

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

# 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 handikappparkering.

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/m<sup>2</sup> 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 per 2023-12-31 uppgick till 115 st.

Antal överlåtelse under 2023 uppgick till 14 st.

#### STYRELSEN

Under årsstämma 2022 valdes följande styrelsemöter vilka var verksamma tom årsstämma 2023-05-22

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

Suppleanter: Johan Granberg, Nils Johansson och Daniel Markgren

Under årsstämman 2023-05-22 valdes följande till styrelseledamöter:

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

Suppleanter: Patrik Södergren, Märta Streiffert och Göran Larsson

Den föreningsvalda styrelsen har haft 10 protokollförda möten under 2023, exkluderande årsstämman.

#### VALBEREDNING

Under årsstämman 2023-02-22 utsågs följande till valberedningen:

Vakant

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

### FIRMATECKNARE

Vid firmateckning kan två av styrelsens ordinarie ledamöter signera.

### REVISORER

Under årsstämman 2023 valdes Andreas Vretblom, KMPG Umeå till föreningens revisor.

### GENOMFÖRDA FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2023

Styrelsens övergripande målsättningar för 2023 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.

#### -Ventilationsserviceavtal

Styrelsen har under 2023 slutfört 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. Den första ventilationsservicen i enlighet med det nya avtalet genomfördes under hösten 2023.

#### - Innergården

Under 2023 slutfördes arbetet kring innergården, bl a inköp av möbler till stenrundeln samt att en sittbänk monterades på baksidan av cykelförrådet utanför hus 7. Därutöver har sittmöblerna i pergolan bytts ut eftersom åtgärd var nödvändig. Buskar har beskurits på grund av överväxtlighet och påfyllnad av bark genomfördes under hösten 2023.

#### - Brandsäkerhetsregler

Under 2022 och 2023 har föreningen blivit upplysta kring vilka brandsäkerhetsföreskrifter som gäller för bostadsrättsföreningar. För alla de boende medlemmarnas trygghet så uppdaterades och publicerades föreningens regler kring brandsäkerhet under hösten 2023.

### EKONOMI

#### -Avgiftshöjning

Styrelsen tog under hösten 2023 ett beslut att höja avgiften med 10% från och med 1/1 2024.

#### -Lån

Samtliga av föreningens lån var räntebundna under 2023. Nästkommande omskrivning av lån sker hösten 2024.

### PLANERADE FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2024

Styrelsens målsättningar för 2024 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.

#### - Ventilationsåtgärder

Styrelsen kommer under 2024 genomföra reparationer som bedömdes nödvändiga efter ventilationsservicen under hösten 2023. OVK genomförs under våren 2024.

#### - 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 en första 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 fortsatt att genomföras löpande under räkenskapsåret 2024.

#### -Ombindning av ränta för föreningens lån

Under hösten 2024 löper nuvarande räntesats ut på ett av föreningens lån. En översyn kring ränteutveckling kommer att genomföras under 2024 för att kunna förhandla till sig en så gynnsam räntesats som möjligt i enlighet med styrelsens målsättning att verka för föreningens bästa utifrån ekonomiska intressen.

#### - Barnvagnsförvaring

I och med de strikta brandsäkerhetsföreskrifterna gällande förvaring av föremål i trapphusen kommer styrelsen under 2024 se över möjliga åtgärder för att om möjligt fortsatt kunna förvara barnvagnar under trapporna.

Företagets säte är Umeå

**Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå**

Org.nr. 769629-1496

**Flerårsöversikt**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 111	4 153	4 055	4 119
Resultat efter finansiella poster	-699	-151	-187	147
Soliditet (%)	63,49	63,45	63,54	63,50
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	681,81	681,33	668,36	677,96
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	33,80	312,67	388,69	24,01
Skuldsättning (kr/kvm)	11 083	11 140	11 197	11 249
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 083	11 140	11 197	11 249
Sparande (kr/kvm)	139	304	227	55
Räntekänslighet (%)	16	16	17	17
Energikostnad (kr/kvm)	147	140	135	131

Definitioner av nyckeltal, se noter

Uppllysning vid förlust:

De åtgärder som vidtas på grund av 2023 års underskott är:

Avgiftshöjning genomfördes med start från 1/1-2024 (10%)

Under 2024 avser styrelsen att enbart genomföra löpande och nödvändigt underhåll.

Inga kostsamma nybyggnationer är aktuella.

**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	433 810		-399 017
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			155 340		-155 340
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			396 298		-396 298
Årets resultat					-698 774
Belopp vid årets utgång	103 270 000	0	985 448	0	-1 649 429

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat -950 655

Årets resultat -698 774

-1 649 429

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll 155 340

Ianspråktagande av fond -396 298

Balanseras i ny räkning -1 408 471

-1 649 429

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**

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter och avgifter	2	4 111 152	4 153 101
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>4 111 152</u>	<u>4 153 101</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Taxebundna kostnader och uppvärmning		-2 532 029	-2 128 974
Övriga externa kostnader		-121 196	-74 655
Personalkostnader		-177 942	-156 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 420 176	-1 380 622
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 251 343</u>	<u>-3 740 971</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-140 191	412 130
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 071	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-560 654	-563 393
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-558 583</u>	<u>-563 392</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-698 774	-151 262
<b>Resultat före skatt</b>		-698 774	-151 262
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-698 774</b></u>	<u><b>-151 262</b></u>

**Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå**

Org.nr. 769629-1496

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

**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

**2023-12-31****2022-12-31**

154 540 753

239 523

154 780 276

154 780 276

779 097

111 067

72 914

963 078

5 855 459

5 855 459

6 818 537

**161 598 813**

155 948 251

252 201

156 200 452

156 200 452

681 677

166 676

510 297

1 358 650

5 241 962

5 241 962

6 600 612

**162 801 064**

**Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå**

Org.nr. 769629-1496

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

Medlemsinsatser

2023-12-31

2022-12-31

Not

103 270 000

103 270 000

Uppskrivningsfond

985 448

433 810

**Summa bundet eget kapital**

104 255 448

103 703 810

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-950 655

-247 755

Årets resultat

-698 774

-151 262

**Summa fritt eget kapital**

-1 649 429

-399 017

**Summa eget kapital**

102 606 019

103 304 793

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

6

38 824 500

57 385 250

**Summa långfristiga skulder**

38 824 500

57 385 250

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

18 560 750

297 000

Förskott från kunder

0

700

Leverantörsskulder

199 731

571 802

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 407 813

1 241 519

**Summa kortfristiga skulder**

20 168 294

2 111 021

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

161 598 813

162 801 064

**Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå**

Org.nr. 769629-1496

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-140 191	412 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 420 175	250 029
Erhållen ränta mm		2 071	1
Erlagd ränta		-560 654	-563 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>721 401</u>	<u>98 767</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-97 420	10 055
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		492 993	-620 469
Minskning(-)/ökning(+)		-372 071	452 021
Minskning(-)/ökning(+)		165 594	-787
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>910 497</u>	<u>-60 413</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-297 000	-297 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-297 000</u>	<u>-297 000</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		613 497	-357 413
Likvida medel vid årets början		5 241 962	5 599 374
Kursdifferens i likvida medel		0	1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>5 855 459</u>	<u>5 241 962</u>



**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.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

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

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter övriga objekt	494 582	455 997
Hysesintäkter bostadsrätter	3 530 922	3 527 963
Parkster/Securitas	29 335	15 829
Pant/Överlåtelse	27 415	11 830
Flexit	0	54 525
Intäkter andrahandsuthyrning	4 812	805
Övriga intäkter	18 264	86 151
	<u>5 822</u>	<u>0</u>
	4 111 152	4 153 100

<b>Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	2 071	1

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	164 312 817	163 435 788
Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>877 029</u>
Utgående anskaffningsvärden	164 312 817	164 312 817
Ingående avskrivningar	-8 364 566	-6 985 307
Årets avskrivningar	<u>-1 407 498</u>	<u>-1 379 259</u>
Utgående avskrivningar	-9 772 064	-8 364 566
Redovisat värde	154 540 753	155 948 251

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	253 564	0
Inköp	<u>0</u>	<u>253 564</u>
Utgående anskaffningsvärden	253 564	253 564
Ingående avskrivningar	-1 363	0
Årets avskrivningar	<u>-12 678</u>	<u>-1 363</u>
Utgående avskrivningar	-14 041	-1 363
Redovisat värde	239 523	252 201

**Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå**

Org.nr. 769629-1496

**NOTER**

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	
	Förfaller senare än 5 år	38 016 500	56 197 250	
	Långgivare	Villkorsändring	Skuld	Ränta
	Swedbank	2028-09-25	18 358 750	0,943%
	Swedbank	2024-09-25	18 358 750	0,752%
	Swedbank	2026-10-23	20 667 750	1,200%
	Totalt		57 385 250	

**Övriga noter**

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckning	59 390 000	59 390 000

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

### 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:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

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.

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:

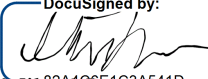
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

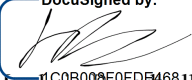
Org.nr. 769629-1496

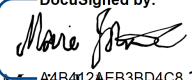
## NOTER

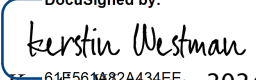
Umeå

DocuSigned by:  
  
Mikael Jansson 2024-04-03

DocuSigned by:  
  
Viliina Alastalo 2024-04-06

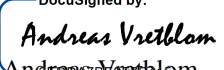
DocuSigned by:  
  
Ludwig Broadhäll 2024-04-03

DocuSigned by:  
  
Marie Johansson 2024-04-07

DocuSigned by:  
  
Kerstin Westman 2024-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024. 2024-04-08

KPMG

DocuSigned by:  
  
Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Sandäkern i Umeå, org. nr 769629-1496

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Sandäkern i Umeå för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-12 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 revisionsssed 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 Brf BoKlok Sandäkern i Umeå för år 2023 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 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

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 2024-04-08

KPMG AB

DocuSigned by:

*Andreas Vretblom*

3EDDA7BE2E7E415...  
Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: C662EEE41C9C4FABAC2B295ADCD24DFF	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Brf Boklok Sandäkern - ÅR 2023final.pdf, Revisionsberättels4.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 14	Signatures: 7
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Fredrika Engström
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	fredrika.engstrom@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2


**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Fredrika Engström	Location: DocuSign
4/2/2024 8:01:07 AM	fredrika.engstrom@kpmg.se	

**Signer Events**

Kerstin Westman  
kerstin.westman@umeafolketshus.se  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
61E561A82A434EE...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 89.160.61.198

**Timestamp**

Sent: 4/2/2024 8:16:43 AM  
Viewed: 4/8/2024 10:57:34 AM  
Signed: 4/8/2024 10:58:45 AM

**Authentication Details**

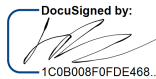
## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 276e3c86-8666-5a82-b354-47bedb189773  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/8/2024 10:55:09 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/8/2024 10:57:34 AM  
ID: f3fba8ef-0142-4504-9a56-5fe7379ed306

Ludwig Broadhall  
broadhall@gmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
1C0B008F0FDE468...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 78.77.221.69  
Signed using mobile

Sent: 4/2/2024 8:16:43 AM  
Viewed: 4/2/2024 11:54:26 PM  
Signed: 4/3/2024 12:00:10 AM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 4ba9be24-fcee-5bca-893c-712847bda712  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/2/2024 11:54:05 PM

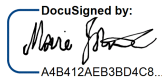
**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/2/2024 11:54:26 PM  
ID: 560c1992-f0cd-40e1-9229-27db0e7350b9

## Signer Events

Marie Johansson  
mariiiiie@live.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

## Signature

DocuSigned by:  
  
A4B412AEB3BD4C8...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 212.116.78.148  
Signed using mobile

## Timestamp

Sent: 4/2/2024 8:16:43 AM  
Viewed: 4/7/2024 4:44:09 PM  
Signed: 4/7/2024 4:51:17 PM

### Authentication Details

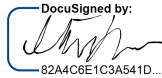
#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 99139cdb-e8cc-50cb-9e83-815d6a61bcbf  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/7/2024 4:43:47 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/7/2024 4:44:09 PM  
ID: 9f37f6ed-9d56-42dc-907e-bfd93d71ca8c

Mikael Jansson  
jansson.bm68@gmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
82A4C6E1C3A541D...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 212.116.78.150  
Signed using mobile

Sent: 4/2/2024 8:16:44 AM  
Resent: 4/2/2024 9:22:47 AM  
Viewed: 4/3/2024 2:46:46 PM  
Signed: 4/3/2024 2:48:45 PM

### Authentication Details

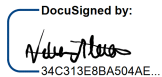
#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 802a0d14-a4d2-57f8-9fcb-d4a2beb13a16  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/3/2024 2:46:20 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/3/2024 2:46:46 PM  
ID: 213685e1-293c-471c-b0be-f5daec247004

Viliina Alastalo  
viliina.alastalo@gmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
34C313E8BA504AE...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 212.116.78.134

Sent: 4/2/2024 8:16:45 AM  
Viewed: 4/6/2024 4:09:07 PM  
Signed: 4/6/2024 4:23:34 PM

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 77416da1-bdce-5f46-b1ab-93a899077617  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/6/2024 4:08:25 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/6/2024 4:09:07 PM  
ID: 2a3ffc5-640a-482f-ad3d-c6e58f329257



Signer Events	Signature	Timestamp
Andreas Vretblom andreas.vretblom@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 80.216.140.183	Sent: 4/8/2024 10:58:49 AM Viewed: 4/8/2024 11:40:53 AM Signed: 4/8/2024 11:41:11 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: cfb55cd0-fad3-5392-8bd6-2e98e0428535  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/8/2024 11:40:31 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/2/2024 8:16:45 AM
Envelope Updated	Security Checked	4/2/2024 9:22:46 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/8/2024 11:40:53 AM
Signing Complete	Security Checked	4/8/2024 11:41:11 AM
Completed	Security Checked	4/8/2024 11:41:11 AM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se)

### **To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [dpreorting@kpmg.se](mailto:dpreorting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.