

Årsredovisning 2025

Brf Rialto

769608-4719



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rialto

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Filmstaden 17	2002	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 387 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 594 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Gunilla Lundqvist

Anna Halling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas i förening av Sellin, Nils Åke Johan och Ström, Gustaf Andrée Nicolai

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-15. Val av ny revisionsbyrå, Kungsbron Borevision.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025 ● OVK med kanalrensning FTX-system (kommersiella)
- OVK med kanalrensning FX-system (boende)
- Spolning samtliga stammar och stick
- Torktumlare
- Fasadarbete

Planerade underhåll

- 2026 ● Målning av ytterdörrar
- 2026-2028 ● Modernisering/byte av hissar
- 2027 ● Byte av värmexlare, 150-400 kW
- 2029 ● Byta känselkropp på radiatorers termostatventiler
- 2030 ● Målning av tak & fasader

Avtal med leverantörer

Återvinning	Remondis Sweden AB
Återvinning	Pre Zero
Bredband	Bredband 2 Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El-leverantör	Boo Energi Ekonomisk Förening
El-mätinsamling	Infometric
Elnät	Vattenfall kundservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Tele2
Revision	Kungsbron Borevision AB
Supportavtal passersystem	Säkerhetsintegrering
Taksottning	Enebybergs plåtslageri
Teknisk förvaltning	El och fastighetservice i Järfälla AB
Telefoni passersystem	Telavox AB
Trädgårdsunderhåll	Abima gruppen AB
Trappstädning	Janawik Bygg Resurs KB
Vatten och avlopp	Solna Vatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Filmstadens samfällighetsförening

Samfälligheten förvaltar 16,2% i GA 1, 5 st parkeringsgarage 13,6% i GA 2, gator och annan gemensam mark i Gamla filmstaden samt ledningar m.m. under mark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret omförhandlades föreningens lån om totalt 34,5 Mkr. I samband med detta amorterades 2,225 Mkr och kvarvarande skuld refinansierades genom nya lån. Föreningen har även etablerat en ytterligare bankrelation i syfte att erhålla bättre ränta på delar av likvida medel som avsatts för kommande hissrenovering.

Föreningens ekonomiska förvaltare har på uppdrag av föreningen genomfört en omprövning av betald moms åren 2019-2025, vilket resulterade i en återbetalning till föreningen om 196 274 kr.

Förändringar i avtal

Kundavtal

Styrelsen i Brf Rialto har omförhandlat hyreskontraktet för lokal 9006, Govend Restaurang Handelsbolag.

Leverantörsavtal

Föreningsstämman har beslutat om att ingå avtal med Kungsbron Borevision AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 483 894	7 538 024	7 640 899	6 814 553
Resultat efter fin. poster	12 348	766 729	1 249 672	861 798
Soliditet (%)	77	76	75	74
Yttre fond	1 701 324	1 485 174	1 560 557	1 861 238
Taxeringsvärde	351 000 000	318 319 160	318 319 160	318 319 160
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	932	936	958	853
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	87,7	86,8	88,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 393	7 702	8 118	8 465
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 015	7 308	7 705	8 034
Sparande / kvm totalyta, kr	243	334	433	401
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	57	60	77
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	117	117	113	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	25	18	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	198	190	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	2,33	1,59	0,86
Räntekänslighet (%)	7,93	8,22	8,47	9,92

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 292 553 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	172 440 000	-	-	172 440 000
Fond, yttre underhåll	1 485 174	-	216 150	1 701 324
Balanserat resultat	7 520 239	766 729	-216 150	8 070 818
Årets resultat	766 729	-766 729	12 348	12 348
Eget kapital	182 212 142	0	12 348	182 224 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 070 818
Årets resultat	12 348
Totalt	8 083 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	216 150
Att från yttre fond i anspråk ta	-104 573
Balanseras i ny räkning	7 971 588
	8 083 165

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 483 895	7 538 024
Övriga rörelseintäkter	3	349 666	154 338
Summa rörelseintäkter		7 833 561	7 692 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 909 102	-3 416 403
Övriga externa kostnader	9	-332 954	-286 877
Personalkostnader	10	-139 677	-134 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 729 412	-1 772 147
Summa rörelsekostnader		-6 111 144	-5 610 188
RÖRELSERESULTAT		1 722 417	2 082 173
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 282	9 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 714 351	-1 325 336
Summa finansiella poster		-1 710 069	-1 315 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		12 348	766 729
ÅRETS RESULTAT		12 348	766 729

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	234 003 289	235 713 512
Maskiner och inventarier	13	61 290	80 478
Summa materiella anläggningstillgångar		234 064 578	235 793 990
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		234 064 578	235 793 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 263	7 825
Övriga fordringar	14	995 518	3 023 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	341 291	143 470
Summa kortfristiga fordringar		1 354 072	3 175 024
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 854 072	3 175 024
SUMMA TILLGÅNGAR		236 918 650	238 969 014

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 440 000	172 440 000
Fond för yttre underhåll		1 701 324	1 485 174
Summa bundet eget kapital		174 141 324	173 925 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 070 818	7 520 239
Årets resultat		12 348	766 729
Summa fritt eget kapital		8 083 165	8 286 968
SUMMA EGET KAPITAL		182 224 489	182 212 142
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 275 000	21 000 000
Övriga långfristiga skulder		110 933	110 933
Summa långfristiga skulder		37 385 933	21 110 933
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 000 000	34 500 000
Leverantörsskulder		153 239	70 327
Skatteskulder		0	38 755
Övriga kortfristiga skulder		68 262	30 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 086 727	1 006 691
Summa kortfristiga skulder		17 308 228	35 645 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 918 650	238 969 014

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 722 417	2 082 173
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 729 412	1 772 147
	3 451 828	3 854 321
Erhållen ränta	4 282	9 891
Erlagd ränta	-1 637 031	-1 302 462
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 819 079	2 561 750
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-185 036	15 929
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	84 968	-77 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 719 011	2 499 906
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-244 709
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-244 709
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 225 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 225 000	-3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-505 989	-744 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 988 074	3 732 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 482 086	2 988 074

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rialto är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 426 840	6 426 840
Hysesintäkter, lokaler	759 560	773 236
Intäktsreduktion	-3 864	-3 864
Övriga intäkter	8 806	20 627
El	292 553	321 185
Summa	7 483 895	7 538 024

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	3
Övriga intäkter	145 800	145 800
Återvunnen moms	196 274	0
Övriga rörelseintäkter	7 588	8 535
Summa	349 666	154 338

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	207 067	205 893
Besiktning och service	227 865	211 895
Städning	146 551	145 800
Övrigt	18 493	15 941
Trädgårdsarbete	428 656	129 592
Snöskottning	48 898	78 615
Summa	1 077 529	787 735

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	23 175	32 543
Bostäder	0	3 132
Bostäder VVS	0	15 033
Tvättstuga	62 696	24 432
Trapphus/port/entr	0	538
Soprum/miljöanläggning	563	7 366
Dörrar och lås/porttele	25 115	17 842
VA	9 111	17 868
Värme	0	13 427
Ventilation	54 276	7 967
El	38 212	12 382
Hissar	17 060	68 546
Försäkringsärende/vattenskada	0	33 072
Summa	230 206	254 148

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	85 372	0
Hissar	19 201	0
Summa	104 573	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	492 472	430 788
Uppvärmning	885 795	887 825
Vatten	239 798	186 184
Sophämtning	206 153	205 815
Summa	1 824 218	1 710 613

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	110 728	105 783
Kabel-TV	191 431	189 108
Bredband	83 424	83 424
Samfällighet	65 280	48 960
Fastighetsskatt	221 712	236 632
Summa	672 575	663 907

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	65 188	90 009
Förbrukningsmaterial	12 356	2 706
Juridiska kostnader	63 831	16 048
Revisionsarvoden	41 830	35 262
Ekonomisk förvaltning	149 748	142 852
Summa	332 954	286 877

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	113 062	107 219
Sociala avgifter	26 615	27 541
Summa	139 677	134 760

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 713 714	1 325 333
Övriga räntekostnader	637	3
Summa	1 714 351	1 325 336

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	257 740 881	257 592 131
Årets inköp	0	148 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	257 740 881	257 740 881
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 027 369	-20 277 373
Årets avskrivning	-1 710 224	-1 749 995
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 737 592	-22 027 369
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	234 003 289	235 713 512
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 300 000</i>	<i>91 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	202 200 000	175 429 160
Taxeringsvärde mark	148 800 000	142 890 000
Summa	351 000 000	318 319 160

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 884	99 575
Årets inköp	0	53 309
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 884	152 884
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-72 406	-92 904
Årets avskrivning	-19 188	20 498
Utgående ackumulerad avskrivning	-91 594	-72 406
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 290	80 478

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	184	22 747
Skattefordringar	13 248	12 908
Klientmedelskonto	977 986	1 928 895
Räntekonto	4 100	1 059 179
Summa	995 518	3 023 729

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 314	11 247
Försäkringspremier	27 881	27 091
Kabel-TV	48 490	47 867
Bredband	13 904	13 904
Förvaltning	47 702	43 361
Summa	341 291	143 470

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-02	2,68 %	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,67 %		14 000 000
Stadshypotek	2028-03-01	2,94 %	12 775 000	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	4 000 000
Stadshypotek	2028-03-01	3,68 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-03-01	3,84 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2028-03-01	2,94 %	9 500 000	
Stadshypotek	2026-03-02	2,68 %	2 500 000	
Summa			53 275 000	55 500 000
Varav kortfristig del			16 000 000	34 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 777 000 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 560	224
El	47 037	52 500
Uppvärmning	110 067	117 766
Utgiftsräntor	130 439	53 119
Löner	117 600	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 949	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	599 075	600 475
Beräknat revisionsarvode	33 000	32 000
Summa	1 086 727	1 006 691

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	84 000 000	84 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Solna

Andrée Ström
Styrelseordförande

Johan Sellin
Styrelseledamot

Carina Frid
Styrelseledamot

Seyed Morteza Behnam Behnejad
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 11:56

DOCUMENT ID:

HyFPofU6bg

ENVELOPE ID:

rJuwofU6Ze-HyFPofU6bg

DOCUMENT NAME:

Brf Rialto, 769608-4719 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:

9ffe9bbfb43b9ec2b411d7bedddb4d61066f6ced2d804a2c
d49b158cd64435619f26eb40bcd452a63135253bd5dba
2cba8802db2b6cc5a0ba6859ab3513c794b5

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉE STRÖM andree.strom@brf-rialto.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 22:08 22.04.2026 22:06	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.102.214
2. CARINA FRID carina.frid@brf-rialto.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:29 22.04.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.106
3. SEYED MORTEZA BEHNAM BEHNEJAD behnam.behnejad@brf-rialto.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:52 23.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.78
4. JOHAN SELLIN johan.sellin@brf-rialto.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:42 24.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.102.221
5. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:10 27.04.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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