



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf BoKlok V Gryet i Kävl.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok V Gryet i Kävl. med säte i KÄVLINGE org.nr. 769618-3743 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 46                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 924                    |
| <b>Totalt 46 objekt</b> |                                       | <b>2 924</b>             |

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    |
| Joakim Vesterlund  | Ledamot    |
| Therese Ehrner     | Ledamot    |
| Richard Skagerling | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Åkerman, Joakim Vesterlund samt Therese Ehrner.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Camilla Bakklund vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +25%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 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 2023-07-10.

### Under 2023 har följande åtgärder genomförts:

- \* Översyn och reparation av räcken till balkoner och loftgång.
- \* Reparation av vattenskador vid altandörrar i 3 lägenheter.

### 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 | Ändamål   |
|-------|---|
| 2024  | Linjemarkering, parkeringsplatser                             |
| 2025  | OVK till & frånluft, per lgh                                  |
| 2025  | Träfönster 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  | Stampsplöjning 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 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022   | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 389   | 63     | 74    | 295   | 291   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 041 | 8 118  | 8 195 | 8 272 | 8 349 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 041 | 8 118  | 8 195 | 8 272 | 8 349 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 8      | 8     | 8     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 439   | 533    | 384   | 263   | 273   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 342 | 1 026  | 987   | 995   | 988   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 99     | 99    | 99    | 99    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 349 | 1 092  | 1 057 | 1 042 | 989   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 932 | 3 194  | 3 071 | 3 049 | 2 894 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 236   | -1 021 | -327  | 71    | 224   |
| Soliditet, %                           | 61    | 61     | 61    | 61    | 63    |

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. 2019-2022 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| 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                    | 3 630 473                  | 0   | 513 984                   | 4 144 457                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>41 774 973</b>          | <b>0</b>  | <b>513 984</b>            | <b>42 288 957</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 567 884                 | -1 021 080  | -513 984                  | -4 102 948                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 021 080                 | 1 021 080   | 236 223                   | 236 223                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-3 588 964</b>          | <b>0</b>  | <b>-277 761</b>           | <b>-3 866 725</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>38 186 009</b>          | <b>0</b>  | <b>236 223</b>            | <b>38 422 232</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 987 000 kr samt ianspråktagande skett med 473 016 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 | -3 588 964        |
| Årets resultat, kr                                  | 236 223           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -987 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 473 016           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 866 725</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-3 866 725</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 3 932 167                | 3 193 613                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 128 383                  | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>4 060 550</b>         | <b>3 193 613</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -2 689 067               | -3 191 929               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -32 822                  | -57 342                  |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -101 836                 | -87 170                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -544 486                 | -544 486                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-3 368 212</b>        | <b>-3 880 927</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>692 338</b>           | <b>-687 314</b>          |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 977                      | 32                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -457 093                 | -333 798                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-456 116</b>          | <b>-333 766</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>236 222</b>           | <b>-1 021 080</b>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>236 222</b>           | <b>-1 021 080</b>        |

# BALANSRÄKNING

|   |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 60 248 040        | 60 792 526        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>60 248 040</u> | <u>60 792 526</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <u>60 248 040</u> | <u>60 792 526</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                |        | 4 116             | 5 324             |
| Övriga fordringar                             | Not 9  | 163 421           | 32 420            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10 | 48 279            | 36 281            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | <u>215 816</u>    | <u>74 025</u>     |
| Kassa och bank                                | Not 11 | 2 339 797         | 1 947 822         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | <u>2 339 797</u>  | <u>1 947 822</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <u>2 555 613</u>  | <u>2 021 847</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <u>62 803 653</u> | <u>62 814 373</u> |



# BALANSRÄKNING

|  | 2023-12-31               | 2022-12-31               |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                          |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              | 38 144 500               | 38 144 500               |                          |
| Fond för yttre underhåll                     | 4 144 457                | 3 630 473                |                          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <u>42 288 957</u>        | <u>41 774 973</u>        |                          |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                          |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | -4 102 948               | -2 567 884               |                          |
| Årets resultat                               | 236 222                  | -1 021 080               |                          |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                | <u>-3 866 726</u>        | <u>-3 588 964</u>        |                          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b><u>38 422 231</u></b> | <b><u>38 186 009</u></b> |                          |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12                   | <u>16 798 238</u>        | <u>14 250 531</u>        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |                          | <u>16 798 238</u>        | <u>14 250 531</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  |                          | 6 713 937                | 9 486 644                |
| Leverantörsskulder                           |                          | 61 583                   | 101 295                  |
| Skatteskulder                                |                          | 142 968                  | 137 821                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 13                   | 50 044                   | 4 351                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14                   | 614 652                  | 647 722                  |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |                          | <u>7 583 184</u>         | <u>10 377 833</u>        |
| <b>Summa skulder</b>                         |                          | <b><u>24 381 422</u></b> | <b><u>24 628 364</u></b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |                          | <b><u>62 803 653</u></b> | <b><u>62 814 373</u></b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 692 338                  | -687 314                 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 544 486                  | 544 486                  |
|   | 1 236 825                | -142 828                 |
| Erhållen ränta  | 977                      | 32                       |
| Erlagd ränta  | -415 060                 | -334 348                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <b>822 741</b>           | <b>-477 144</b>          |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager  | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -141 791                 | -5 011                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -63 975                  | 11 321                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>616 975</b>           | <b>-470 833</b>          |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -225 000                 | -225 000                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-225 000</b>          | <b>-225 000</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>391 975</b>           | <b>-695 833</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>1 947 822</b>         | <b>2 643 655</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>2 339 797</b>         | <b>1 947 822</b>         |
|   | <b>391 975</b>           | <b>-695 833</b>          |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

#### 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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                                      |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder*   | 3 751 080                | 3 000 936                |
| Konsumtionsavgift el  | 7 399                    | 4 138                    |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                          | 171 672                  | 171 672                  |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                        | 2 016                    | 16 867                   |
|   | <b>3 932 167</b>         | <b>3 193 613</b>         |
| <i>*I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt bredband</i> |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |                          |                          |
| Försäkringsersättning   | 8 114                    | 0                        |
| Bidrag  | 115 074                  | 0                        |
| Övrigt  | 5 195                    | 0                        |
|   | <b>128 383</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                                      |                          |                          |
| Reparationer  | -169 791                 | -230 935                 |
| El  | -568 673                 | -499 663                 |
| Uppvärmning   | -570 523                 | -920 346                 |
| Vatten  | -143 641                 | -138 190                 |
| Renhållning   | -61 555                  | -69 868                  |
| TV, bredband, iptelefoni  | -171 834                 | -166 147                 |
| Förvaltningskostnader   | -416 001                 | -398 898                 |
| Försäkringar  | -32 979                  | -30 240                  |
| Fastighetsskatt   | -73 094                  | -70 294                  |
| Periodiskt underhåll  | -473 016                 | -661 554                 |
| Övriga driftskostnader  | -7 960                   | -5 795                   |
|   | <b>-2 689 067</b>        | <b>-3 191 929</b>        |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>                    |                          |                          |
| Underhåll installationer  | 0                        | -167 928                 |
| Underhåll övrigt  | -473 016                 | -493 626                 |
|   | <b>-473 016</b>          | <b>-661 554</b>          |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                             |                          |                          |
| Externt revisionsarvode   | -16 875                  | -16 125                  |
| Övriga förvaltningskostnader                                      | -6 527                   | -4 924                   |
| Kostnader överlåtelse och pant                                    | -9 420                   | -22 218                  |
| Kontorsutrustning och -material                                   | 0                        | -3 950                   |
| Konsulter   | 0                        | -10 125                  |
|   | <b>-32 822</b>           | <b>-57 342</b>           |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>                                    |                          |                          |
| Medelantal anställda  | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen   | -79 200                  | -68 200                  |
| Sociala avgifter  | -22 636                  | -18 970                  |
|   | <b>-101 836</b>          | <b>-87 170</b>           |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>  |                          |                          |
| Byggnader   | -539 185                 | -539 185                 |
| Markanläggningar  | -5 301                   | -5 301                   |
|   | <b>-544 486</b>          | <b>-544 486</b>          |

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| 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            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>65 779 515</b> | <b>65 779 515</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -4 976 387        | -4 437 202        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -539 185          | -539 185          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -10 602           | -5 301            |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -5 301            | -5 301            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-5 531 475</b> | <b>-4 986 989</b> |

**Utgående redovisat värde**

60 248 040 60 792 526

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 56 614 428 | 57 153 613 |
| Redovisade värden mark             | 3 570 000  | 3 570 000  |
| Redovisade värden markanläggningar | 63 612     | 68 913     |

**Fastighetsbeteckning:** Staven 2

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 2009           | 41 000 000        | 7 200 000        | 48 200 000        | 48 200 000        |
|                       |                | <b>41 000 000</b> | <b>7 200 000</b> | <b>48 200 000</b> | <b>48 200 000</b> |

**Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 27 919 000        | 27 919 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>27 919 000</b> | <b>27 919 000</b> |

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

|             |                |               |
|-------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 163 421        | 32 420        |
|             | <b>163 421</b> | <b>32 420</b> |

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                              | 8 436         | 7 671         |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 28 644        | 28 610        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 199        | 0             |
|   | <b>48 279</b> | <b>36 281</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 KASSA OCH BANK**

Nordea

2 339 797

1 947 822

**2 339 797****1 947 822****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut   | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Nordea Hypotek AB  | 0,74%     | 2024-06-19 | 6 563 937         | 25 000               |
| Nordea Hypotek AB  | 3,73%     | 2026-01-21 | 9 261 644         | 0                    |
| Nordea Hypotek AB  | 1,10%     | 2025-01-15 | 7 686 594         | 150 000              |
|  |           |            | <b>23 512 175</b> | <b>175 000</b>       |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                   | <b>16 798 238</b>    |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                   | 150 000              |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                   | 6 563 937            |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                   | <b>6 713 937</b>     |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                   | 2,03%                |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                   | 700 000              |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                   | 22 637 175           |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |                   | Nej                  |

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Mervärdeskatt               | -468          | 235          |
| Arbetsgivaravgifter         | 46 396        | 0            |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 116         | 4 116        |
|                             | <b>50 044</b> | <b>4 351</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 114 969        | 189 366        |
| Upplupna räntekostnader                             | 71 042         | 29 009         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 332 506        | 325 689        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 96 136         | 103 658        |
|   | <b>614 652</b> | <b>647 722</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anne Nielsen.....  
Joakim Vesterlund.....  
Linda Stålnacke.....  
Mats Åkerman.....  
Richard Skagerling.....  
Therese Ehrner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Bakklund  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Västra Gryet i Kävlinge, org.nr. 769618-3743

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Västra Gryet i Kävlinge för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Brf BoKlok Västra Gryet i Kävlinge för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-25 kl. 15:04:49



**THERESE EHRNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:44:05



**JOAKIM VESTERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:14:40



**MATS ÅKERMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:07:22



**ANNE NIELSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:07:32



**RICHARD SKAGERLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:56:21



**CAMILLA BAKKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:38:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf BoKlok V Gryet i Kävl. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAMILLA BAKKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:38:50



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.