

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Boklok Sandåkern i Umeå är en privat bostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen, mot ersättning, till medlemmarna upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning.

#### FÖRENINGENS BYGGNADER

Föreningen äger fastigheten Barken 1. Fastigheten består av 5 bostadsbyggnader innehållande 78 bostadsrätter. Utöver detta finns 27 förråd, 22 parkeringsplatser, 31 carportplatser samt 23 carportplatser med förråd. Föreningen har 5 gästparkeringar varav en handikapparkering.

Föreningens lägenheter uppfördes i två etapper. Etapp ett med 42 lägenheter var inflyttningsklara i slutet av maj 2016. Etapp två bestående av 36 lägenheter var inflyttningsklara i slutet av september 2016.

#### LÄGENHETSFÖRTECKNING

Rum	Storlek	Antal
2 rum och kök	55 kvm	38 st
3 rum och kök	72 kvm	24 st
4 rum och kök	85 kvm	16 st

Total lägenhetsyta: 5 178 kvm

#### FÖRENINGENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Eftersom fastigheten är nybyggd så finns inga större underhållsåtgärder planerade för den närmaste 5-års perioden.

#### MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar per 2018-12-31 uppgick till 120 st.

Antal överlåtelse under 2018 uppgick till 10 st.

#### STYRELSEN

Under årsstämman 2017 valdes följande styrelseledamöter vilka var verksamma tom årsstämman 2018-05-23

Lars Bäckström	Ordförande
Kerstin Westman	Vice ordförande
Ann-Charlotte Dahlvid	Sekreterare
Elisabet Moritz	Ledamot
Marita Gustafsson	Ledamot
Suppleanter: Julia West, Victor Edström, Viveca Lindqvist	

Styrelsen verksamhetsåret 2018-2019. Under årsstämman 2018-05-23 valdes följande till styrelseledamöter:

Lars Bäckström	Ordförande
Kerstin Westman	Vice ordförande
Ann-Charlotte Dahlvid	Sekreterare
Elisabet Moritz	Ledamot
Marita Gustafsson	Ledamot
Suppleanter: Jens Holmström, Victor Edström, Viveca Lindqvist	

Den föreningsvalda styrelsen har haft 11 protokollförda möten under 2018, exkluderande årsstämman.

#### VALBEREDNING

Under årsstämman utsågs följande till valberedningen:

Anna Norling  
Ewa Wiklund  
Mona Falkman

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## FIRMATECK NARE

Vid firmateckning kan två av styrelsens ordinarie ledamöter signera.

## REVISORER

Under årsstämman valdes Andreas Vretblom KMPG Umeå till föreningens revisor.

## GENOMFÖRDA FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2018

Styrelsens övergripande målsättningar för 2018 var bland annat att fortsätta säkerställa goda förutsättningar för ett väl fungerande föreningsarbete, rättvis/lika behandling av alla våra medlemmar, skapa en god grund för gemenskap i vår förening samt bevaka och förekomma föreningens ekonomiska intressen.

## MARK, FASAD, MILJÖ & GEMENSKAP

- Övervakat och genomfört 2-årsbesiktning samt översett genomförande av garantiåtgärder.

Styrelsen har under året haft stort fokus på 2-årsbesiktningen av vår mark och våra fastigheter. Styrelsens målsättning har varit att se till att de brister som funnits skall åtgärdas av byggherren Boklok och inte på sikt drabba föreningen och dess medlemmar.

Inför 2-års besiktningen som genomfördes under kvartal 3 genomfördes en kompetensinventering bland föreningens medlemmar och en besiktningsgrupp sattes samman av verksamma eller tidigare verksamma hantverkare/tekniker/fastighetsförvaltare samt representanter ur styrelsen. Arbetsgruppen genomförde en förbesiktning för att säkerställa att ev. garantifel ej missades av besiktningsman. Resultat av detta gav goda underlag för styrelsen vid förhandling av garantiåtgärder i samband med 2-årsbesiktningen. En viktig garantiåtgärd att nämna är justering av lutning av loftgångar och balkonger på samtliga bostadshus - vilket både var av stor vikt för föreningens framtida ekonomi och inför den stundande planerade inglasningen. Styrelsen har utöver att säkerställa garantiåtgärder även övervakat Skanskas plan för ommålning av resterande hus (ett målades om 2017) vilket ska genomföras 2019. Flertal garantiåtgärder genomfördes under kvartal 3 och 4. Exempel: justering av hängrännor för bättre avrinning, justering av trappor till loftgångar, åtgärd på tak, trapphus och förråd.

2-års besiktningen genomfördes även för respektive medlems bostad där styrelsen valde att övervaka med en representant närvarande under majoriteten av lägenhetsbesiktningarna. Majoriteten av garantifel åtgärdades under kvartal 3 och 4.

- Inlett arbetet med inglasning och bygge balkongtak (research, offerter, brandskyddskontroll etc)

Parallellt med arbetet med 2-årsbesiktningen påbörjades arbetet med inglasning av balkonger. Styrelsen kontaktade konsult i brandsäkerhetsfrågor för att säkerställa rätt brandklass på balkongerna. Därefter har styrelsen hämtat in offerter och underlag från flertal leverantörer. Valet föll på en inglasningsleverantör som rekommenderades av flertal föreningar i Umeå och bolag som Riksbyggen m.fl. Denna leverantör kunde även, till skillnad från övriga leverantörer, erbjuda helentreprenad - inglasning av balkonger men även bygge av balkongtak för översta våningen på samtliga hus - vilket är en förutsättning för inglasning. Möten och dialog fördes med leverantören för att därefter sammanställas i en presentation. Styrelsens målsättning var att kunna hålla extrastämma gällande inglasningen under kvartal 4. Dock valde styrelsen att skjuta fram detta tillförmån för fokus på 2-årsbesiktningen och säkerställandet av åtgärder av garantifel - där ex justering av balkonger och loftgångar var en förutsättning för inglasning. Under julmyset i december genomfördes en kortare presentation av inglasningslösningen för medlemmarna.

- Införande av Trivsel- & trädgårdsgrupp & samarbete med grannföreningarna

I samband med årsstämma valdes en arbetsgrupp som under året ansvarat för föreningens trivsel- och trädgård. Arbetsgruppen har utifrån riktlinjer och riktbudget från styrelsen fått möjlighet att genomföra önskade träffar och insatser för att bibehålla/öka gemenskapen och bidra till ökad trivsel i vår utomhusmiljö. Under året har Trivsel- och trädgårdsgruppen genomfört två medlemsaktiviteter - vårstädning i maj, samt julavslutning i december. Båda träffarna har haft god uppslutning. Arbetsgruppen planerade blomlådor som under sommaren/hösten såväl prydde vårt kvarter och även fungerade som trafik hinder för bilar in på gården. De har även inlett ett förarbete att se över möjligheter till en kompisgunga på innergården. Arbetsgruppen har också, i samverkan med våra grannföreningar, sett över möjligheter till gemensamma insatser för våra grönytor.

- Ny gästparkering

Under kvartal 3 infördes en ny gästparkering vid soprummet närmast Sandåkersgatan 3. Parkster gäller även för denna gästparkering.

## MEDLEMSINFORMATION, MARKNADSFÖRING, RUTINER & FUNKTIONER

- Ny hemsida och nya och upparbetade policys, rutiner och regler.

I början av 2018 meddelades att vår dåvarande medlemssida Hemmabäst (via Boklok) skulle stängas ner då nya lagen om GDPR skulle träda i kraft. Styrelsen såg detta som ett lämpligt tillfälle att utvärdera föreningens behov av kommunikationsplattformar. Resultatet av detta var bl.a att etablera en ny hemsida. Detta fyller dels en viktig funktion som marknadsföringskanal för föreningen samt är det smidigt att för våra medlemmar att tillgodogöra sig relevant information.

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

Styrelsen undersökte olika alternativ för ny hemsida (användarvänlig och anpassad för GDPR). Därefter inventerades och sammanställdes ny och aktuell information (försäkringar, trivselregler, planritningar, kontaktuppgifter, felanmälan etc) för att därpå lansera vår nya hemsida [www.brfsandaker.se](http://www.brfsandaker.se) Utöver detta har vi sedan publicering av ny hemsida börjat använda oss av nyhetsbrev (mail) som når alla registrerade medlemmar direkt via hemsidan. Framgent planeras att under våren 2019 fotografera vårt kvarter/fastigheter för att komplettera hemsidan med attraktiva bilder.

- Upprättande av mallar för presentationer, anslag och nyhetsbrev - för ett enhetligt och professionellt uttryck - sk. Styleguide.
- Stilrena skylthållare uppsatta på dörrar till samtliga trappuppgångar och i soprummen
- Upprättande av fysisk brevlåda till styrelsen där medlemmar kan lämna dokument.

## EKONOMI

Styrelsen har förhandlat med bankerna vid omsättning av ett av föreningens lån.

## PLANERADE FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2019

Styrelsens målsättningar för 2019 är fortsatt att säkerställa goda förutsättningar för ett väl fungerande föreningsarbete och rättvis/likabehandling av alla våra medlemmar samt bevaka och förekomma föreningens ekonomiska intressen. Stort fokus ligger på att genomföra och bevaka inglasning av våra balkonger och byggnation av balkongtak.

## MARK, FASAD & MILJÖ - ÄVEN GEMENSKAP

- Extrastämma för beslut kring inglasningslösning och bygge av balkongtak planeras genomföras i januari 2019.
- Inglasning och bygge balkongtak planeras att genomföras under våren/sommaren/hösten 2019 - under förutsättning att extrastämma beslutar så.
- Brandkontroll tillsammans med Aptum planeras genomföras under kvartal 1 - för att se över vårt brandskydd och vid behov komplettera.
- Ommålning av fyra bostadshus (garantiåtgärd Boklok/Skanska)
- Tillsättande av IT-grupp. Styrelsen har som mål att tillsätta en mindre grupp för att säkerställa god leverans av bredband och bredbandstjänster. Detta skulle underlätta snabba svar till medlemmar vid enklare frågor samt innebära det relevanta förkunskaper vid översyn av befintliga avtal och vid ev. behov att driva ny upphandling.
- Vidareutveckling av trivsel- och trädgårdsgruppen.
- Utökad dialog med grannföreningar om samarbeten.

## MEDLEMSINFORMATION, MARKNADSFÖRING, RUTINER & FUNKTIONER

- Vidareutveckla hemsidan bl.a med komplettering av bilder. Professionell fotografering planeras att genomföras under våren 2019.

## EKONOMI

- Översyn av föreningens elavtal kommer göras under 2019.
- Ränteförhandling lån: Under 2019 kommer även ett av lånen att sättas om.

Företagets säte är Umeå

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 971	3 892	638	
Resultat efter finansiella poster	165	74	-75	
Soliditet (%)	63,23	63,08	63,17	

Definitioner av nyckeltal, se noter



# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	103 270 000	0	0	0	-353
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			155 340		-155 340
Årets resultat					164 974
Belopp vid årets utgång	103 270 000	0	155 340	0	9 281

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-155 693
Årets resultat	164 974
	<u>9 281</u>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	155 340
Balanseras i ny räkning	-146 059
	<u>9 281</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter och avgifter		3 971 030	3 892 069
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>3 971 030</u>	<u>3 892 069</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Taxebundna kostnader och uppvärmning		-1 686 887	-1 740 953
Övriga externa kostnader		-66 182	-46 501
Personalkostnader		-97 971	-79 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 346 124	-1 346 129
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 197 164</u>	<u>-3 213 357</u>
<b>Rörelseresultat</b>		773 866	678 712
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 892	-604 434
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-608 892</u>	<u>-604 434</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		164 974	74 278
<b>Resultat före skatt</b>		164 974	74 278
<b>Årets resultat</b>		<u>164 974</u>	<u>74 278</u>



# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

##### Kassa och bank

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

**Summa omsättningstillgångar**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2018-12-31

2017-12-31

2 159 643 392

159 643 392

159 643 392

680 060

994

23 348

704 402

3 222 519

3 222 519

3 926 921

**163 570 313**

160 989 516

160 989 516

160 989 516

663 636

1 110

0

664 746

2 044 028

2 044 028

2 708 774

**163 698 290**



# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		103 270 000	103 270 000
Fond för yttre underhåll		155 340	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>103 425 340</u>	<u>103 270 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-155 693	-74 631
Årets resultat		164 974	74 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>9 281</u>	<u>-353</u>
<b>Summa eget kapital</b>		103 434 621	103 269 647
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	58 522 750	58 796 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>58 522 750</u>	<u>58 796 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		297 000	297 000
Leverantörsskulder		118 735	149 686
Övriga skulder		8 414	2 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 188 793	1 183 339
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 612 942</u>	<u>1 632 643</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 570 313</b>	<b>163 698 290</b>





**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

**Noter till resultaträkningen****Noter till balansräkningen**

<b>Not 2 Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	162 560 000	162 560 000
Utgående anskaffningsvärden	162 560 000	162 560 000
Ingående avskrivningar	-1 570 484	-224 355
Årets avskrivningar	-1 346 124	-1 346 129
Utgående avskrivningar	-2 916 608	-1 570 484
Redovisat värde	159 643 392	160 989 516

*Taxeringsvärden*

Mark

22 400 000

22 400 000

Byggnader

70 000 000

70 000 000

<b>Not 3 Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förfaller senare än 5 år	57 334 750	57 608 000
	58 522 750	58 796 000

Långgivare	Villkorändringsdag	Skuld	Ränta
Swedbank	2020-10-23	18 833 750	0,910%
Swedbank	2019-10-25	18 810 000	0,945%
Swedbank	2021-10-25	21 176 000	1,300%
Totalt		58 819 750	

**Övriga noter**

<b>Not 4 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	59 390 000	59 390 000

**Not 5 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## NOTER

Umeå 2019-

Lars Bäckström

Ann-Charlotte Dahvid

Marita Gustafsson

Elisabeth Moritz

Kerstin Westman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019

KPMG

Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor