

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

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 och förvaltar fastigheten Barken 1 och marken innehas med äganderätt. 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 1 handikappparkering, 2 parkeringar med laddmöjlighet.

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.

Föreningens säte är i Umeå

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Storlek	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/m2 lägenhetsyta. Nästa planerade underhållsåtgärd är spolning av avloppssystemet vilket sker i varje lägenhet under 2026. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande.

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid årets ingång var 115 st, vid årets utgång per 2024-12-31 uppgick till 112 st.
Antal överlåtelse under 2024 uppgick till 10 st.

STYRELSEN

Under årsstämma 2023 valdes följande styrelsemöter vilka var verksamma tom årsstämma 2024-05-22

Mikael Jansson	Ordförande
Marie Johansson	Vice ordförande
Ludwig Broadhall	Sekreterare
Viliina Alastalo	Ledamot
Kerstin Westman	Ledamot

Suppleanter: Märta Streijffert, Patrik Södergren och Göran Larsson

Under årsstämman 2024-05-22 valdes följande till styrelseledamöter:

Mikael Jansson	Ordförande
Marie Johansson	Vice ordförande
Viliina Alastalo	Sekreterare
Kerstin Westman	Ledamot
Göran Larsson	Ledamot

Suppleanter: Märta Streijffert, Viktoria Hedman och Robert Sandström.

Den föreningsvalda styrelsen har haft 11 protokollförda möten under 2024, exkluderande årsstämman och extrastämman.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

VALBEREDNING

Under årsstämman 2024-05-22 utsågs följande till valberedningen:
Emma Gunnarsson Molin och Jessica Lindberg

FIRMATECKNARE

Vid firmateckning kan två av styrelsens ordinarie ledamöter signera.

REVISORER

Under årsstämman 2024 valdes Andreas Vretblom, KMPG Umeå till föreningens revisor.

GENOMFÖRDA FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2024

Styrelsens övergripande målsättningar för 2024 var bland annat att fortsätta säkerställa goda förutsättningar för ett väl fungerande föreningsarbete och rättvis/likvärdig behandling av alla våra medlemmar samt bevaka och förekomma föreningens ekonomiska intressen.

-Fastighetsavtal

Styrelsen har under 2024 slutfört en upphandling gällande fastighetsskötsel. Det togs in 5 st offerter, från HSB, Norrskenet, Ordning och Reda, Svensk Markservice och Fastighetssnabben. Efter noggrann avvägning och jämförelse så landade beslutet i att ny fastighetsförvaltare blir Svensk Markservice. Avtalet med nuvarande fastighetsskötare Emfa avslutas 2025-04-30 och Svensk Markservice tar över 2025-05-01.

-OVK

OVK utfördes av Orell Inneklimat AB i april 2024 och alla lägenheter blev godkända.

- Hissarnas nödtelefoner

Hissarnas nödtelefoner har uppgraderats till 4G-nätet av KONE.

- Innergården

Under 2025 gjordes inköp av wokpanna, spel för aktiviteter, förvaringslådor till leksaker och spel, inköp av perenna växter till rabatten. Grillning och glöggmingel har bjudits på under året. Alla lyktstolpar på innergården har åtgärdats, lagats och riktats upp.

- Brandsäkerhetsregler

Under 2024 har vi gått runt till boende som inte efterföljt brandsäkerhetsreglerna och påtalat vad som gäller i bostadsrättsföreningen.

- Området

Lampor och parkeringsskyltar till gästparkeringarna har lagats och riktats upp, avloppsbrunnen på parkeringen vid gavel på Hus 1 har åtgärdats, varav teleskopröret var defekt.

EKONOMI

-Avgiftshöjning

Styrelsen tog under hösten 2024 ett beslut att höja avgiften med 5% från och med 1/1 2024 i och med ökade föreningens fasta utgifter, bland annat el och fjärrvärme, sophantering och snöröjning.

-Lån

Samtliga av föreningens lån var räntebundna under 2024. Omskrivning av lån gjordes hösten 2024 där det lånet som löpte ut omförhandlades med Swedbank och bands på 3 år till en räntesats på 2,460 %.

STADGAR

Styrelsen färdigställde arbetet med stadgarna och styrelsens förslag på ändrade stadgar presenterades för medlemmarna vid föreningsstämman 2024. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag och ett fastställande beslut togs vid extrastämman i oktober 2024. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-12-30.

PLANERADE FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2024

Styrelsens målsättningar för 2025 är fortsatt att säkerställa goda förutsättningar för ett väl fungerande föreningsarbete och rättvis/likvärdig behandling av alla våra medlemmar samt bevaka och förekomma föreningens ekonomiska intressen.

- Skanska 5-års besiktning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

Styrelsen har under 2024 fått tag i en ny kontaktperson på Skanska och BoKlok Housing som under 2025 ska åtgärda kvarvarande punkter från 5-årsbesiktningen. Efterbesiktningen gjordes i februari 2025 och flera punkter kommer att åtgärdas igen på grund av bristande arbete och ej utförda protokollförda punkter.

-BDO avtal ekonomisk förvaltning

Styrelsen kommer i samband med byte av fastighetsskötare att skriva ett nytt avtal med BDO för ekonomisk förvaltning eftersom det nuvarande avtalet går via Emfa.

-Brandsäkerhetsregler

Brandsäkerhetsregler för bostadsrättsföreningar har blivit striktare och brandfarligt material får ej förvaras i trapphusen eller på loftgångarna som utgör utrymningsvägar. Styrelsen kommer att vara aktiv att informera medlemmarna om vikten av att följa reglerna för alla våras säkerhet. I och med de nya brandsäkerhetsföreskrifterna kommer styrelsen under 2025 se över möjliga åtgärder för att om möjligt fortsatt kunna förvara barnvagnar under trapporna.

-Ekonomi

År 2025 kommer vi fortsatt jobba för att hålla nere de fasta kostnaderna. Det innebär ett gemensamt ansvar, exempelvis med sopsortering och handskottning på loftgångarna och parkeringsplatserna.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 480	4 111	4 153	4 055
Resultat efter finansiella poster	-454	-699	-151	-187
Soliditet (%)	63,53	63,49	63,45	63,54
Årsavgifterupplåten med bostadsrätt	749,44	681,81	681,33	668,36
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	86	85	85
Skuldsättning (kr/kvm)	11 021	11 083	11 140	11 197
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 021	11 083	11 140	11 197
Sparande (kr/kvm)	195	139	304	227
Räntekänslighet (%)	15	16	16	17
Energikostnad (kr/kvm)	158	147	140	135

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 5178 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 5178 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

De åtgärder som vidtas på grund av 2024 års underskott är:

Avgiftshöjning genomfördes med start från 1/1 -2025 (5%).

Inköp av spadar och sopar gjordes för att spara på handskottning och uppmuntra medlemmarna för gemensamt ansvar.

Inga kostsamma nybyggnationer eller förbättringsarbeten är aktuella under 2025.

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	985 448		-1 649 429
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			155 340		-155 340
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0		0
Rättelse 2023 ianspråktag fond	0	0	-792 596	0	792 596
Årets resultat					-454 010
Belopp vid årets utgång	103 270 000	0	348 192	0	-1 466 183

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 012 173
Årets resultat	-454 010
	<u>-1 466 183</u>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	155 340
Ianspråktagande av fond	-42 604
	0

Balanseras i ny räkning	-1 578 919
	<u>-1 466 183</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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter och avgifter	2	4 480 286	4 111 152
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>4 480 286</u>	<u>4 111 152</u>
Rörelsekostnader			
Taxebundna kostnader och uppvärmning		-2 585 585	-2 532 029
Övriga externa kostnader		-123 587	-121 196
Personalkostnader		-165 274	-177 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 420 176	-1 420 176
Summa rörelsekostnader		<u>-4 294 622</u>	<u>-4 251 343</u>
Rörelseresultat		185 664	-140 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	628	2 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-640 302	-560 654
Summa finansiella poster		<u>-639 674</u>	<u>-558 583</u>
Resultat efter finansiella poster		-454 010	-698 774
Resultat före skatt		-454 010	-698 774
Årets resultat		<u>-454 010</u>	<u>-698 774</u>

Penneo dokumentnyckel: Z2LNB-AJNVV-T2CW-FS6E6-YIM1J-Y7M7A

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	153 133 256	154 540 753
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>226 845</u>	<u>239 523</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		153 360 101	154 780 276
Summa anläggningstillgångar		153 360 101	154 780 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		789 206	779 097
Övriga fordringar		1	111 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>75 520</u>	<u>72 914</u>
Summa kortfristiga fordringar		864 727	963 078
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>6 563 568</u>	<u>5 855 459</u>
Summa kassa och bank		6 563 568	5 855 459
Summa omsättningstillgångar		7 428 295	6 818 537
SUMMA TILLGÅNGAR		160 788 396	161 598 813

Penneo dokumentnyckel: Z2LNB-AJNVV-T2CW-F56E6-Y1M1J-Y7M7A

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

103 270 000

103 270 000

Uppskrivningsfond

348 192

985 448

Summa bundet eget kapital

103 618 192

104 255 448

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 012 173

-950 655

Årets resultat

-454 010

-698 774

Summa fritt eget kapital

-1 466 183

-1 649 429

Summa eget kapital

102 152 009

102 606 019

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

56 743 750

38 824 500

Summa långfristiga skulder

56 743 750

38 824 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

320 750

18 560 750

Leverantörsskulder

235 505

199 731

Övriga skulder

6 455

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 329 927

1 407 813

Summa kortfristiga skulder

1 892 637

20 168 294

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

160 788 396

161 598 813

Not

6

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		185 663	-140 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 420 176	1 420 176
Erhållen ränta mm		628	2 071
Erlagd ränta		-661 105	-560 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		945 362	721 402
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-10 109	-97 420
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		108 459	492 992
Minskning(-)/ökning(+ av leverantörsskulder		35 774	-372 771
Minskning(-)/ökning(+ av kortfristiga skulder		-50 627	166 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 028 859	910 497
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-320 750	18 263 750
Amortering långfristiga lån		0	-18 560 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 750	-297 000
Förändring av likvida medel		708 109	613 497
Likvida medel vid årets början		5 855 459	5 241 961
Kursdifferens i likvida medel		1	1
Likvida medel vid årets slut		6 563 569	5 855 459

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten, kabel tv och internet.

Föreningen följer 2023:1 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredoviningar och använder sig av förenklingsregeln gällande periodiseringar.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Hyresintäkter och avgifter	2024	2023
Hyresintäkter övriga objekt	508 877	494 582
Hyresintäkter bostadsrätter	3 880 642	3 530 922
Parkster/Securitas	31 766	29 335
Pant/Överlåtelse	18 050	27 415
Intäkter andrahandsuthyrning	8 595	4 812
Övriga intäkter	20 961	18 264
Carge	11 395	5 822
	<u>4 480 286</u>	<u>4 111 152</u>

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	628	2 071

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 312 817	164 312 817
Utgående anskaffningsvärden	<u>164 312 817</u>	<u>164 312 817</u>
Ingående avskrivningar	-9 772 064	-8 364 566
Årets avskrivningar	<u>-1 407 498</u>	<u>-1 407 498</u>
Utgående avskrivningar	<u>-11 179 561</u>	<u>-9 772 064</u>
Redovisat värde	153 133 256	154 540 753

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	253 564	253 564
	Utgående anskaffningsvärden	253 564	253 564
	Ingående avskrivningar	-14 041	-1 363
	Årets avskrivningar	-12 678	-12 678
	Utgående avskrivningar	-26 719	-14 041
	Redovisat värde	226 845	239 523

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31	
	Förfaller senare än 5 år	0	0	
	Långgivare	Villkorsändring	Skuld	Ränta
	Swedbank	2028-09-25	18 263 750	0,943%
	Swedbank	2027-09-24	18 240 000	2,460%
	Swedbank	2026-10-23	20 560 750	1,200%
	Totalt		57 064 500	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planerar att ske under nästa räkenskaps år. Lånen amorteras med 320 750 per år. Lånen har slutbetalningsdag tidigare än fem år vilket innebär att de inte anses förfalla senare än fem år, beräknad skuld är dock 55 460 750 senare än fem år.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	59 390 000	59 390 000

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnaden för vatten ingår kostnader för avlopp. Dessa är inte väsentliga i förhållande till övriga energikostnader och bedöms därför inte påverka nyckeltalet i väsentlig grad.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

NOTER

Umeå

Mikael Jansson

Viliina Alastalo

Marie Johansson

Kerstin Westman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025.

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mikael Björn Jansson

Undertecknare

Serienummer: ea3bdacd7cbd5a[...]3157743a429f7

IP: 193.254.xxx.xxx

2025-04-16 11:51:03 UTC



Kerstin Gunilla Westman

Undertecknare

Serienummer: 540b32c41a61c5[...]59914391cf369

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-04-16 11:54:00 UTC



VILIINA ALASTALO

Undertecknare

Serienummer: ef3e6356928bac[...]816a82d7cabf1

IP: 109.240.xxx.xxx

2025-04-16 11:59:04 UTC



MARIE JOHANSSON

Undertecknare

Serienummer: c1f84cd570a2b5[...]e4e7abb935f16

IP: 212.116.xxx.xxx

2025-04-16 13:13:08 UTC



ANDREAS VRETBLOM

Undertecknare

Serienummer: 9f51df0721c856[...]650d0a3978fd9

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-16 13:19:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.