialto, 769608-4719 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Mikael Brännström mikael.brannstrom@brf-rialto.se	Signed Authenticated	11.05.2023 14:14 11.05.2023 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/19) IP: 46.39.102.8
2. TOMMY HANSÉN tommy.hansen@brf-rialto.se	Signed Authenticated	11.05.2023 14:31 11.05.2023 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/16) IP: 94.191.137.124
3. EVELINA WICKENBERGH evelina.wickenbergh@brf-rialto.se	Signed Authenticated	11.05.2023 20:16 11.05.2023 20:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/08) IP: 94.234.104.58
4. JUN YANG ENGQVIST jennyang0522@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 11:45 12.05.2023 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/22) IP: 46.39.102.182
5. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2023 13:36 12.05.2023 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2

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