







Årsredovisning 2025

Brf BoKlok V Gryet i Kävl.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf BoKlok V Gryet i Kävlinge med säte i KÄVLINGE org.nr. 769618-3743 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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. 2026-03-31.

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
Richard Skagerling	Ledamot
Joakim Vesterlund	Ledamot
Therese Ehrner	Ledamot
Martin Lindqvist	Suppleant
Patrick Lindell	Suppleant

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

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: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2025-07-22.

Under 2025 har följande åtgärder genomförts:
* Målning och oljning av loftgångar och balkonger
* Service på ventilation
* Fasadbehandling mot alger

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
2026	Målning av vindskivor
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	Ackumulatortank, 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

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	385	439	389	63	74
Skuldsättning, kr/kvm	7 904	7 964	8 041	8 118	8 195
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 904	7 964	8 041	8 118	8 195
Räntekänslighet, %	5	6	6	8	8
Energikostnad, kr/kvm	414	411	439	533	384
Årsavgifter, kr/kvm	1 459	1 431	1 342	1 026	987
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 469	1 440	1 349	1 092	1 057
Nettoomsättning, tkr	4 291	4 209	3 932	3 194	3 071
Resultat efter finansiella poster, tkr	-646	-330	236	-1 021	-327
Soliditet, %	61	61	61	61	61

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. År 2021-2022 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 samt ökande räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 742 141 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 385 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med +3% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida underhållsbehov och räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
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	3 780 855	0	-340 748	3 440 107
S:a bundet eget kapital, kr	**41 925 355**	**0**	**-340 748**	**41 584 607**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 503 124	-330 262	340 748	-3 492 638
Årets resultat, kr	-330 262	330 262	-645 618	-645 618
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-3 833 386**	**0**	**-304 870**	**-4 138 256**
S:a eget kapital, kr	**38 091 969**	**0**	**-645 618**	**37 446 351**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 520 748 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	-3 833 386
Årets resultat, kr	-645 618
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	520 748
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-4 138 256**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-4 138 256**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 290 923	4 209 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 898	0
Summa Rörelseintäkter		**4 294 821**	**4 209 357**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 746 346	-2 534 886
Övriga externa kostnader		-70 771	-63 440
Personalkostnader	Not 5	-97 716	-102 192
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 251 531	-1 251 531
Summa Rörelsekostnader		**-4 166 363**	**-3 952 049**
Rörelseresultat		**128 458**	**257 308**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	518	9 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-774 594	-597 423
Summa Finansiella poster		**-774 076**	**-587 569**
Resultat efter finansiella poster		**-645 618**	**-330 261**
Resultat före skatt		**-645 618**	**-330 261**
Årets resultat		**-645 618**	**-330 261**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	57 744 979	58 996 509
Summa Materiella anläggningstillgångar		**57 744 979**	**58 996 509**
Summa Anläggningstillgångar		**57 744 979**	**58 996 509**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	4 116	4 121
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	47 117	46 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 786	38 102
Summa Kortfristiga fordringar		**61 019**	**88 630**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 762 726	3 195 585
Summa Kassa och bank		**3 762 726**	**3 195 585**
Summa Omsättningstillgångar		**3 823 745**	**3 284 215**
Summa Tillgångar		**61 568 723**	**62 280 725**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 144 500	38 144 500
Fond för yttre underhåll		3 440 107	3 780 855
Summa Bundet eget kapital		**41 584 607**	**41 925 355**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 492 638	-3 503 124
Årets resultat		-645 618	-330 262
Summa Ansamlad förlust		**-4 138 256**	**-3 833 386**
Summa Eget kapital		**37 446 352**	**38 091 970**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 575 531	15 775 581
Summa Långfristiga skulder		**13 575 531**	**15 775 581**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 486 644	7 511 594
Leverantörsskulder	Not 15	220 732	98 637
Skatteskulder	Not 16	154 889	148 074
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 348	3 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	680 228	651 114
Summa Kortfristiga skulder		**10 546 841**	**8 413 174**
Summa Skulder		**24 122 372**	**24 188 755**
Summa Eget kapital och skulder		**61 568 723**	**62 280 725**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	128 458	257 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 251 531	1 251 531
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 251 531**	**1 251 531**
Erhållen ränta	518	9 854
Erlagd ränta	-769 541	-551 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**610 966**	**967 296**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 611	127 186
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	153 564	-13 694
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**181 175**	**113 492**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**792 141**	**1 080 788**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-225 000	-225 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-225 000**	**-225 000**
Årets kassaflöde	**567 141**	**855 788**
Likvida medel vid årets början	**3 195 585**	**2 339 797**
Likvida medel vid årets slut	**3 762 726**	**3 195 585**

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:	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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 093 848	4 013 448
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	171 672	171 672
	Hyror förbrukningsbaserad	7 048	9 112
	Övriga primära intäkter	18 355	15 125
	Summa Bruttoomsättning	**4 290 923**	**4 209 357**
	Summa Nettoomsättning	**4 290 923**	**4 209 357**

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	3 898	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**3 898**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-436 577	-424 500
	Snö och halk-bekämpning	-13 750	-36 122
	Reparationer	-222 386	-169 330
	Planerat underhåll	-520 748	-363 601
	El	-390 098	-452 892
	Uppvärmning	-635 972	-576 881
	Vatten	-184 495	-170 804
	Sophämtning	-62 786	-57 141
	Fastighetsförsäkring	-38 798	-36 759
	Kabel-TV och bredband	-160 827	-171 876
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 909	-74 980
	Summa Driftskostnader	**-2 746 346**	**-2 534 886**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-76 000	-79 600
	Sociala avgifter	-21 716	-22 592
	Summa Personalkostnader	**-97 716**	**-102 192**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 246 230	-1 246 230
	Avskrivning på markanläggning	-5 301	-5 301
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 251 531**	**-1 251 531**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	518	9 854
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**518**	**9 854**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-765 095	-589 758
	Övriga räntekostnader	-9 499	-7 665
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-774 594**	**-597 423**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade 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
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**65 779 515**	**65 779 515**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 783 006	-5 531 475
	Årets avskrivningar	-1 251 531	-1 251 531
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 034 536**	**-6 783 006**
	Utgående redovisat värde	**57 744 979**	**58 996 509**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**51 000 000**	**48 200 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	27 919 000	27 919 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**27 919 000**	**27 919 000**

Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	4 116	4 121
	Summa Kundfordringar	**4 116**	**4 121**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Skattekonto	47 117	46 407
	Summa Övriga fordringar	**47 117**	**46 407**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	9 786	9 441
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	28 661
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**9 786**	**38 102**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	2 776 956	2 207 015
	Bankkonto 2	10 068	10 068
	Bankkonto 3	975 702	978 502
	Summa Kassa och bank	**3 762 726**	**3 195 585**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	3,73%	2026-01-21	9 261 644	0
Nordea Hypotek AB	3,40%	2027-06-16	6 513 937	25 000
Nordea Hypotek AB	3,05%	2028-01-19	7 286 594	200 000
			23 062 175	**225 000**

Långfristig del	13 575 531
Nästa års amortering av långfristig skuld	225 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 261 644
Kortfristig del	9 486 644
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	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	220 732	98 637
	Summa Leverantörsskulder	**220 732**	**98 637**

Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	154 889	148 074
	Summa Skatteskulder	**154 889**	**148 074**

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	232	-367
	Övriga kortfristiga skulder	4 116	4 122
	Summa Övriga skulder	**4 348**	**3 755**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	354 038	344 514
	Upplupna räntekostnader	122 122	117 069
	Övriga upplupna kostnader	204 068	189 531
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**680 228**	**651 114**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.
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.

BoRevision

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 2025.

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 2025 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, 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 2025 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 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-14 kl. 13:33:09

Therese Ehrner
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:42:21

Joakim Vesterlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:14:18

Mats Åkerman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:06:46

Anne Nielsen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:45:35

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:49:26

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-16 kl. 16:49:00

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.