

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Nya Rio**

769602-0218

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nya Rio får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen har bestått av följande personer under året:

Styrelseledamöter  
Anna-Britta Eriksson  
Monika Näslund  
Mikael Dahlberg  
Kerstin Eriksson  
Jeanette Granath

Styrelsesuppleanter  
Tony Rödin  
Göran Eriksson

Revisor under året har varit Therese Malmgren.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2019.

#### **Årsavgifter**

Någon höjning av årsavgifterna föreslås ej för 2021.

#### **Försäkringar**

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde via Länsförsäkringar.  
Ställda panter uppgår till 22 153 000 kronor. (Fastighetsinteckning)

#### **Medlemsinformation**

Föreningen har för närvarande 26 medlemmar.  
Samtliga bostäder är upplåtna.  
Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätter bytt ägare.

För detaljerad jämförelse mellan budget och utfall hänvisas till bilaga till årsredovisningen. Där framgår även den av styrelsen upprättade budgeten.  
Styrelsen har besiktigtat föreningens fastigheter och inventerat övriga tillgångar.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Bollnäs.



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga större investeringar under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning	1 744	1 728	1 710	1 718
Resultat efter finansiella poster	0	70	371	431
Soliditet (%)	24	22	22	19

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	61 650	2 073 000	554 593	70 109	<b>2 759 352</b>
Disposition av föregående års resultat:		70 000	109	-70 109	<b>0</b>
Årets resultat				96 006	<b>96 006</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 650</b>	<b>2 143 000</b>	<b>554 702</b>	<b>96 006</b>	<b>2 855 358</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	554 702
årets vinst	96 006
	<b>650 708</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	96 000
i ny räkning överföres	554 708
	<b>650 708</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Förutom stadgeenlig avsättning 26 559 kronor, förslår styrelsen att 69 441 kronor ytterligare avsätts för framtida fastighetsunderhåll, 96 000 totalt kronor.

Om föreningsstämman beslutar enligt styrelsens förslag uppgår avsatta medel för fastighetsunderhåll till totalt 2 239 000 kronor.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

*Am*

## Resultaträkning

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	2	1 743 780	1 728 134
Övriga rörelseintäkter		2 835	1 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 746 615</b>	<b>1 729 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-1 054 447	-1 040 727
Personalkostnader		-56 593	-75 485
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-345 669	-343 362
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 456 709</b>	<b>-1 459 574</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>289 906</b>	<b>269 560</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 900	-199 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 900</b>	<b>-199 451</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>96 006</b>	<b>70 109</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>96 006</b>	<b>70 109</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>96 006</b>	<b>70 109</b>

*Am*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 378 248	9 584 639
Inventarier, verktyg och installationer	7	66 335	124 465
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 444 583</b>	<b>9 709 104</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 444 583</b>	<b>9 709 104</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 534	6 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 490	80 062
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>88 024</b>	<b>86 596</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 361 201	2 785 059
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 361 201</b>	<b>2 785 059</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 449 225</b>	<b>2 871 655</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 893 808</b>	<b>12 580 759</b>

am

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 650	61 650
Fond för yttre underhåll		2 143 000	2 073 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 204 650</b>	<b>2 134 650</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		554 702	554 593
Årets resultat		96 006	70 109
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>650 708</b>	<b>624 702</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 855 358</b>	<b>2 759 352</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 565 927	8 822 547
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 565 927</b>	<b>8 822 547</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		256 620	256 620
Leverantörsskulder		58 424	604 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	157 479	137 690
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>472 523</b>	<b>998 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 893 808</b>	<b>12 580 759</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	Årets amortering
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

#### Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	1 638 468	1 641 322
Hyror parkering	33 600	33 700
Intäkter internet/TV	71 712	53 112
	<b>1 743 780</b>	<b>1 728 134</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Förbrukningsinventarier	0	27 876
Internet	0	11 194
Telefon	1 937	1 260
Ekonomisk förvaltning, konsultarvoden	63 113	59 538
Vatten och avlopp	83 662	77 546
Fjärrvärme	258 668	256 645
El	47 071	56 939
Sophämtning, renhållning	76 228	67 566
Sandning, snöröjning, gräsklippning	14 174	32 425
Hyra visningsrätter TV / Internet	115 304	95 060
Reparationer och underhåll	274 092	225 044
Försäkring fastigheten	60 627	62 224
Övriga fastighetskostnader	4 007	12 305
Bankavgifter	792	798
Övr administrativa kostnader	465	0
	<b>1 000 140</b>	<b>986 420</b>

### Not 4 Fastighetsavgift/-skatt

Fastighetsavgift utgår med 0,3% för hyreshusdelen, 0,75% för småhusdelen och 1% för lokaldelen med taxeringsvärdet som underlag. Redovisad kostnad för detta räkenskapsår uppgår till 54 307 kr (Fg år, 54 307 kr).

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Byggnader och mark	287 539	285 232
Inventarier, verktyg och installationer	58 130	58 130
	<b>345 669</b>	<b>343 362</b>

Avskrivning av byggnaderna sker med samma belopp som föreningens låneskuld amorteras.

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	13 548 588	13 069 588
Inköp	81 148	479 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 629 736</b>	<b>13 548 588</b>
Ingående avskrivningar	-3 963 949	-3 678 717
Årets avskrivningar	-287 539	-285 232
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 251 488</b>	<b>-3 963 949</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 378 248</b>	<b>9 584 639</b>

*am*



**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	560 443	560 443
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>560 443</b>	<b>560 443</b>
Ingående avskrivningar	-435 978	-377 848
Årets avskrivningar	-58 130	-58 130
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-494 108</b>	<b>-435 978</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 335</b>	<b>124 465</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Anticimex	5 650	5 615
Länsförsäkringar	37 301	35 908
Sappa	9 713	9 713
Sappa	28 826	28 826
	<b>81 490</b>	<b>80 062</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	7 539 447	7 796 067
	<b>7 539 447</b>	<b>7 796 067</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 8 822 547 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 565 927	8 822 547
	<b>8 565 927</b>	<b>8 822 547</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	256 620	256 620
	<b>256 620</b>	<b>256 620</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda årsavgifter	132 825	113 614
Förutbet p-plats	2 800	2 500
Förutbetalda internet	5 727	4 980
Upplupna räntor	16 127	16 596
	<b>157 479</b>	<b>137 690</b>

*am*

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	22 153 000	22 153 000
	<b>22 153 000</b>	<b>22 153 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bollnäs 2020-10-06



Mikael Dahlberg



Anna-Britta Eriksson



Kerstin Eriksson



Jeanette Granath



Monika Näslund

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-11-16



Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nya Rio, org. nr 769602-0218

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Rio för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 för-  
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-  
slut 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Nya Rio för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Bollnäs 2020-11-16

KPMG AB

  
Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor