

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

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 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 1 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

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. Eftersom fastigheten är nybyggd så finns inga större underhållsåtgärder planerade för den närmaste 5-års perioden.

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar per 2022-12-31 uppgick till 112 st.

Antal överlåtelse under 2022 uppgick till 7 st.

STYRELSEN

Under årsstämma 2021 valdes följande styrelsemöter vilka var verksamma tom årsstämma 2022-05-18

Ludwig Broadhall	Ordförande
Kerstin Westman	Vice ordförande
Sofia Johansson	Sekreterare
Andreas Andersson	Ledamot
Alexander Viljekvist	Ledamot

Suppleanter: Anton Gunnarsson, Marie Johansson och Mikael Jansson

Under årsstämman 2022-05-18 valdes följande till styrelseledamöter:

Ludwig Broadhall	Ordförande
Marie Johansson	Vice ordförande
Agneta Valleskog	Sekreterare
Sofia Johansson	Ledamot
Kerstin Westman	Ledamot

Suppleanter: Johan Granberg, Nils Johansson och Daniel Markgren

Den föreningsvalda styrelsen har haft 10 protokollförda möten under 2022, exkluderande årsstämman.

VALBEREDNING

Under årsstämman utsågs följande till valberedningen:

Anna Norling

Ewa Wiklund (sammankallande)

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

FIRMATECKNARE

Vid firmateckning kan två av styrelsens ordinarie ledamöter signera.

REVISORER

Under årsstämman 2022 valdes Andreas Vretblom, KMPG Umeå till föreningens revisor.

GENOMFÖRDA FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2022

Styrelsens övergripande målsättningar för 2022 var bland annat att fortsatt säkerställa goda förutsättningar för ett väl fungerande föreningsarbete och rättvis/likvärdig behandling av alla våra medlemmar samt bevaka och förekomma föreningens ekonomiska intressen.

Under 2022 genomfördes åtgärder efter föreningens 5-årsbesiktning, grusytorna asfalterades samt arbetet med föreningens innergård och grönytor fortskred. Laddboxar till el-/hybridbilar installerades.

- Genomförande av asfaltering

De slitna grusytorna var i stort behov av omläggning av nytt grus eller asfaltering. Under sommaren 2022 asfalterades dessa ytor i enlighet med inkommen och besvarad motion vid årsstämman 2021.

- Översyn och förbättring av föreningens innergård

Detta är ett löpande och levande projekt där föreningens trädgårdsgrupp tillsammans med kringliggande föreningar ser över samt ger förslag på eventuella förbättringar då de gemensamma markytorna är en viktig del i föreningarnas attraktionskraft. Under sommaren 2022 genomfördes en stenläggning av de slitna grusgångarna i enlighet med inkommen och besvarad motion vid årsstämman 2021. Upplåtande av en ny stenrundel med sittmöjligheter genomfördes vid samma tillfälle, likaså odlingslådor samt att pergolan målades.

- Laddningsplatser för elbilar

Då behovet av laddningsmöjligheter för elbilar ökat i samhället i stort har ett arbete kring detta pågått under 2022. Olika lösningar såväl praktiskt, ekonomiskt som materiellt har setts över under 2022. I december 2022 slutfördes installationen.

- MC- och mopedparkering

I samband med asfalteringen upprättades en parkeringsyta med pollare avsedd för säsongsparkering av MC samt mopeder. Detta för att frigöra utrymme i föreningens cykelförråd.

- Cykelrensning

Under 2022 genomfördes en cykelrensning i föreningens cykelförråd.

- Cykelställ

I enlighet med tidigare års inkommande motioner har väggfasta cykelställ monterats i cykelförråden.

EKONOMI

- Avgiftshöjning

Styrelsen tog ett beslut att höja avgiften med 2% fr o m 1 jan 2022.

- Lån

Samtliga av föreningens lån är räntebundna. Nästkommande omskrivning av lån sker hösten 2024.

PLANERADE FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2023

Styrelsens målsättningar för 2023 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.

- Ventilation

Styrelsen kommer att under 2023 göra en upphandling gällande skötsel av fastigheternas ventilationssystem samt aggregaten i respektive lägenhet. Detta för att säkerställa att underhållet sköts på adekvat sätt och säkerställer lägenheternas luftmiljö.

- Fortsatt översyn av föreningens stadgar

Styrelsen ansåg att det var lämpligt att genomföra en översyn av stadgarna för att identifiera eventuella behov av justeringar. Denna översyn påbörjades 2021 men fick sättas på paus under 2022. Målsättningen är att färdigställa och presentera ev justeringar för medlemmarna och genomföra röstning senast vid föreningsstämman 2024.

- Genomlysning av föreningens fastighetsavtal

Under 2022 har ett avstämningsmöte med föreningens fastighetsförvaltare ägt rum. Uppföljning, genomlysning och eventuell uppdatering av fastighetsavtalet kommer att genomföras löpande under räkenskapsåret.

- Samverkan

Styrelsen vill främja samarbetet med våra kringliggande föreningar, och kommer därför att bjuda in och samtala kring gemensamma aktiviteter för att öka trivseln på området.

- Innergården

Under 2023 fortsätter arbetet med innergården, bl a inköp av möbler till stenrundeln samt att en sittbänk kommer att monteras på baksidan av cykelförrådet utanför hus 7. Därutöver kommer styrelsen att se över behoven av reparation/upprustning av befintliga möbler i pergolan

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

Företagets säte är Umeå

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 153	4 055	4 119	4 012
Resultat efter finansiella poster	-151	-187	147	61
Soliditet (%)	63,45	63,54	63,50	63,33

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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	621 360	0	-435 305
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			155 340		-155 340
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-342 890		342 890
Årets resultat					-151 262
Belopp vid årets utgång	103 270 000	0	433 810	0	-399 017

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-247 755
Årets resultat	-151 262
	<hr/>
	-399 017

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	155 340
Ianspråktagande av fond	-342 890
Balanseras i ny räkning	-211 467
	<hr/>
	-399 017

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 153 101	4 055 203
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 153 101	4 055 203
Rörelsekostnader			
Taxebundna kostnader och uppvärmning		-2 128 974	-2 097 691
Övriga externa kostnader		-74 655	-73 862
Personalkostnader		-156 720	-123 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 380 622	-1 363 646
Summa rörelsekostnader		-3 740 971	-3 659 095
Rörelseresultat		412 130	396 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 393	-583 265
Summa finansiella poster		-563 392	-583 265
Resultat efter finansiella poster		-151 262	-187 157
Resultat före skatt		-151 262	-187 157
Årets resultat		-151 262	-187 157

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	4	155 948 251	156 450 481
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>252 201</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		156 200 452	156 450 481

Summa anläggningstillgångar

156 200 452

156 450 481

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		681 677	691 732
Övriga fordringar		166 676	2 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>510 297</u>	<u>54 366</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 358 650	748 236

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>5 241 962</u>	<u>5 599 374</u>
Summa kassa och bank		5 241 962	5 599 374

Summa omsättningstillgångar

6 600 612

6 347 610

SUMMA TILLGÅNGAR**162 801 064****162 798 091**

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

103 270 000

103 270 000

Uppskrivningsfond

433 810

621 360

Summa bundet eget kapital

103 703 810

103 891 360

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-247 755

-248 148

Årets resultat

-151 262

-187 157

Summa fritt eget kapital

-399 017

-435 305

Summa eget kapital

103 304 793

103 456 055

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

57 385 250

57 709 000

Summa långfristiga skulder

57 385 250

57 709 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

297 000

270 250

Förskott från kunder

700

0

Leverantörsskulder

571 802

120 282

Övriga skulder

0

3 521

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 241 519

1 238 983

Summa kortfristiga skulder

2 111 021

1 633 036

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

162 801 064

162 798 091

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.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Hysesintäkter övriga objekt	455 997	456 443
Hysesintäkter bostadsrätter	3 527 963	3 460 804
Parkster/Securitas	15 829	14 081
Pant/Överlåtelse	11 830	31 297
Flexit	54 525	71 313
Intäkter andrahandsuthyrning	805	9 475
Övriga intäkter	86 151	11 791
	<u>4 153 100</u>	<u>4 055 204</u>

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 435 788	163 435 788
Årets anskaffning	877 029	0
Utgående anskaffningsvärden	164 312 817	163 435 788
Ingående avskrivningar	-6 985 307	-5 621 661
Årets avskrivningar	-1 379 259	-1 363 646
Utgående avskrivningar	-8 364 566	-6 985 307
Redovisat värde	155 948 251	156 450 481

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	253 564	0
Utgående anskaffningsvärden	253 564	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 363	0
Utgående avskrivningar	-1 363	0
Redovisat värde	252 201	0

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31	
	Förfaller senare än 5 år	<u>56 197 250</u>	<u>56 628 000</u>	
		57 385 250	57 709 000	
	Långgivare			
	Villkorsändring			
	Skuld			
	Ränta			
	Swedbank	2028-09-25	18 453 750	0,943%
	Swedbank	2024-09-25	18 453 750	0,752%
	Swedbank	2026-10-23	20 774 750	0,1200%
	Totalt		57 682 250	

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckning	59 390 000	59 390 000

NOTER

Umeå 2023-04-19



Ludwig Broadhall



Sofia Johansson



Marie Johansson



Agneta Valleskog



Kerstin Westman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2023.

KPMG



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå, org. nr 769629-1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-10 i detta dokument.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 20 april 2023

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor