

Årsredovisning 2024

Brf Rialto

769608-4719



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rialto

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 kommit 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-19.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Filmstaden 17	2002	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 7 206 kvm och 6 lokaler om 388 kvm. Byggnadernas totalyta är 7594 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Blomberg	Ordförande
Johan Sellin	Styrelseledamot
Carina Frid	Styrelseledamot
Seyed Morteza Behnam Behnejad	Styrelseledamot
Bo Gunnar Vilbern	Suppleant
Isabel Gustafsson	Suppleant
Marie-Charlotte Lagerbäck Nauckhoff	Suppleant

Valberedning

Anna Halling
Gunilla Lundqvist

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Benjamin Henriksson KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte av nödtelefoner i hissar

Planerade underhåll

2025 ● Målning av trapphus
Spolning samtliga stammar och stick

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
Snöröjning	Total Utemiljö AB
Supportavtal passersystem	Säkerhetsintegrering
Takskottning	Enebybergs plåtslageri
Teknisk förvaltning	El och fastighetsservice i Järfälla AB
Telefoni passersystem	Telavox AB
Trappstädning	Janawik Bygg Resurs KB
Trädgårdsunderhåll	Abima gruppen AB
Återvinning	Remondis Sweden AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Filmstadens samfällighetsförening, med en andel på 13.6%.

Samfälligheten förvaltar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen amorterade 3 miljoner kronor. Lån på 13 miljoner förnyades hos Handelsbanken och delades upp i 3 nya lån. 6 miljoner till en ränta på 3,87%, 4 miljoner till en ränta på 3,75% och 3 miljoner till en ränta på 3,71%

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Total Utemiljö AB för snöröjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 135 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 538 024	7 640 899	6 814 553	6 758 832
Resultat efter fin. poster	766 729	1 249 672	861 798	674 793
Soliditet (%)	76	75	74	73
Yttre fond	1 485 174	1 560 557	1 861 238	2 209 681
Taxeringsvärde	318 319 160	318 319 160	318 319 160	247 643 470
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	958	853	849
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	86,8	88,3	88,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 702	8 118	8 465	8 812
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 308	7 705	8 034	8 363
Sparande per kvm totalyta, kr	334	433	401	392
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	60	77	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	113	103	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	18	16	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	190	196	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	1,59	0,86	0,81
Räntekänslighet (%)	8,22	8,47	9,92	10,38

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 321 185 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	172 440 000	-	-	172 440 000
Fond, yttre underhåll	1 560 557	-	-75 383	1 485 174
Balanserat resultat	6 195 184	1 249 672	75 383	7 520 239
Årets resultat	1 249 672	-1 249 672	766 729	766 729
Eget kapital	181 445 413	0	766 729	182 212 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 520 239
Årets resultat	766 729
Totalt	8 286 968

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	216 150
Balanseras i ny räkning	8 070 818
	8 286 968

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 538 024	7 640 899
Övriga rörelseintäkter	3	154 338	317 695
Summa rörelseintäkter		7 692 362	7 958 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 416 403	-3 645 039
Övriga externa kostnader	9	-286 877	-237 347
Personalkostnader	10	-134 760	-135 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 772 147	-1 749 332
Summa rörelsekostnader		-5 610 188	-5 767 464
RÖRELSERESULTAT		2 082 173	2 191 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 891	11 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 325 336	-953 010
Summa finansiella poster		-1 315 444	-941 459
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		766 729	1 249 672
ÅRETS RESULTAT		766 729	1 249 672

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	235 713 512	237 314 758
Maskiner och inventarier	13	80 478	6 671
Summa materiella anläggningstillgångar		235 793 990	237 321 429
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		235 793 990	237 321 429
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 825	42 932
Övriga fordringar	14	3 023 729	3 750 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	143 470	142 341
Summa kortfristiga fordringar		3 175 024	3 935 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 175 024	3 935 756
SUMMA TILLGÅNGAR		238 969 014	241 257 185

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 440 000	172 440 000
Fond för yttre underhåll		1 485 174	1 560 557
Summa bundet eget kapital		173 925 174	174 000 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 520 239	6 195 184
Årets resultat		766 729	1 249 672
Summa fritt eget kapital		8 286 968	7 444 856
SUMMA EGET KAPITAL		182 212 142	181 445 413
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 000 000	42 500 000
Övriga långfristiga skulder		110 933	110 933
Summa långfristiga skulder		21 110 933	42 610 933
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		34 500 000	16 000 000
Leverantörsskulder		70 327	188 266
Skatteskulder		55 938	50 454
Övriga kortfristiga skulder		12 983	-18 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 006 691	980 265
Summa kortfristiga skulder		35 645 940	17 200 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 969 014	241 257 185

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 082 173	2 191 131
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 772 147	1 749 332
	3 854 321	3 940 463
Erhållen ränta	9 891	11 552
Erlagd ränta	-1 302 462	-943 675
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 561 750	3 008 339
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 929	-51 207
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 773	-20 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 499 906	2 936 622
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-244 709	-135 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-244 709	-135 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 000 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	-2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-744 803	300 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 732 877	3 432 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 988 074	3 732 877

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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	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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 426 840	6 426 840
Hysesintäkter, lokaler	773 236	719 568
Intäktsreduktion	-3 864	-3 864
Övriga intäkter	20 627	20 858
El	321 185	477 497
Summa	7 538 024	7 640 899

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	4
Elprisstöd	0	170 881
Övriga intäkter	145 800	145 800
Övriga rörelseintäkter	8 535	1 010
Summa	154 338	317 695

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	205 893	188 952
Besiktning och service	211 895	182 862
Städning	145 800	197 340
Övrigt	15 941	16 398
Trädgårdsarbete	129 592	138 704
Snöskottning	78 615	57 274
Summa	787 735	781 530

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	32 543	11 397
Bostäder	3 132	0
Bostäder VVS	15 033	0
Lokaler	0	11 539
Tvättstuga	24 432	10 978
Trapphus/port/entr	538	3 083
Soprum/miljöanläggning	7 366	1 987
Dörrar och lås/porttele	17 842	16 686
VA	17 868	11 680
Värme	13 427	9 250
Ventilation	7 967	3 106
El	12 382	0
Hissar	68 546	3 489
Tak	0	63 869
Försäkringsärende/vattenskada	33 072	0
Summa	254 148	147 064

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	638
Dörrar och lås/porttele	0	195 625
Värme	0	95 270
Summa	0	291 533

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	430 788	454 313
Återbetalning elstöd	0	115 590
Uppvärmning	887 825	856 387
Vatten	186 184	133 898
Sophämtning	205 815	169 623
Summa	1 710 613	1 729 811

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	105 783	97 504
Övrigt	0	18 049
Kabel-TV	189 108	182 332
Bredband	83 424	83 424
Samfällighet	48 960	80 769
Fastighetsskatt	236 632	233 024
Summa	663 907	695 102

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	90 009	50 708
Förbrukningsmaterial	2 706	9 573
Juridiska kostnader	16 048	2 351
Revisionsarvoden	35 262	35 803
Ekonomisk förvaltning	142 852	138 912
Summa	286 877	237 347

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	107 219	105 000
Sociala avgifter	27 541	30 746
Summa	134 760	135 746

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 325 333	952 842
Övriga räntekostnader	3	168
Summa	1 325 336	953 010

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	257 592 131	257 456 331
Årets inköp	148 750	135 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	257 740 881	257 592 131
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 277 373	-18 542 261
Årets avskrivning	-1 749 995	-1 735 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 027 369	-20 277 373
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	235 713 512	237 314 758
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 300 000</i>	<i>91 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	175 429 160	175 429 160
Taxeringsvärde mark	142 890 000	142 890 000
Summa	318 319 160	318 319 160

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 575	99 575
Inköp	53 309	0
Utgående anskaffningsvärde	152 884	99 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-92 904	-78 684
Avskrivningar	20 498	-14 220
Utgående avskrivning	-72 406	-92 904
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 478	6 671

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 747	17 606
Skattefordringar	12 908	0
Nabo Klientmedelskonto	1 928 895	2 671 385
Borgo	1 059 179	1 061 493
Summa	3 023 729	3 750 483

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 247	15 282
Försäkringspremier	27 091	24 513
Kabel-TV	47 867	47 277
Bredband	13 904	13 904
Förvaltning	43 361	41 365
Summa	143 470	142 341

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	4,37 %	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	2024-03-01	0,82 %		16 000 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,67 %	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,11 %	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2027-03-01	4,22 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2027-03-01	4,22 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2027-03-01	3,72 %	4 000 000	
Stadshypotek	2028-03-01	3,68 %	3 000 000	
Stadshypotek	2026-03-01	3,84 %	6 000 000	
Summa			55 500 000	58 500 000
Varav kortfristig del			34 500 000	16 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 500 000 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	224
El	52 500	54 697
Uppvärmning	117 766	126 918
Utgiftsräntor	53 119	30 245
Löner	114 600	105 000
Beräknade uppl. sociala avifter	36 007	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	600 475	598 190
Beräknat revisionsarvode	32 000	32 000
Summa	1 006 691	980 265

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	84 000 000	84 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Andreas Blomberg
Ordförande

Carina Frid
Styrelseledamot

Johan Sellin
Styrelseledamot

Seyed Morteza Behnam Behnejad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 08:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 14:09

DOCUMENT ID:

HJWk7nOvgxg

ENVELOPE ID:

SkCfhdPggl-HJWk7nOvgxg

DOCUMENT NAME:

Brf Rialto, 769608-4719 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Frid carina.frid@brf-rialto.se	Signed Authenticated	06.05.2025 14:13 06.05.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.102.181
2. SEYED MORTEZA BEHNAM BEHNE JAD behnam.behnejad@brf-rialto.se	Signed Authenticated	06.05.2025 15:02 06.05.2025 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.78
3. JOHAN SELLIN johan.sellin@brf-rialto.se	Signed Authenticated	06.05.2025 19:45 06.05.2025 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.102.51
4. STEFAN ANDREAS BLOMBERG andreas.blomberg@brf-rialto.se	Signed Authenticated	06.05.2025 19:47 06.05.2025 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.39
5. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2025 08:36 08.05.2025 08:34	eID Low	Swedish BankID 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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rialto för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rialto för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 08:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 14:09

DOCUMENT ID:

SkyX2uvxgg

ENVELOPE ID:

rkxAG2dDIII-SkyX2uvxgg

DOCUMENT NAME:

241231 Revisionsberättelse - SLUTLIG.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	 Signed Authenticated	08.05.2025 08:37 06.05.2025 20:12	eID Low	Swedish BankID 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