



# Årsredovisning 2025 / 2026

Brf Bokö Park



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Bokö Park med säte i Trosa org.nr. 769634-8353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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. 2027-05-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 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    |
| Göran Fernholm          | Ledamot    |
| Marie Lundberg          | Suppleant  |
| Marja-Riitta Samuelsson | Suppleant  |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Jens Forneng, LR Noler AB.

Valberedning har varit styrelsen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-12-09. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-10-01 med +5%, inga ytterligare avgiftshöjningar är planerade.

Föreningen har en aktuell 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 är utförd under maj månad 2026.

Tekniska gruppen har under året varit behjälpliga med att ta fram beslutsunderlag tex. offerter för teknikfrågor, samt bevakning av ingångna leverantörssavtal. Har gjorts förberedelser inför kommande fastighetsnära sophantering.

Trädgårdsgruppen har arbetat vidare med trädgårdarbetet och 10 maj genomfördes en välbesökt och uppskattad städdag. Det gjordes en hel del aktiviteter.

Vid årsskiftet la föreningen om ett av lånen till 3-månadsränta.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts.

Föreningen planerar inga större åtgärder under de närmaste åren.

### Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025/2026 | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 304       | 224       | 180       | 74        | 216       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 13 371    | 13 507    | 13 614    | 13 728    | 13 855    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 13 371    | 13 507    | 13 614    | 13 728    | 13 855    |
| Räntekänslighet, %                     | 11        | 12        | 13        | 18        | 20        |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 235       | 227       | 286       | 242       | 203       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 218     | 1 163     | 1 048     | 753       | 695       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98        | 99        | 99        | 89        | 90        |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 236     | 1 174     | 1 063     | 842       | 775       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 808     | 2 676     | 2 417     | 1 851     | 1 738     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2        | -186      | -286      | -527      | -290      |
| Soliditet, %                           | 69        | 69        | 69        | 69        | 69        |

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 304 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 70 677 000                 | 0                                                                      | 0                         | 70 677 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 184 800                    | 0                                                                      | 42 600                    | 227 400                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>70 861 800</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>42 600</b>             | <b>70 904 400</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 028 342                 | -185 529                                                               | -42 600                   | -2 256 471                 |
| Årets resultat, kr                    | -185 529                   | 185 529                                                                | -2 317                    | -2 317                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 213 871</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-44 917</b>            | <b>-2 258 788</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>68 647 929</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 317</b>             | <b>68 645 612</b>          |

\* 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 | -2 213 871        |
| Årets resultat, kr                                  | -2 317            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -42 600           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 258 788</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-2 258 788</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 808 355                | 2 676 425                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 9 152                    | 0                        |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 817 507</b>         | <b>2 676 425</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 140 789               | -1 094 190               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -59 295                  | -71 324                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -695 847                 | -695 847                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 895 930</b>        | <b>-1 861 361</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>921 577</b>           | <b>815 064</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 4 929                    | 23                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -928 822                 | -1 000 616               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-923 893</b>          | <b>-1 000 593</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-2 317</b>            | <b>-185 529</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-2 317</b>            | <b>-185 529</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-2 317</b>            | <b>-185 529</b>          |

Balansräkning

2026-06-302025-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |       |                             |
|-----------------------------------------------|-------|-----------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                             |
| Byggnader och mark                            | Not 6 | 98 306 07999 001 925        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>98 306 07999 001 925</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |       | <b>98 306 07999 001 925</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |       |                             |
|----------------------------------------------|-------|-----------------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                             |
| Kundfordringar                               |       | 1 0630                      |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 7 | 904 149508 912              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |       | 99 67598 180                |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |       | <b>1 004 887607 092</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |       |                             |
| Kassa och bank                               |       | 218 287205 740              |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |       | <b>218 287205 740</b>       |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |       | <b>1 223 174812 833</b>     |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |       | <b>99 529 25299 814 758</b> |

# Balansräkning

2026-06-30

2025-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 70 677 000        | 70 677 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 227 400           | 184 800           |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>70 904 400</b> | <b>70 861 800</b> |

#### Ansamlad förlust

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat           | -2 256 471        | -2 028 342        |
| Årets resultat                | -2 317            | -185 529          |
| <b>Summa Ansamlad förlust</b> | <b>-2 258 787</b> | <b>-2 213 871</b> |

### Summa Eget kapital

**68 645 613      68 647 929**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |       |                  |                   |
|-------------------------------------------------|-------|------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 8 | 9 742 190        | 20 100 003        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |       | <b>9 742 190</b> | <b>20 100 003</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 9  | 20 730 627        | 10 682 186        |
| Leverantörsskulder                              |        | 80 679            | 29 861            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 10 | 330 144           | 354 779           |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>21 141 450</b> | <b>11 066 826</b> |

### Summa Skulder

**30 883 640      31 166 829**

### Summa Eget kapital och skulder

**99 529 252      99 814 758**

Kassaflödesanalys

2025-07-01  
2026-06-30

2024-07-01  
2025-06-30

|                                                                              |           |            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |            |
| Rörelseresultat                                                              | 921 577   | 815 064    |
| <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                                                               | 4 929     | 23         |
| Erlagd ränta                                                                 | -928 822  | -1 019 041 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 693 530   | 491 892    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -2 659    | -9 911     |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 26 183    | -187 483   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 23 524    | -197 394   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 717 054   | 294 498    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -309 372  | -244 686   |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -309 372  | -244 686   |
| Årets kassaflöde                                                             | 407 682   | 49 812     |
| Likvida medel vid årets början                                               | 711 048   | 661 236    |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 118 730 | 711 048    |

**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:

20-400 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.

Total kvm kan innehålla schablonvärden för vissa ytor, t ex garage.

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                                             | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|-------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad                     | 2 570 457                | 2 477 604                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad                    | 204 733                  | 171 828                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser                          | 16 969                   | 17 136                   |
|       | Övriga primära intäkter                                     | 16 196                   | 9 857                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                               | <b>2 808 355</b>         | <b>2 676 425</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                                | <b>2 808 355</b>         | <b>2 676 425</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                      | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                               |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                                   | 9 152                    | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>                         | <b>9 152</b>             | <b>0</b>                 |
|       | Av årets övriga intäkter avser 6 718 kr återbäring från LF. |                          |                          |
| Not 4 | Driftskostnader                                             | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning                           | -283 178                 | -326 028                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                                     | -19 094                  | -9 187                   |
|       | Reparationer                                                | -148 819                 | -89 730                  |
|       | El                                                          | -350 152                 | -334 624                 |
|       | Vatten                                                      | -184 723                 | -182 152                 |
|       | Sophämtning                                                 | -87 530                  | -94 774                  |
|       | Fastighetsförsäkring                                        | -65 858                  | -56 260                  |
|       | Kabel-TV och bredband                                       | -1 435                   | -1 436                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                                | <b>-1 140 789</b>        | <b>-1 094 190</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                     | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>              |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                  | -4 333                   | -10 259                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp        | -7 785                   | -798                     |
|       | Administrationskostnader                     | -14 321                  | -7 682                   |
|       | Extern revision                              | -18 000                  | -16 750                  |
|       | Konsultkostnader                             | 0                        | -15 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                          | -12 356                  | -17 736                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                 | -2 500                   | -3 100                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>        | <b>-59 295</b>           | <b>-71 324</b>           |
| Not 6 | Byggnader och mark                           | 2026-06-30               | 2025-06-30               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 79 525 308               | 79 525 308               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 23 651 690               | 23 651 690               |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>103 176 998</b>       | <b>103 176 998</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -4 175 073               | -3 479 226               |
|       | Årets avskrivningar                          | -695 847                 | -695 847                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-4 870 919</b>        | <b>-4 175 073</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>98 306 079</b>        | <b>99 001 925</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2026-06-30</i>        | <i>2025-06-30</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 37 000 000               | 37 000 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                        | 0                        |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 5 600 000                | 5 600 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>42 600 000</b>        | <b>42 600 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2026-06-30</i>        | <i>2025-06-30</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                         | 32 500 000               | 32 500 000               |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>32 500 000</b>        | <b>32 500 000</b>        |

|       |                                |            |            |
|-------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 7 | Övriga kortfristiga fordringar | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|-------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB            | 900 443        | 505 307        |
| Övriga fordringar              | 3 706          | 3 605          |
| <b>Summa Övriga fordringar</b> | <b>904 149</b> | <b>508 912</b> |

|       |                                                 |            |
|-------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 8 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2026-06-30 |
|-------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>                        | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB/AB Sveriges Sakerställda Obligationer | 3,15%            | 2027-11-09        | 9 845 314         | 103 124                     |
| SBAB/AB Sveriges Sakerställda Obligationer | 3,04%            | 2026-11-09        | 10 254 689        | 103 124                     |
| SBAB/AB Sveriges Sakerställda Obligationer | 2,65%            | 2026-12-30        | 10 372 814        | 103 124                     |
|                                            |                  |                   | <b>30 472 817</b> | <b>309 372</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 9 742 190  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 103 124    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 20 627 503 |
| Kortfristig del                                           | 20 730 627 |
| 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                        | 2,94%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|       |                                                 |            |
|-------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 9 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2026-06-30 |
|-------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>                        | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB/AB Sveriges Sakerställda Obligationer | 3,15%            | 2027-11-09        | 9 845 314         | 103 124                     |
| SBAB/AB Sveriges Sakerställda Obligationer | 3,04%            | 2026-11-09        | 10 254 689        | 103 124                     |
| SBAB/AB Sveriges Sakerställda Obligationer | 2,65%            | 2026-12-30        | 10 372 814        | 103 124                     |
|                                            |                  |                   | <b>30 472 817</b> | <b>309 372</b>              |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 103 124    |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 20 627 503 |
| Kortfristig del                           | 20 730 627 |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2026-06-30     | 2025-06-30     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 232 219        | 258 286        |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 97 925         | 96 493         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>330 144</b> | <b>354 779</b> |

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-08-17.

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 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 2026-06-30 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. Risker 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 2025-07-01 - 2026-06-30 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 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende Brf Bokö Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557587662904**

**Ingemar Green**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-08-31 kl. 18:07:27



**Urban Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-09-01 kl. 12:02:49



**Göran Fernholm**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-08-31 kl. 13:53:46



**Agneta Dunkhols**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-08-31 kl. 18:06:29



**Jens Forneng**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-09-01 kl. 22:30:29



## Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende Brf Bokö Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557587785850**

**Jens Forneng**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-09-01 kl. 22:29:59



# 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.