



Årsredovisning 2024 / 2025

Brf Bokö Park

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bokö Park med säte i Trosa org.nr. 769634-8353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Marken innehas med äganderätt och föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trosa kommun med adress Mejselgränd 8-12, Vattenpassgränd 3 och Vinkelgatan 12.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejseln 7	2017-05-29	2019
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland. Försäkringsnummer 63906*11. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
9	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 279
Totalt 45 objekt		2 279

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 13 st 2 rok, 11 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingemar Green	Ordförande
Urban Larsson	Ledamot
Agneta Dunkhols	Ledamot
Torsten Odin	Ledamot
Göran Fernholm	Suppleant
Marie Lundberg	Suppleant
Marita Samuelsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Urban Larsson, Ingemar Green, Agneta Dunkhols och Torsten Odin.

Revisorer har varit: Jens Forneng, LR Nolér AB.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-09. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-03.

Tekniska gruppen har under året varit behjälpliga med att ta fram beslutsunderlag tex. offerter för teknikfrågor, samt bevakning av ingångna leverantörssavtal.

Trädgårdsgruppen har arbetat vidare med trädgårdarbetet och försöker få fler intresserade genom olika aktiviteter.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts.

Föreningen planerar inga större åtgärder under de närmaste åren.

Den 8 oktober genomfördes en efterbesiktning av den femåriga garantibesiktningen, åtgärder kommer att genomföras.

Vid årsskiftet la föreningen om sina lån, ny långgivare är SBAB.

1 november bytte föreningen elleverantör, till Skellefteå Kraft.

Från 1 juni ingår bostadsrättsförsäkring för alla lägenheter i föreningens försäkring.

OVK utfördes i juni. (Obligatorisk ventilationskontroll).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	224	180	74	216	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 507	13 614	13 728	13 855	13 986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 507	13 614	13 728	13 855	0
Räntekänslighet, %	12	13	18	20	0
Energikostnad, kr/kvm	227	286	242	203	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 163	1 048	753	695	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	89	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 174	1 063	842	775	0
Nettoomsättning, tkr	2 676	2 417	1 851	1 738	1 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	-186	-286	-527	-290	-450
Soliditet, %	69	69	69	69	68

* Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020/2021: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgifter/totala intäkter och Totala intäkter.

** För definitioner av nyckeltalen se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 224 kr/m².

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-07-01 med 7% och med 5% fr.o.m. 2025-10-01. Styrelsen följer ränte- och kostnadsläget noga och kommer att höja avgiften ytterligare om det krävs för att finansiera föreningens kommande ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	70 677 000	0	0	70 677 000
Underhållsfond, kr	142 200	0	42 600	184 800
S:a bundet eget kapital, kr	70 819 200	0	42 600	70 861 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 700 137	-285 604	-42 600	-2 028 342
Årets resultat, kr	-285 604	285 604	-185 529	-185 529
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 985 741	0	-228 129	-2 213 871
S:a eget kapital, kr	68 833 459	0	-185 529	68 647 929

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 42 600 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 985 742
Årets resultat, kr	-185 529
Reservation till underhållsfond, kr	-42 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 213 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 213 871
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-07-01 2023-07-01
2025-06-30 2024-06-30

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 676 425	2 416 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 006
Summa Rörelseintäkter		2 676 425	2 421 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 094 190	-1 161 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 324	-42 752
Personalkostnader	Not 6	0	-2 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-695 847	-695 847
Summa Rörelsekostnader		-1 861 361	-1 901 838
Rörelseresultat		815 064	519 943
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000 616	-805 579
Summa Finansiella poster		-1 000 593	-805 547
Resultat efter finansiella poster		-185 529	-285 604
Resultat före skatt		-185 529	-285 604
Årets resultat		-185 529	-285 604



BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	99 001 925	99 697 772
Summa Materiella anläggningstillgångar		99 001 925	99 697 772
Summa Anläggningstillgångar		99 001 925	99 697 772

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	259
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	508 912	643 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 180	90 010
Summa Kortfristiga fordringar		607 092	734 017
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	205 740	19 092
Summa Kassa och bank		205 740	19 092
Summa Omsättningstillgångar		812 833	753 109
Summa Tillgångar		99 814 758	100 450 881

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	70 677 000	70 677 000
Fond för yttre underhåll	184 800	142 200
Summa Bundet eget kapital	70 861 800	70 819 200
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 028 342	-1 700 137
Årets resultat	-185 529	-285 604
Summa Ansamlad förlust	-2 213 871	-1 985 742
Summa Eget kapital	68 647 929	68 833 458

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1020 100 003	0
Summa Långfristiga skulder	20 100 003	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1110 682 186	31 026 875
Leverantörsskulder	29 861	241 226
Övriga kortfristiga skulder	Not 120	16 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13354 779	332 737
Summa Kortfristiga skulder	11 066 826	31 617 423
Summa Skulder	31 166 829	31 617 423
Summa Eget kapital och skulder	99 814 758	100 450 881

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	815 064	519 943
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	695 847	695 847
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	695 847	695 847
Erhållen ränta	23	32
Erlagd ränta	-1 019 041	-805 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	491 892	410 059
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 911	-26 425
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-187 483	239 947
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-197 394	213 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	294 498	623 581
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-244 686	-260 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 686	-260 000
Årets kassaflöde	49 812	363 581
Likvida medel vid årets början	661 236	297 654
Likvida medel vid årets slut	711 048	661 236

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

20-200 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan

variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 477 604	2 218 971
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	171 828	169 070
	Hyror lokaler	0	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	17 136	17 136
	Övriga primära intäkter	9 857	11 598
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 676 425	2 416 775
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 676 425	2 416 775

I årsavgifter bostäder ingår värme, ej el och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	5 006
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	5 006

Föregående års intäkt avser återbäring från Länsförsäkringar.

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-277 019	-295 304
	Snö och halk-bekämpning	-9 187	-13 614
	Reparationer	-89 730	-12 132
	El	-334 624	-527 261
	Vatten	-182 152	-124 862
	Sophämtning	-94 774	-89 585
	Fastighetsförsäkring	-56 260	-44 569
	Kabel-TV och bredband	-1 436	-1 834
	Förvaltningsavtalskostnader	-49 009	-51 978
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 094 190	-1 161 139
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 259	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-798	-503
	Administrationskostnader	-7 682	-18 062
	Extern revision	-16 750	-13 250
	Konsultkostnader	-15 000	0
	Föreningsverksamhet	-17 736	-7 637
	Övriga förvaltningskostnader	-3 100	-3 300
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 324	-42 752
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga personalkostnader	0	-2 100
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-2 100

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 525 308	79 525 308
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 651 690	23 651 690
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	103 176 998	103 176 998
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 479 226	-2 783 380
	Årets avskrivningar	-695 847	-695 847
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 175 073	-3 479 226
	Utgående redovisat värde	99 001 925	99 697 772
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	42 600 000	42 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	32 500 000	32 500 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	505 307	642 143
	Övriga fordringar	3 605	1 604
	Summa Övriga fordringar	508 912	643 747
Not 9	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sörmlands Sparbank, företagskonto	39	19 091
	Sörmlands Sparbank, placeringskonto	5 701	1
	SBAB, placeringskonto	200 000	0
	Summa Kassa och bank	205 740	19 092

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,15%	2027-11-09	9 948 438	103 124
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,04%	2026-11-09	10 357 813	103 124
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,09%	2025-12-30	10 475 938	103 124
			30 782 189	309 372
Långfristig del			20 100 003	
Nästa års amortering av långfristig skuld			206 248	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 475 938	
Kortfristig del			10 682 186	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			309 372	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 237 488	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,09%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,15%	2027-11-09	9 948 438	103 124
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,04%	2026-11-09	10 357 813	103 124
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,09%	2025-12-30	10 475 938	103 124
			30 782 189	309 372
Nästa års amortering av långfristig skuld			206 248	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 475 938	
Kortfristig del			10 682 186	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

0

16 585

Summa Övriga skulder

0

16 585

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	258 286	235 135
	Upplupna räntekostnader	0	18 425
	Övriga upplupna kostnader	96 493	79 177
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	354 779	332 737

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bokö Park
 Org.nr 769634-8353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bokö Park för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de 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. De upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 Bokö Park för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Örebro det datum som framgår av min elektroniska underskrift

 Jens Forneng
 Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Bokö Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingemar Green

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 09:07:36



Urban Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-11 kl. 11:05:21



Agneta Dunkhols

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 13:31:50



Torsten Odin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 09:49:43



Jens Forneng

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 15:27:25



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Bokö Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jens Forneng

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 15:26:46



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.