

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	Consignus 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
Eget kapital	177 262	0	134	177 395

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

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>
	2 357

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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 721	6 715
Rörelseintäkter		131	257
Summa rörelseintäkter		6 852	6 972
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-5 954	-5 482
Rörelseresultat		898	1 491
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-765	-887
Summa finansiella poster		-765	-887
Resultat efter finansiella poster		134	604
Årets resultat		134	604

Balansräkning

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

Balansräkning

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

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.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Deb. fastighetsskatt, moms	71	71
El	271	277
Försäkringsersättning	0	115
Hysesintäkter, lokaler	541	529
Intäktsreduktion	-4	-4
Årsavgifter, bostäder	5 843	5 843
Övriga intäkter	131	142
Summa	6 852	6 972

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	153	146
Fastighetsskötsel	218	202
Snöskottning	101	106
Städning	137	133
Trädgårdsarbete	125	92
Övrigt	14	6
Summa	748	685

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	115
Reparationer	308	132
Summa	308	247

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
LED belysning	299	0
Trädgårdsprojekt 2019	227	0
OVK 2019	166	0
Uteplats lgt 73	0	-19
Målning fasad och entrédörrar_2018	0	405
Summa	692	387

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	524	558
Sophämtning	113	109
Uppvärmning	778	778
Vatten	117	122
Summa	1 532	1 567

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

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
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/stämma/städdag	1	2
Telekommunikation	13	12
Övriga externa kostnader	23	0
Övriga förvaltningskostnader	9	7
Summa	251	188

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

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

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

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa	131	129

Not 15, Skulder till kreditinstitut	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
Summa			68 800	71 500

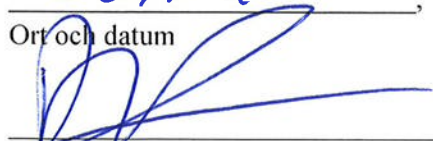
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	27	25
Beräknat sociala avgifter	23	0
Beräknat styrelsearvode	74	91
El	54	55
Förutbetalda avgifter/hyror	538	538
Sociala avgifter	0	28
Uppvärmning	99	106
Utgiftsräntor	2	3
Övriga upplupna kostnader och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

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

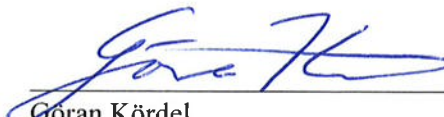
Underskrifter

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