



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Brf Arkö Park



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Arkö Park med säte i Trosa org.nr. 769627-6638 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Marken innehas med äganderätt och föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Mejseln i Trosa kommun med adress Vattenpassgränd 1, Vinkelgatan 6A-D, 8A-D, 10.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejseln 8	2014-02-19	2019
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	p-platser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 369
Totalt 47 objekt		2 369

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 9 st 2 rok, 17 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roland Nordman	Ordförande
Sven-Åke Aggesjö	Ledamot
Ulf Jägeberg	Ledamot
Monie Östlund	Ledamot
Monica Peterson	Suppleant
Marie Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Sven-Åke Aggesjö, Ulf Jägeberg och Roland Nordman.

Revisorer har varit: Jens Forneng, LR Nolér AB.

Valberedning har varit: Eva Leach och Eivor Hultén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +13%.

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 2025-04-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Anläggningen för produktion av solenergi färdigställdes i juli 2023. Under första året har den producerat ca 60 MWh.
2024	Installation av 4 st elbilsladdstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Föreningen avser att under året påbörja byggnation av ny miljöstation

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	294	238	49	213	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 380	14 521	14 320	14 449	14 557
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 380	14 521	14 320	14 449	0
Räntekänslighet, %	12	14	19	20	0
Energikostnad, kr/kvm	212	196	273	211	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 200	1 032	773	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	86	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 215	1 047	892	798	0
Nettoomsättning, tkr	2 878	2 468	2 023	1 882	1 878
Resultat efter finansiella poster, tkr	-76	-207	-623	-247	-330
Soliditet, %	65	65	65	65	65

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

**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 294 kr/m2.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-07-01 med +13%. 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	65 409 000	0	0	65 409 000
Underhållsfond, kr	1 200 000	0	300 000	1 500 000
S:a bundet eget kapital, kr	66 609 000	0	300 000	66 909 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 635 121	-207 435	-300 000	-3 142 556
Årets resultat, kr	-207 435	207 435	-76 237	-76 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 842 556	0	-376 237	-3 218 793
S:a eget kapital, kr	63 766 444	0	-76 237	63 690 207

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 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	-2 842 556
Årets resultat, kr	-76 237
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 218 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 218 793
------------------------------------	-------------------

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	2 878 076	2 468 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 716
Summa Rörelseintäkter		2 878 076	2 481 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 070 645	-971 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 052	-31 004
Personalkostnader	Not 6	-2 062	-500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-773 260	-770 552
Summa Rörelsekostnader		-1 899 020	-1 773 357
Rörelseresultat		979 056	707 651
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 754	3 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067 048	-919 082
Summa Finansiella poster		-1 055 294	-915 086
Resultat efter finansiella poster		-76 237	-207 435
Resultat före skatt		-76 237	-207 435
Årets resultat		-76 237	-207 435



BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	96 917 778	97 650 413
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		96 917 778	97 650 413
Summa Anläggningstillgångar		96 917 778	97 650 413

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	32
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	630 576	779 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 288	65 547
Summa Kortfristiga fordringar		701 865	845 194
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	518 423	312 412
Summa Kassa och bank		518 423	312 412
Summa Omsättningstillgångar		1 220 288	1 157 606
Summa Tillgångar		98 138 065	98 808 019

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	65 409 000	65 409 000
Fond för yttre underhåll	1 500 000	1 200 000
Summa Bundet eget kapital	66 909 000	66 609 000
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-3 142 556	-2 635 121
Årets resultat	-76 237	-207 435
Summa Ansamlad förlust	-3 218 793	-2 842 556
Summa Eget kapital	63 690 207	63 766 444

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1133 758 350	0
Summa Långfristiga skulder	33 758 350	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12306 800	34 401 150
Leverantörsskulder	82 380	284 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13300 329	356 169
Summa Kortfristiga skulder	689 509	35 041 575
Summa Skulder	34 447 859	35 041 575
Summa Eget kapital och skulder	98 138 065	98 808 019



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	979 056	707 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	773 260	770 552
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	773 260	770 552
Erhållen ränta	11 754	3 996
Erlagd ränta	-1 072 166	-929 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	691 905	552 742
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	178 909	-190 853
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-252 598	216 934
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-73 689	26 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	618 216	578 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-40 625	-690 821
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 625	-690 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-336 000	476 150
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-336 000	476 150
Årets kassaflöde	241 591	364 152
Likvida medel vid årets början	905 392	541 240
Likvida medel vid årets slut	1 146 982	905 392

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:	10-200 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 673 672	2 288 889
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	169 405	155 468
	Hyrer garage och parkeringsplatser	22 962	21 977
	Övriga primära intäkter	12 069	1 958
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 878 108	2 468 292
	Hysesbortfall	-32	0
	<i>Summa</i>	-32	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 878 076	2 468 292

I årsavgifter bostäder ingår värme, ej el och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	12 716
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	12 716

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-245 879	-245 139
	Snö och halk-bekämpning	-6 938	-15 292
	Reparationer	-134 360	-72 139
	El	-277 169	-310 811
	Vatten	-225 462	-154 186
	Sophämtning	-86 514	-86 772
	Fastighetsförsäkring	-37 471	-36 222
	Kabel-TV och bredband	-1 436	-3 668
	Förvaltningsavtalskostnader	-55 418	-47 073
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 070 645	-971 301
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	-3 375	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-279	-331
	Administrationskostnader	-14 708	-4 002
	Extern revision	-14 875	-13 250
	Konsultkostnader	-5 962	0
	Medlemsavgifter	0	-4 099
	Föreningsverksamhet	-11 053	-5 722
	Övriga förvaltningskostnader	-2 800	-3 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 052	-31 004
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Löner och övriga ersättningar	-238	0
	Övriga personalkostnader	-1 825	-500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 062	-500

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 431 819	83 509 498
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 999 221	16 999 221
	Årets investeringar	40 625	922 321
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	101 471 665	101 431 040
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 780 627	-3 010 076
	Årets avskrivningar	-773 260	-770 552
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 553 888	-3 780 627
	<i>Utgående redovisat värde</i>	96 917 778	97 650 413
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	44 800 000	43 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 000 000	35 000 000
	Årets investering avser markanläggning, laddstolpar.		
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	231 500
	Årets investeringar	0	690 821
	Omklassificering till byggnad	0	-922 321
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	628 559	592 980
	Övriga fordringar	2 017	186 635
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	630 576	779 615

Not 10	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Collector sparkonto	515 547	303 871
Sörmlands Sparbank, företagskonto 039-4	884	6 549
Sörmlands Sparbank, företagskonto 912-1	1 992	1 992
<i>Summa Kassa och bank</i>	518 423	312 412

Not 11	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>
Sörmlandsbanken	2,75%	2026-12-30	34 065 150	306 800
			34 065 150	306 800

Långfristig del	33 758 350
Nästa års amortering av långfristig skuld	306 800
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	306 800
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	306 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 227 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	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>
Sörmlandsbanken	2,75%	2026-12-30	34 065 150	306 800
			34 065 150	306 800

Nästa års amortering av långfristig skuld	306 800
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	306 800

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	273 440	277 552
Upplupna räntekostnader	0	5 118
Övriga upplupna kostnader	26 889	73 499
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	300 329	356 169

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 Arkö Park

Org.nr 769627-6638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkö 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 Arkö 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

ROLAND NORDMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 16:34:26



SVEN-ÅKE AGGESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 12:28:19



MONIE ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 16:22:42



ULF JÄGEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 18:52:57



JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 20:01:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 20:01:16



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.