

Årsredovisning 2017

BRF RIALTO
769608-4719

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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 en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Rialto äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 17 i Solna. Föreningen har 88 lägenheter om totalt 7 206 kvm och 6 lokaler om 388 kvm. Samtliga affärslokaler har varit uthyrda under året.

Föreningens fastighet värms upp med fjärrvärme från Norrenergi.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Lundqvist	Ledamot
Helena Nordström	Ledamot
Samir Sadoon	Ledamot
Roland Siegmeyer	Ledamot
Conny Andersson Strand	Ledamot
Per Andersson	Suppleant
Fredrik Forsberg	Suppleant
Johan Lundin	Suppleant
Filip Wennerhult	Suppleant

Revisorer

Jan-Ove Brandt Auktoriserad revisor

Valberedning

Fredrik Svahn och Agneta Andhamre.

Firmateckning

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

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Utförda historiska underhåll

Under året utfördes markarbeten som resultat av garantiärende som drivits mot Skanska. I samband med dessa utfördes även en del fasadarbeten.

Planerade underhåll

Föreningen gör varje år en underhållsplan. För 2018 planeras för en ny innergård, målning av portar och trädetaljer samt för byte till LED-belysning i fastigheten. För övrigt görs löpande åtgärder för att hålla fastigheten i gott skick.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	El och fastighetservice i Järfälla AB
Trädgårdsunderhåll	Idrotts- och trädgårdsanläggningar
Snöröjning	Idrotts- och trädgårdsanläggningar
Takskottning	Enebybergs plåtslageri
Kabel-TV	ComHem
Trappstädning	Städpulsen
Hisservice	Kone
Bredband	Stockholms stadsnät

Under året har föreningen förhandlat fram ett avtal med ComHem om kabel-TV (Silver).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är generellt god, både vad gäller resultat och kassa.

Avgifterna har varit oförändrade under 2017 och de beräknas kunna vara oförändrade även under 2018.

I mars 2018 ska ytterligare ett av föreningens lån villkorsändras. I samband med det görs ytterligare en amortering på 3 000 000 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 137 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 703	6 673	6 741	6 742
Resultat efter fin. poster	637	761	110	259
Soliditet, %	70	69	69	68
Yttre fond	2 447	2 231	2 015	1 799
Taxeringsvärde	191 099	188 813	191 496	191 496
Bostadsyta, kvm	7 206	7 206	7 206	7 206
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	811	811	811	811
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 339	10 803	10 894	11 102
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	1,94	2,50	2,64
Belåningsgrad, %	30,12	31,25	31,14	31,59

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	172 440	-	-	172 440
Fond, yttre underhåll	2 231	-	216	2 447
Balanserat resultat	589	761	-216	1 134
Årets resultat	761	-761	637	637
Eget kapital	176 021	0	637	176 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 134
Årets resultat	637
Totalt	1 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	216
Balanseras i ny räkning	1 555
	1 771

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 703	6 673
Rörelseintäkter		387	378
Summa rörelseintäkter		7 090	7 051
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 950	-2 786
Övriga externa kostnader	8	-226	-239
Personalkostnader	9	-119	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 753	-1 753
Summa rörelsekostnader		-5 047	-4 777
Rörelseresultat		2 043	2 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 406	-1 513
Summa finansiella poster		-1 406	-1 513
Resultat efter finansiella poster		637	761
Årets resultat		637	761

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	247 335	249 082
Maskiner och inventarier	12	39	45
Summa materiella anläggningstillgångar		247 374	249 127
Summa anläggningstillgångar		247 374	249 127
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44	52
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126	96
Summa kortfristiga fordringar		170	147
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 988	5 688
Summa kassa och bank		4 988	5 688
Summa omsättningstillgångar		5 158	5 836
Summa tillgångar		252 532	254 963

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		172 440	172 440
Fond för yttre underhåll		2 447	2 231
Summa bundet eget kapital		174 887	174 671

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 134	589
Årets resultat		637	761
Summa fritt eget kapital		1 771	1 350

Summa eget kapital

176 658 176 021

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	74 500	77 850
Övriga långfristiga skulder		99	99
Summa långfristiga skulder		74 599	77 949

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		310	210
Skatteskulder		115	38
Övriga kortfristiga skulder		35	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	815	725
Summa kortfristiga skulder		1 275	993

Summa eget kapital och skulder

252 532 254 963

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 %

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 1 315 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	554	527
Intäktsreduktion	0	-6
Årsavgifter, bostäder	5 843	5 843
Övriga intäkter	693	687
Summa	7 090	7 051

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	152	114
Fastighetsskötsel	190	177
Snöskottning	61	94
Städning	130	130
Trädgårdsarbete	100	82
Övrigt	7	5
Summa	641	602

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	357	174
Reparationer	118	77
Summa	476	251

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
KB stämning	-160	61
Vattenskada MS6	13	0
Vattenskada GG16	22	0
Uteplats lght 73	19	0
Vattenskada MS2 2016	0	1
Summa	-106	63

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	450	489
Sophämtning	97	116
Uppvärmning	757	776
Vatten	116	118
Summa	1 420	1 499

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	107	73
Fastighetsförsäkringar	77	70
Fastighetsskatt	210	160
Kabel-TV	100	42
Samfällighet	26	26
Självrisker	0	0
Summa	519	371

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	6	21
Juridiska kostnader	2	2
Kameral förvaltning	120	115
Revisionsarvoden	26	26
Övriga förvaltningskostnader	71	74
Summa	226	239

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	28	0
Styrelsearvoden	91	0
Summa	119	0

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 404	1 513
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	1 406	1 513

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>257 271</u>	<u>257 271</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>257 271</u>	<u>257 271</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 188	-6441
Årets avskrivning	<u>-1 747</u>	<u>-1747</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 935	-8 188
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>247 335</u></u>	<u><u>249 082</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 300</i>	<i>91 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 019	121 019
Taxeringsvärde mark	70 080	70 080
Summa	191 099	191 099

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57	57
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>57</u>	<u>57</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-12	-6
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-18</u>	<u>-12</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>39</u></u>	<u><u>45</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	17	19
El	7	7
Försäkringspremier	20	18
Förvaltning	31	30
Kabel-TV	40	11
Räntor	8	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
Summa	<u>126</u>	<u>96</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2019-03-01	0,90 %	20 000	20 000
Stadshypotek	2018-03-01	3,14 %	27 000	27 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,46 %	24 500	24 500
Stadshypotek	2018-03-01	0,55 %	3 000	6 350
Summa			<u>74 500</u>	<u>77 850</u>


Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	25
El	21	48
Förutbetalda avgifter/hyror	537	536
Löner	91	0
Sociala avgifter	28	0
Uppvärmning	104	101
Utgiftsräntor	7	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	6
Summa	815	725

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	84 000	84 000
Summa	84 000	84 000


Underskrifter

Solna, 2018 - 03 - 26

Ort och datum




Gunilla Lundqvist
Ledamot



Helena Nordström
Ledamot



Samir Sadoon
Ledamot

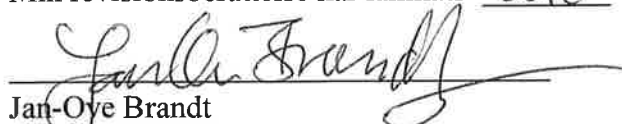


Roland Siegmeyer
Ledamot



Conny Andersson Strand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 08



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rialto, org. nr 769608-4719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rialto för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rialto för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Solna den 8 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor