

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### FÖRENINGENS BYGGNADER

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Barken 1 och marken innehas med äganderätt. Fastigheten består av 5 bostadsbyggnader innehållande 78 bostadsrätter. Utöver detta finns 27 förråd, 22 parkeringsplatser, 31 carportplatser samt 23 carportplatser med förråd. Föreningen har 5 gästparkeringar varav 1 handikappparkering, 2 parkeringar med laddmöjlighet.

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

Föreningens säte är i Umeå

#### LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

Total lägenhetsyta: 5 178 kvm

#### FÖRENINGENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 30 kr/m2 lägenhetsyta. Nästa planerade underhållsåtgärd är spolning av avloppssystemet vilket sker i varje lägenhet under 2026. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande.

#### MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid årets ingång var 112 st, vid årets utgång per 2025-12-31 uppgick till 111 st.  
Antal överlåtelse under 2025 uppgick till 12 st.

#### STYRELSEN

Under årsstämma 2024 valdes följande styrelsemöter vilka var verksamma tom årsstämma 2025-05-20

Mikael Jansson	Ordförande
Marie Johansson	Vice ordförande
Viliina Alastalo	Sekreterare
Kerstin Westman	Ledamot
Göran Larsson	Ledamot (slutade okt 24)

Suppleanter: Viktoria Hedman, Märta Streijffert och Robert Sandström

Under årsstämman 2025-05-20 valdes följande till styrelseledamöter:

Mikael Jansson	Ordförande
Marie Johansson	Vice ordförande
Viliina Alastalo	Sekreterare
Robert Sandström	Ledamot

Suppleanter: Viktoria Hedman, Annelie Starälv, William Silwerfeldt Öhman och Emelie Eriksson

Den föreningsvalda styrelsen har haft 10 protokollförda möten under 2025, exkluderande årsstämman och extrastämman.

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## VALBEREDNING

Under årsstämman 2025-05-20 utsågs följande till valberedningen:  
Emma Gunnarsson och Maria Jansson

## FIRMATECKNARE

Vid firmateckning kan två av styrelsens ordinarie ledamöter signera.

## REVISORER

Under årsstämman 2025 valdes Andreas Vretblom, KPMG Umeå till föreningens revisor.  
Under extrastämman 2025 valdes Michelle Karlsson på Azets Revision & Rådgivning AB till föreningens revisor på grund av att KPMG avyttrade den delen av verksamheten.

## GENOMFÖRDA FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2025

Styrelsens övergripande målsättningar för 2025 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.

### -Fastighetsavtal

1 maj 2025 började vår nya fastighetsskötare Svensk Markservice som tog över efter Emfa. I samband med det gjordes ett extra städ av alla trapphus samt genomgång av utemiljön.

### - Avtal med externa leverantörer

Under 2025 har avtalen med BDO och Securitas tecknats om. Bredbandsleverantören Bahnhof har förbättrat tillgängligheten till supporten genom att koppla bredband till personliga konton som medlemmarna fick skapa på våren 2025. Styrelsen har fått i kändedom att Skellefteå Räcksmontage (SRM) som gjorde inglasningen av balkongerna har lagts ner. Garantitiden på inglasningen har löpt ut så det påverkar inte föreningen.

### -5-årsbesiktning

Efterbesiktning av 5-årsbesiktningen som Skanska har dragit ut på tiden åtgärdades under 2025 och är nu klar.

### - Inköp av förråd

Ett fristående förråd köptes in och placerades i anslutning till cykelförrådet utanför Sandåkersgatan 3 för förvaring av föreningens vinter- och sommarutrustning.

### - Offert för justering av värme i lägenheterna

Styrelsen tog in en offert från Energiretur för justering av värme i lägenheterna. På grund av den höga kostnaden ansåg styrelsen att det inte var i föreningens ekonomiska intresse att beställa arbetet i nuläget.

## EKONOMI

### -Avgiftshöjning

Styrelsen tog under hösten 2024 ett beslut att höja avgiften med 5% från och med 1/1 2025 i och med ökade föreningens fasta utgifter, bland annat el och fjärrvärme, sophantering och snöröjning. Under hösten 2025 togs ett beslut att höja månadsavgiften med 3,5% och hyresobjektena med 50-100kr från och med 1/1 2026 på grund av minusresultat år 2025, ökade fasta kostnader (bland annat fastighetsskötsel, säkerhet, ekonomisk förvaltning, fjärrvärme, el och vatten) samt kommande omläggning av lån som sker på hösten 2026.

### - Placering av kapital

Styrelsen band 4 miljoner av föreningens kapital på ett fasträntekonto hos Swedbank på sex månader i slutet av 2025. Detta gav oss ca 18 500 kronor på tre månader. Styrelsen avser att fortsätta med investeringen på fasträntekontot.

### -Lån

Samtliga av föreningens lån var räntebundna under 2025. Nästa omskrivning av lån kommer att göras hösten 2026 då bindningstiden på ett av föreningens lån går ut i oktober 2026.

## PLANERADE FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER/UTVECKLINGSPUNKTER 2026

Styrelsens målsättningar för 2026 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.

### - Stamspolning

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

Stampsolning kommer att göras under 2026 enligt gällande underhållsplan. Styrelsen har godkänt en offert från Umepol och inväntar tidsplan.

## - Uppdatering av underhållsplan

Nytt regelverk K3 för årsredovisning trädde i kraft 1 januari 2026. Detta innebär att föreningens underhållsplan behöver uppdateras så att den tar hänsyn till byggnadens olika komponenter, deras skick och ålder. Arbetet med underhållsplanen kommer att påbörjas under våren 2026.

## - Brandsäkerhetsregler

Brandsäkerhetsregler för bostadsrättsföreningar har blivit striktare och brandfarligt material får ej förvaras i trapphusen eller på loftgångarna som utgör utrymningsvägar. Styrelsen kommer att fortsätta att vara aktiv att informera medlemmarna om vikten av att följa reglerna för alla våras säkerhet.

## - Ekonomi

År 2026 kommer styrelsen fortsatt jobba för att hålla nere de fasta kostnaderna. Det innebär ett gemensamt ansvar, exempelvis med sopsortering och handskotning på loftgångarna och parkeringsplatserna.

## - Uppdatering av medlemsregister

Styrelsen har jobbat med att få in mailadress och telefonnummer till samtliga bostadsrättsägare så styrelsen snabbt kan komma i kontakt med medlemmar vid till exempel vattenläcka eller annan information gällande lägenhet eller hus.

Företagets säte är Umeå

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 655	4 480	4 111	4 153
Resultat efter finansiella poster	-647	-454	-699	-151
Soliditet (%)	63,47	63,53	63,49	63,45
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787	749	681	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	87	86	85
Skuldsättning (kr/kvm)	10 964	11 021	11 083	11 140
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 964	11 021	11 083	11 140
Sparande (kr/kvm)	150	195	139	304
Räntekänslighet (%)	14	15	16	16
Energikostnad (kr/kvm)	163	158	147	140

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 5 178 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 5 178 kvadratmeter.

## Upplysning vid förlust

De åtgärder som vidtas på grund av 2025 års underskott är:

Avgiftshöjning genomfördes med start från 1/1 -2026 enligt följande: månadsavgift med höjning på 3,5% och hyresobjektet (parkering och förråd) med höjning på 50-100 kr/månad per objekt.

Inga kostsamma nybyggnader är aktuella under 2026. Stampsolning kommer att genomföras under 2026 enligt gällande underhållsplan.

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	103 270 000	0	348 192		-1 466 183
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			155 340		-155 340
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-42 604		42 604
Årets resultat					-647 189
Belopp vid årets utgång	103 270 000	0	460 928	0	-2 229 109

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 578 920
Årets resultat	-647 189
	<hr/>
	-2 226 109

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	155 340
Ianspråktagande av fond	6 430
Balanseras i ny räkning	-2 387 879
	<hr/>
	-2 226 109

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter och avgifter	2	4 654 981	4 480 286
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>4 654 981</u>	<u>4 480 286</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Taxebundna kostnader och uppvärmning		-2 615 877	-2 585 585
Övriga externa kostnader		-225 051	-123 587
Personalkostnader		-175 324	-165 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 420 174	-1 420 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 436 426</u>	<u>-4 294 622</u>
<b>Rörelseresultat</b>		218 555	185 664
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3	628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-865 747	-640 302
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-865 744</u>	<u>-639 674</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-647 189	-454 010
<b>Resultat före skatt</b>		-647 189	-454 010
<b>Årets resultat</b>		<u>-647 189</u>	<u>-454 010</u>

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	151 725 760	153 133 256
Inventarier, verktyg och installationer	5	214 167	226 845
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>151 939 927</u>	<u>153 360 101</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		151 939 927	153 360 101
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		830 253	789 206
Övriga fordringar		642	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 647	75 520
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>911 542</u>	<u>864 727</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 074 271	6 563 568
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>7 074 271</u>	<u>6 563 568</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 985 813	7 428 295
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 925 740</b>	<b>160 788 396</b>

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		103 270 000	103 270 000
Uppskrivningsfond		460 928	348 192
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>103 730 928</u>	<u>103 618 192</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 578 920	-1 012 173
Årets resultat		-647 189	-454 010
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-2 226 109</u>	<u>-1 466 183</u>
<b>Summa eget kapital</b>		101 504 819	102 152 009
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	36 123 750	56 743 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>36 123 750</u>	<u>56 743 750</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 643 750	320 750
Leverantörsskulder		206 146	235 505
Övriga skulder		3 779	6 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 443 496	1 329 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>22 297 171</u>	<u>1 892 637</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 925 740</b>	<b>160 788 396</b>

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		218 555	185 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 420 174	1 420 176
Erhållen ränta mm		3	628
Erlagd ränta		-866 147	-661 105
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>772 585</b>	<b>945 362</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-41 047	-10 109
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-5 767	108 459
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-29 359	35 774
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		111 293	-50 627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>807 705</b>	<b>1 028 859</b>
<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>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-23 750	-320 750
Amortering långfristiga lån		-273 250	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-297 000</b>	<b>-320 750</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>510 705</b>	<b>708 109</b>
Likvida medel vid årets början		6 563 567	5 855 459
Kursdifferens i likvida medel		-1	1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 074 271</b>	<b>6 563 569</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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

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

**Materiella anläggningstillgångar****Tillämpade avskrivningstider:**

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

**Noter till resultaträkningen****Not 2 Hyresintäkter och avgifter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Hyresintäkter övriga objekt	514 109	508 877
Hyresintäkter bostadsrätter	4 074 796	3 880 642
Parkster/Securitas	30 230	31 766
Pant/Överlåtelse	22 638	18 050
Intäkter andrahandsuthyrningar	5 817	8 595
Övriga intäkter	2 271	20 961
Charge	5 120	11 395
	<u>4 654 981</u>	<u>4 480 286</u>

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2 025</b>	<b>2 024</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncer	3	628
	<u>3</u>	<u>628</u>

**Noter till balansräkningen****Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	164 312 817	164 312 817
Utgående anskaffningsvärden	164 312 817	164 312 817
Ingående avskrivningar	-11 179 561	-9 772 064
Årets avskrivningar	-1 407 496	-1 407 498
Utgående avskrivningar	-12 587 057	-11 179 561
Redovisat värde	<u>151 725 760</u>	<u>153 133 256</u>

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

Org.nr. 769629-1496

## NOTER

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	253 564	253 564
	Utgående anskaffningsvärden	253 564	253 564
	Ingående avskrivningar	-26 719	-14 041
	Årets avskrivningar	-12 678	-12 678
	Utgående avskrivningar	-39 397	-26 719
	Redovisat värde	214 167	226 845

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	0	0
	Långgivare Villkorsändring Skuld Ränta		
	Swedbank 2028-09-25 18 168 750 0,943%		
	Swedbank 2027-09-24 18 145 000 2,460%		
	Swedbank 2026-10-23 20 453 750 1,200%		
	Totalt	56 767 500	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planerar att ske under nästa räkenskaps år. Lånen amorteras med 294 000 år. Lånen har slutbetalningsdag tidigare än fem år vilket innebär att de inte anses förfalla senare än fem år, beräknad skuld senare än fem år är 55 297 500 då föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen under den perioden då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen.

## Övriga noter

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	59 390 000	59 390 000

## NOTER

### Not 8 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

#### Sparande kr/kvm:

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

#### Räntekänslighet:

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

#### Energikostnad kr/kvm:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

## NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Mikael Jansson

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viliina Alastalo

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Johansson

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Sandström

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Azets Revision & rådgivning AB

Michelle Karlsson



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 09:49

**SENT BY OWNER:**

Johanna Säfström · 04.05.2026 13:07

**DOCUMENT ID:**

B1LeRg80We

**ENVELOPE ID:**

rySlRgIAbg-B1LeRg80We

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 769629-149.pdf

13 pages

**SHA-512:**

05d3ed8a5337cec51ca0a86e806bed2c14b89df29fc45d  
b70cefc5bb0852f2b3b9589df987a4b904fedd902660598  
952dfe22ed42d009afdc700dd1df447eb40

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>RUTH JENNY MARIE JOHANSSON</b> mariiiiie@live.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:35 04.05.2026 13:35	eID High	Swedish BankID (DOB: 1976/07/21) Swedish BankID (SSN: 197607218521)
<b>Mikael Björn Jansson</b> jansson.bm68@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:03 04.05.2026 14:02	eID High	Swedish BankID (DOB: 1968/07/03) Swedish BankID (SSN: 196807030611)
<b>VILIINA ALASTALO</b> viliina.alastalo@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:52 05.05.2026 09:12	eID High	Swedish BankID (DOB: 1990/07/16) Swedish BankID (SSN: 199007162465)
<b>Per Robert Alexander Sandström</b> ro.sandstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:38 05.05.2026 21:37	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/12/27) Swedish BankID (SSN: 198312278578)
<b>MICHELLE JOSEPHINE MELANIE KARLSSON</b> michelle.karlsson@azets.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:49 06.05.2026 09:48	eID High	Swedish BankID (DOB: 1997/07/22) Swedish BankID (SSN: 199707222403)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 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 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-16 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## MICHELLE KARLSSON

### Undertecknare

Serienummer: eb84b089ad1cbc[...]148b3878f5063

IP: 90.229.xxx.xxx

2026-05-06 07:47:25 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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