

# 2022 - 2023

Årsredovisning

Brf Sandåkern 2 i Umeå



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## Förvaltningsberättelsen

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

## Resultaträkningen

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

**Intäkterna** i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

**Kostnaderna** i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

**Avskrivningar** - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

**Ränteintäkter och räntekostnader** visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

## Balansräkningen

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

**Tillgångarna** i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** - tillgångarna när bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

**Omsättningstillgångar** - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

**Eget kapital** består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

**Skulder** som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

## Tilläggsupplysningar (Noter)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sandåkern 2 i Umeå**  
769618-5656

Räkenskapsåret  
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Brf Sandåkern 2 i Umeå får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Jongårdan 3, bebyggdes 2014. Föreningen registrerades 2008-03-25 och den ekonomiska planen registrerades 2013-07-08. Fastigheten är belägen på Frida Åslund gränd 1 A-C samt Donners Gränd 2 i Umeå. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 47 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 60 parkeringsplatser i Carport med el och 24 öppna platser med el, 3 besöksplatser med el, samt 4 besöksplatser utan el (ingår i gemensamhetsanläggning).

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 698 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde: 92 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 92 400 000 kr

Föreningens fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Proinova. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Sandåkern 1 i Umeå. Föreningens andel är 57 procent. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning och omfattar tvättstuga, samlingslokal, undercentral, markytor samt Carportar och P-platser inom området.

#### Förvaltning

Under räkenskapsåret har den ekonomiska- och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln skötts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har skötts av Castor Plus.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som visar på underhållsbehov mellan åren 2021 och 2030. Från 2023 till 2030 har föreningen beräknade underhållskostnader på 1 575 tkr, vilket enligt rekommenderad fondavsättning motsvarar en årlig avsättning till underhållsfonden med 146 tkr.

### **Utförda underhållsåtgärder**

Målning carportar

### **År**

2020/2021

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har under året utträtt ur Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsförening i Södra Västerbotten och fått tillbaka sitt insatskapital.

Under räkenskapsåret har föreningen tillsammans med Sandåkern 1 installerat laddboxar. Totalt uppgick investeringen till 1 284 tkr. Kostnaden har delats upp mellan båda föreningarna baserat på gemensamhetsanläggningen. Föreningen kommer även att erhålla stöd från Naturvårdsverket avseende 50 % av investeringen.

Föreningen har en bokförd skuld om 810 tkr från räkenskapsåret 2020-2021 avseende rörisolation. Föreningen har beslutat att inte genomföra denna åtgärd och har därav återfört skulden till resultaträkningen.

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen sammanträtt 8 gånger och en rad insatser har gjorts för att underhålla fastigheterna och utemiljön.

Bland annat har de brunlaserade listerna utmed balkongerna bättrats på med ny färg, trädgårdsmöblerna har slipats och målats och ett par av pelarna vid balkongerna har åtgärdats.

Städkvällen i maj var mycket lyckad med stor uppslutning vilket resulterade i ett trivsamt tillfälle där mycket arbete blev gjort. Tack för er insats!

Under året har också arbetet med installationen av ladd-stolparna slutförts vilket vi tror kommer att göra vår förening än mer attraktiv.

Ett av våra lån har detta år skrivits om vilket medförde en avgiftshöjning med 10 % från och med 1 april i år.

Förvaltnings AB Castor anlätades för att förvalta föreningen efter Riksbyggen och nu efter snart 2 år anser styrelsen att de på flera punkter inte uppfyllt styrelsens förväntningar. De vill också, enligt styrelsen, ta alldeles för mycket betalt för att administrera debiteringarna för medlemmarnas elförbrukning från laddstolparna. Detta har gjort att styrelsen beslutat att säga upp avtalet med Castor.

Offertter har tagits in från olika förvaltare. Beslutat att byta förvaltare är tagit i samråd med Sandåkern 1.

Vår utomhusmiljö är fantastiskt fin och vi tackar speciellt de medlemmar som bidragit till detta!

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåttna. Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 77 st och vid räkenskapsårets slut 78 st.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-11-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Henry Landström Petra Hellgren Patrik Höglund	Ledamot, ordförande Ledamot, sekreterare Ledamot, vice ordförande
Suppleanter	Katarina Bringhammar Jim Viklund Thomas Holmberg	
Revisorer	KPMG AB, auktoriserad revisor Ted Johansson, internrevisor	
Valberedning	Olle Jonsson Britt-Marie Sjöström Lennart Nyström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2021-12-20.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	3 051	3 028	3 007	3 018	2 986
Resultat efter finansiella poster	911	240	60	8	-40
Kassalikviditet (%)	13,06	12,70	13,02	66,98	53,67
Soliditet (%)	70,17	68,85	68,05	68,12	67,52
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm boyta (kr)	708	691	691	691	684
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	70	70	66	69	69
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	63	63	52	56	69
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	33	31	33	34	30
Fastighetslån per kvm totalyta (kr)	8 683	8 909	9 233	9 449	9 701
Underhållsfond per kvm totalyta (kr)	198	159	159	153	122
Skuldränta (%)	1,87	1,25	1,71	1,94	1,91

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 500 000	586 954	-2 431 889	239 995	<b>75 895 060</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		146 000	-146 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			239 995	-239 995	<b>0</b>
Årets resultat				910 736	<b>910 736</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 500 000</b>	<b>732 954</b>	<b>-2 337 894</b>	<b>910 736</b>	<b>76 805 796</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 337 894
årets vinst	910 736
	<b>-1 427 158</b>

behandlas så att

avsättning fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	146 000
extra avsättning fond för yttre underhåll	200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 773 158
	<b>-1 427 158</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 051 411	3 027 873
Övriga rörelseintäkter		0	193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 051 411</b>	<b>3 028 066</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-452 268	-1 110 720
Övriga externa kostnader		-138 682	-302 072
Personalkostnader	4	-56 043	-61 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-909 043	-905 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 556 036</b>	<b>-2 380 472</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 495 375</b>	<b>647 594</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 278	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 465	2 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 382	-410 237
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-584 639</b>	<b>-407 599</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>910 736</b>	<b>239 995</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>910 736</b>	<b>239 995</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>910 736</b>	<b>239 995</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	107 756 746	108 265 807
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 756 746</b>	<b>108 265 807</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	8	0	70 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>70 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 756 746</b>	<b>108 336 307</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 703	0
Övriga fordringar		36 273	7 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		496 677	157 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>538 653</b>	<b>164 658</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	1 170 373	1 727 308
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 170 373</b>	<b>1 727 308</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 709 026</b>	<b>1 891 966</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 465 772</b>	<b>110 228 273</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		77 500 000	77 500 000
Fond för yttre underhåll		732 954	586 954
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 232 954</b>	<b>78 086 954</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 337 894	-2 431 889
Årets resultat		910 736	239 995
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 427 158</b>	<b>-2 191 894</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 805 796</b>	<b>75 895 060</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	19 575 021	19 443 771
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 575 021</b>	<b>19 443 771</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 605 000	13 500 000
Leverantörsskulder		125 515	140 000
Övriga skulder		0	6 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 440	1 243 439
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 084 955</b>	<b>14 889 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 465 772</b>	<b>110 228 273</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	910 736	239 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	909 043	905 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 819 779</b>	<b>1 145 705</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-11 706	9 476
Förändring av kortfristiga fordringar	-368 293	-20 221
Förändring av leverantörsskulder	-14 485	-5 102
Förändring av kortfristiga skulder	-888 997	8 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>536 298</b>	<b>1 138 158</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-399 982	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	70 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-329 482</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-763 750	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-763 750</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-556 934</b>	<b>-61 842</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 727 308	1 789 149
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 170 374</b>	<b>1 727 307</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	120 år
Markinventarier	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

*Genomsnittlig skuldränta* definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter	2 619 435	2 555 568
Hyror parkeringar	273 860	263 361
Hyses- och avgiftsbortfall, parkeringar	-31 541	-10 586
Vattenavgifter	83 422	99 678
Gemensamhetsel	81 635	102 476
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsuthyrning	5 240	8 586
Uthyrning gästlägenhet	17 000	7 600
Övriga intäkter	2 360	1 191
	<b>3 051 411</b>	<b>3 027 874</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Löpande underhåll	171 568	133 055
Periodiskt underhåll	-810 000	3 582
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	126 211	37 198
Uppvärmningskostnad	260 708	260 052
Vatten- och avloppsavgifter	122 550	115 262
Elavgifter	234 441	233 302
Renhållning	75 514	66 290
Snöröjning	75 969	62 680
Förbrukningsinventarier/materiel	2 463	13 283
Fastighetsförsäkringar	55 595	52 586
TV, bredband och telefoni	137 249	133 430
	<b>452 268</b>	<b>1 110 720</b>

### Not 4 Personalkostnader

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Arvoden till styrelsen	42 450	44 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 000	5 220
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 593	12 050
	<b>55 043</b>	<b>61 970</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	107 065 500	107 065 500
Årets anskaffningar	399 982	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 465 482</b>	<b>107 065 500</b>
Ingående avskrivningar	-7 299 693	-6 393 983
Årets avskrivningar	-909 043	-905 710
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 208 736</b>	<b>-7 299 693</b>
Mark	8 500 000	8 500 000
<b>Utgående restvärde mark</b>	<b>8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 756 746</b>	<b>108 265 807</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	19 400 000
	<b>92 400 000</b>	<b>92 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	99 256 746	99 765 807
Bokfört värde mark	8 500 000	8 500 000
	<b>107 756 746</b>	<b>108 265 807</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 064	18 064
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 064</b>	<b>18 064</b>
Ingående avskrivningar	-18 064	-18 064
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 064</b>	<b>-18 064</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andra långfristiga fordringar

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	70 500	70 500
Avgående fordringar	-70 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>70 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>70 500</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Likvida medel</b>		
Nordea	326 613	690 001
SBAB	843 760	1 037 307
	<b>1 170 373</b>	<b>1 727 308</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Stadshypotek	2,5	2027-03-30	10 786 250	11 400 000
Nordea	4,29	2024-03-15	12 550 000	12 700 000
Nordea	0,74	2025-03-19	8 843 771	8 843 771
			<b>32 180 021</b>	<b>32 943 771</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			12 605 000	13 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 905 021 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att omförhandla lån som har slutförfalldatum under 2023-2024.

Kommande års förväntade amortering är 655 000 kr.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Henry Landström  
Ordförande

Petra Hellgren

Patrik Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

Ted Johansson  
Internrevisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

**Svante Henry Ingemar Landström**

cd3d0346-b095-41fd-8dbf-d2ed4377b45d - 2023-11-08 17:39:23 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 5685ade9-b4a4-492c-9e2d-37e9481af14b - SE

**Petra Mari Hellgren**

3af7bf8d-1cb1-4d0e-a9b4-060e274131a2 - 2023-11-09 10:27:58 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 81842c98-0a3a-4a9d-893c-961aefa2a882 - SE

**PATRIK HÖGLUND**

0b7ceda4-1855-4203-b188-12685e695344 - 2023-11-09 11:25:21 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 8dce56ef-74d2-4417-a3f6-cf3cccc7a26a - SE

**Ted Christer Johansson**

c1cae819-84b1-40b1-93fa-959160078445 - 2023-11-09 11:34:49 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 64060448-9f1f-4007-af44-4d4d83b27255 - SE

**FRIDA LUNDGREN**

d75f72f8-49fc-44b4-9c1f-654d2bf5d496 - 2023-11-09 12:43:53 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 709008b0-4fde-4f41-bef6-277ca62b421b - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sandåkern 2 i Umeå, org. nr 769618-5656

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandåkern 2 i Umeå för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Sandåkern 2 i Umeå för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022-06-30 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 2023-11-09

KPMG AB

DocuSigned by:

*Frida Lundgren*

439FCE4BBC8E4D2...  
Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

*Ted Johansson*

C3B40A0E1B82447...  
Ted Johansson

Förtroendevald revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 3A6EBCC97C4B4D71941E2CB872325404

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Brf Sandåkern 2 i Umeå.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Johan Forslund

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

johan.forslund@kpmg.se

IP Address: 195.84.56.2

**Record Tracking**

Status: Original

Holder: Johan Forslund

Location: DocuSign

11/7/2023 1:52:03 PM

johan.forslund@kpmg.se

**Signer Events****Signature****Timestamp**

Frida Lundgren

DocuSigned by:



Sent: 11/7/2023 2:02:52 PM

frida.lundgren@kpmg.se

Viewed: 11/9/2023 11:41:49 AM

KPMG AB

439FCE4BBC8E4D2...

Signed: 11/9/2023 11:44:24 AM

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 195.84.56.2

**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: 829e3cb3-9947-5e2e-bb49-955c523803fb

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 11/9/2023 11:41:34 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/19/2023 8:18:45 AM

ID: 00df741a-fbab-42f5-a2de-96ec4629c737

Ted Johansson

DocuSigned by:



Sent: 11/7/2023 2:02:52 PM

ted.johansson@telia.com

Viewed: 11/7/2023 2:06:58 PM

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signed: 11/8/2023 11:19:45 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 213.64.149.142

**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: 57bb1f1e-d635-53f3-87e2-9676ee62526f

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 11/7/2023 2:05:55 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

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: 57bb1f1e-d635-53f3-87e2-9676ee62526f  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 11/8/2023 11:11:20 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11/7/2023 2:06:58 PM  
ID: f4305935-ac13-4b09-8521-082d91f525b1

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/7/2023 2:02:52 PM
Certified Delivered	Security Checked	11/7/2023 2:06:58 PM
Signing Complete	Security Checked	11/8/2023 11:19:45 AM
Completed	Security Checked	11/9/2023 11:44:24 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

## **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.