



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf BoKlok V Gryet i Kävl.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok V Gryet i Kävlinge med säte i LUND org.nr. 769618-3743 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kävlinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STAVEN 2	2008-01-01	2008 och 2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 924
Totalt 46 objekt		2 924

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linda Stålnacke	Ordförande
Anne Nielsen	Ledamot
Mats Åkerman	Ledamot
Therese Ehrner	Ledamot
Joakim Vesterlund	Ledamot
Richard Skagerling	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Stålnacke, Anne Nielsen, Richard Skagerling.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Richard Skagerling, Joakim Vesterlund och Linda Stålnacke.

Revisorer har varit: Morgan Nilsson vid BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-08-23.

Under 2024 har följande åtgärder genomförts:

- * Reparation av vattenskador vid altandörrar i 3 lägenheter.
- * Linjemarkering, parkeringsplatser
- * Schaktning och utlägg av ny singel i våra grusgångar på området

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningen är byggd 2009 har inga större underhåll behövt utföras.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	OVK till & frånluft, per lgh
2025	Träffönster 3-glas 1-luft < 1m2, strykning utsida
2026	Rensning ventilation, till & frånluft per lgh
2026	Termostatventil med insats, byte per lgh, 1 per rum + kök
2027	Avloppsledningar, rensning, dagvattenledning
2027	Stamspolning avlopp fastighet, beräknat på antal lägenheter
2028	Värmeväxlare, byte < 150 kW
2028	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W
2028	Akkumulatortank, byte 800 liter
2028	Tunnputs, 2 ggr strykning
2028	Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning, målning övrigt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	439	389	63	74	295
Skuldsättning, kr/kvm	7 964	8 041	8 118	8 195	8 272
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 964	8 041	8 118	8 195	8 272
Räntekänslighet, %	6	6	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	411	439	533	384	263
Årsavgifter, kr/kvm	1 431	1 342	1 026	987	995
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 440	1 349	1 092	1 057	1 042
Nettoomsättning, tkr	4 209	3 932	3 194	3 071	3 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	-330	236	-1 021	-327	71
Soliditet, %	61	61	61	61	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. 2020-2022 ingick ej bredband i beräkningarna.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för avskrivningar i samband med övergången från K2 till K3-regelverket för redovisning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 080 788 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 439 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med +2% fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida underhållsbehov och räntenivåer.

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	38 110 000	0	0	38 110 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	34 500	0	0	34 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 144 457	0	-363 601	3 780 855
S:a bundet eget kapital, kr	42 288 957	0	-363 601	41 925 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 102 948	236 223	363 601	-3 503 124
Årets resultat, kr	236 223	-236 223	-330 262	-330 262
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 866 725	0	33 339	-3 833 386
S:a eget kapital, kr	38 422 232	0	-330 262	38 091 969

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 363 601 kr

Då föreningen tidigare har redovisat enligt K2-regelverket har avsättningen till underhållsfonden gjorts med större belopp än vad som krävs enligt underhållsplanen enligt K3-regelverket. Med anledning av detta är årets reservation till underhållsfonden 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	-3 866 725
Årets resultat, kr	-330 262
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	363 601
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 833 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 833 386

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 209 357	3 932 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	128 383
Summa Rörelseintäkter		4 209 357	4 060 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 534 886	-2 683 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 440	-38 566
Personalkostnader	Not 6	-102 192	-101 836
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 251 531	-544 486
Summa Rörelsekostnader		-3 952 049	-3 368 206
Rörelseresultat		257 308	692 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 854	977
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-597 423	-457 093
Summa Finansiella poster		-587 569	-456 116
Resultat efter finansiella poster		-330 261	236 222
Resultat före skatt		-330 261	236 222
Årets resultat		-330 261	236 222

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	58 996 509	60 248 040
Summa Materiella anläggningstillgångar		58 996 509	60 248 040
Summa Anläggningstillgångar		58 996 509	60 248 040

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	4 121	4 116
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	46 407	163 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 102	48 279
Summa Kortfristiga fordringar		88 630	215 816

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 195 585	2 339 797
Summa Kassa och bank		3 195 585	2 339 797
Summa Omsättningstillgångar		3 284 215	2 555 613

Summa Tillgångar		62 280 725	62 803 653
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	38 144 500	38 144 500
Fond för yttre underhåll	Not 16	3 780 855	4 144 457
Summa Bundet eget kapital		41 925 355	42 288 957

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 17	-3 503 124	-4 102 948
Årets resultat	Not 18	-330 262	236 223
Summa Ansamlad förlust		-3 833 386	-3 866 726

Summa Eget kapital

38 091 970 38 422 231

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 775 581	16 798 238
Summa Långfristiga skulder		15 775 581	16 798 238

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 511 594	6 713 937
Leverantörsskulder	Not 20	98 637	61 583
Skatteskulder	Not 21	148 074	142 968
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	3 755	50 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	651 114	614 652
Summa Kortfristiga skulder		8 413 174	7 583 184

Summa Skulder

24 188 755 24 381 422

Summa Eget kapital och skulder

62 280 725 62 803 653



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	257 308	692 338
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 251 531	544 486
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 251 531	544 486
Erhållen ränta	9 854	977
Erlagd ränta	-551 396	-415 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	967 296	822 741
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	127 186	-141 791
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 694	-63 975
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	113 492	-205 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 080 788	616 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-225 000	-225 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-225 000
Årets kassaflöde	855 788	391 975
Likvida medel vid årets början	2 339 797	1 947 822
Likvida medel vid årets slut	3 195 585	2 339 797



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

15-120 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 013 448	3 751 080
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	171 672	171 672
	Hyrer förbrukningsbaserad	9 112	7 399
	Övriga primära intäkter	15 125	2 010
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 209 357	3 932 161
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 209 357	3 932 161

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 114
	Övriga sekundära intäkter	0	120 269
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	128 383

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-323 178	-293 962
	Snö och halk-bekämpning	-36 122	-21 609
	Reparationer	-169 330	-169 791
	Planerat underhåll	-363 601	-473 016
	El	-452 892	-568 673
	Uppvärmning	-576 881	-570 523
	Vatten	-170 804	-143 641
	Sophämtning	-57 141	-61 555
	Fastighetsförsäkring	-36 759	-32 979
	Kabel-TV och bredband	-171 876	-171 834
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 980	-73 094
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 323	-100 430
	Övriga driftkostnader	0	-2 210
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 534 886	-2 683 317

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 263	0
	Administrationskostnader	-32 480	-15 170
	Extern revision	-18 375	-16 875
	Föreningsverksamhet	-900	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 422	-6 521
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 440	-38 566
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 600	-79 200
	Sociala avgifter	-22 592	-22 636
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 192	-101 836
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 246 230	-539 185
	Avskrivning på markanläggning	-5 301	-5 301
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 251 531	-544 486
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 854	977
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 854	977
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-589 758	-450 372
	Övriga räntekostnader	-7 665	-6 721
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-597 423	-457 093

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 130 000	62 130 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 570 000	3 570 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	79 515	79 515
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	65 779 515	65 779 515
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 531 475	-4 986 989
	Årets avskrivningar	-1 251 531	-544 486
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 783 006	-5 531 475
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 996 509	60 248 040
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	48 200 000	48 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 919 000	27 919 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 919 000	27 919 000
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	4 121	4 116
	<i>Summa Kundfordringar</i>	4 121	4 116
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	46 407	163 421
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	46 407	163 421
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	9 441	8 436
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 661	39 843
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 102	48 279

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 207 015	2 339 797
	Bankkonto 2	10 068	0
	Bankkonto 3	978 502	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 195 585	2 339 797
Not 15	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	38 110 000	38 110 000
	Upplåtelseavgifter	34 500	34 500
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	38 144 500	38 144 500
Not 16	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	3 780 855	4 144 457
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 780 855	4 144 457
Not 17	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-3 503 124	-4 102 948
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-3 503 124	-4 102 948
Not 18	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-330 262	236 223
	<i>Summa Årets resultat</i>	-330 262	236 223

Not 19	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	1,1%	2025-01-15	7 486 594
	Nordea Hypotek AB	3,73%	2026-01-21	9 261 644
	Nordea Hypotek AB	3,4%	2027-06-16	6 538 937
				23 287 175
				225 000
	Långfristig del			15 775 581
	Nästa års amortering av långfristig skuld			25 000
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 486 594
	Kortfristig del			7 511 594
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			225 000
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			900 000
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,79%
	Finns swap-avtal			Nej
Not 20	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Leverantörsskulder</i>			
	Leverantörsskulder	98 637	61 583	
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	98 637	61 583	
Not 21	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Skatteskulder</i>			
	Skatteskulder	148 074	142 968	
	<i>Summa Skatteskulder</i>	148 074	142 968	
Not 22	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>			
	Momsskuld	-367	-468	
	Källskatt	0	46 396	
	Övriga kortfristiga skulder	4 122	4 116	
	<i>Summa Övriga skulder</i>	3 755	50 044	
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter	344 514	332 506	
	Upplupna räntekostnader	117 069	71 042	
	Övriga upplupna kostnader	189 531	211 104	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	651 114	614 652	

Årsredovisningen har signerats 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Västra Gryet i Kävlinge, org.nr. 769618-3743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Västra Gryet i Kävlinge för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Västra Gryet i Kävlinge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf BoKlok V Gryet i Kävl. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA STÅLNACKE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:32:46



THERESE EHRNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:25:09



RICHARD SKAGERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:48:21



JOAKIM VESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:25:02



MATS ÅKERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:10:57



ANNE NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:41:50



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 07:49:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf BoKlok V Gryet i Kävl. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 07:45:54



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 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.