

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nya Rio
769602-0218

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nya Rio får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Monika Näslund, ordförande
Tony Rödin
Kerstin Eriksson
Göran Eriksson
Jeanette Granath

Styrelsesuppleanter

Johanna Jugeklint
Nathalie Persson Norgren

Revisor har under året varit KPMG AB med Therese Malmgren som huvudansvarig revisor. Efter KPMGs verksamhetsöverlåtelse till Azets Revision & Rådgivning AB är föreningens revisor Therese Malmgren. Beslut togs på extra föreningsstämma 2025-06-25.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten exklusive konstituerande styrelsemöte. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 november år 2024 och en extra stämma hölls 2025-06-25 för val av revisor.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes från år 2025 enligt följande:
Lägenhetsavgift +4 %/mån
Internet +30 kr/mån
Parkering med laddare som används +25 kr/mån.

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 2 bostadsrätter bytt ägare.

Fastighetens tekniska status

Under räkenskapsåret har en uppdaterad underhållsplan tagits fram. Underhållsplanen ses över i samband med att den nya styrelsen tillsätts samt vid årsskifte. Det preliminära årtal som anges i underhållsplanen för olika byggnadsdelar och deras underhåll kan komma att tidigareläggas eller senareläggas. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Underhåll och reparationer

Årets kostnader för reparationer och underhåll uppgår till 747 908 kr (fg år 865 679 kr) och består huvudsakligen av kostnader för fasadmålning och service på inventarier. För detaljerad jämförelse mellan budget och utfall hänvisas till bilaga till årsredovisningen. Där framgår även den av styrelsen upprättade budgeten.

Styrelsen har besiktigt föreningens fastigheter och inventerat övriga tillgångar

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Bollnäs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har man fortsatt med fasadmålning, målningen är uppdelad på tre etapper och under räkenskapsåret har etapp två färdigställts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 986	1 886	1 792	1 745
Resultat efter finansiella poster	-500	-645	93	291
Soliditet (%)	21	24	28	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	883	847	818	800
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 713	3 838	3 963	4 072
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 713	3 838	3 963	4 072
Sparande per kvm (kr/kvm)	264	232	326	302
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	247	241	215	198
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat vilket huvudsakligen beror på att föreningen har utfört fasadmålning. Styrelsen kommer besluta om en avgiftshöjning från år 2026 för att stärka upp likviditeten och finansiering av framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 650	3 569 000	-373 732	-645 165	2 611 753
Disposition av föregående års resultat:			-385 165	645 165	260 000
Avsättning till yttre fond		690 000			690 000
Uttag från yttre fond		-950 000			-950 000
Årets resultat				-500 380	-500 380
Belopp vid årets utgång	61 650	3 309 000	-758 897	-500 380	2 111 373

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-758 897
årets förlust	-500 380
	-1 259 277

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-688 000
i ny räkning överföres	-621 277
	-1 259 277

Styrelsen föreslår att avsätta 50 000 kronor för framtida fastighetsunderhåll enligt upprättad underhållsplan. Om föreningsstämman beslutar enligt styrelsens förslag uppgår avsatta medel för fastighetsunderhåll till totalt 2 671 000 kronor.

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	3	1 985 529	1 886 419
Övriga rörelseintäkter		6 610	4 714
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 992 139	1 891 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-1 923 354	-2 012 097
Personalkostnader		-69 084	-62 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 480	-296 558
Summa rörelsekostnader		-2 293 918	-2 371 458
Rörelseresultat		-301 779	-480 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 731	56 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 332	-221 683
Summa finansiella poster		-198 601	-164 840
Resultat efter finansiella poster		-500 380	-645 165
Resultat före skatt		-500 380	-645 165
Årets resultat		-500 380	-645 165

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 103 229	8 398 805
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 632	28 536
Summa materiella anläggningstillgångar		8 125 861	8 427 341
Summa anläggningstillgångar		8 125 861	8 427 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 946	4 438
Övriga fordringar		634	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	86 990	97 537
Summa kortfristiga fordringar		92 570	102 028
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 810 239	2 478 103
Summa kassa och bank		1 810 239	2 478 103
Summa omsättningstillgångar		1 902 809	2 580 131
SUMMA TILLGÅNGAR		10 028 670	11 007 472

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 650	61 650
Fond för yttre underhåll		3 309 000	3 569 000
Summa bundet eget kapital		3 370 650	3 630 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-758 897	-373 732
Årets resultat		-500 380	-645 165
Summa fritt eget kapital		-1 259 277	-1 018 897
Summa eget kapital		2 111 373	2 611 753
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 346 982	7 603 602
Summa långfristiga skulder		7 346 982	7 603 602
Kortfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		256 620	256 620
Leverantörsskulder		57 890	292 792
Skatteskulder		8 720	4 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	247 085	237 818
Summa kortfristiga skulder		570 315	792 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 028 670	11 007 472

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-500 380	-645 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		301 480	296 558
Betald inkomstskatt		-81 588	-8 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-280 488	-357 289
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-508	-4 438
Förändring av kortfristiga fordringar		10 548	6 017
Förändring av leverantörsskulder		-234 902	240 620
Förändring av kortfristiga skulder		94 106	-102 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-411 244	-217 242
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-29 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-29 520
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-256 620	-256 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-256 620	-256 620
Årets kassaflöde		-667 864	-503 382
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 478 103	2 981 485
Likvida medel vid årets slut		1 810 239	2 478 103

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reserveringen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplanen. Disponering av fond för yttre underhåll sker genom resultatdisposition.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåretsslut så har det dels varit en vattenskada i föreningens källare och i ett badrum i en av lägenheterna.

Not 3 Årsavgifter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 807 716	1 734 275
Hyror parkering	52 532	46 700
Intäkter internet/TV	125 280	103 680
Hyra elbilsaddare	0	1 764
	1 985 528	1 886 419

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	49 333	61 947
Fjärrvärme	347 357	334 350
Vatten och avlopp	109 037	98 090
Renhållning	74 830	84 532
Sandning, snöröjning	64 923	68 074
Hyra visningsrätter TV / Internet	145 799	134 790
Reparation och underhåll, fastighet	747 908	865 679
Övriga fastighetskostnader	1 571	3 437
Fastighetsskatt	84 840	81 007
Fastighetsförsäkring	67 126	61 732
Förbrukningsinventurer	11 974	17 200
Förbrukningsmaterial	5 319	5 966
ADB-tjänster programvaror	5 635	7 425
Kontorsmaterial	1 525	0
Mobiltelefon	5 878	4 992
Postbefodran	90	0
Revisionsarvode	31 250	30 625
Redovisningstjänster	154 744	135 582
Bankavgifter	1 904	1 689
Övriga externa tjänster	369	0
Föreningsavgifter avdragsgilla	4 880	4 880
Övriga externa kostnader	7 061	10 100
	1 923 353	2 012 097

Not 5 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 84 840 kr (fg år 81 007 kr).

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	13 755 736	13 755 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 755 736	13 755 736
Ingående avskrivningar	-5 356 931	-5 061 357
Årets avskrivningar	-295 576	-295 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 652 507	-5 356 931
Utgående redovisat värde	8 103 229	8 398 805

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	558 242	528 722
Inköp	0	29 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	558 242	558 242
Ingående avskrivningar	-529 706	-528 722
Årets avskrivningar	-5 904	-984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-535 610	-529 706
Utgående redovisat värde	22 632	28 536

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Länsförsäkringar	43 447	42 286
Anticimex	6 299	6 074
Sappa	32 272	35 019
Sustend	1 790	1 258
Upplupna ränteintäkter	3 182	12 900
	86 990	97 537

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 320 502	6 577 122
	6 320 502	6 577 122

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 603 602 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 346 982	7 603 602
	7 346 982	7 603 602
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	256 620	256 620
	256 620	256 620

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	40 553	41 919
Övriga upplupna kostnader	37 458	34 231
Förutbetalda intäkter	169 073	161 668
	247 084	237 818

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	22 153 000	22 153 000
	22 153 000	22 153 000

Årsredovisningen beslutades 2025-11-12

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Monika Näslund
Ordförande

Kerstin Eriksson

Göran Eriksson

Jeanette Granath

Tony Rödin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

