



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Hamptjärnen

716465-4217

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamptjärnen, 716465-4217 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sävast 23:162. På fastigheten har under 1993 uppförts ett flerfamiljshus med 13 bostadsrätter samt 16 småhus med adress Trånga gatan 7-15. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	1	42,6
2 rum och kök	7	379,6
3 rum och kök	12	1 000,4
4 rum och kök	9	982
Bostäder	29	2 404,6

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2013-2014	Ventilation tvättstuga
2014	Målning lekpark
2014-2015	Inst. fjärrvärme i radhusen
2015	Målning av garagen, grillplats, asfaltering mellan garagen
2017	Nytt gårdsgårdsstaket
2018	Byte lägenhetsdörrar i flerfamiljshuset
2019	Fasadmålning av hus 15 samt delvis bytt ytterpanel
2020	Fasadmålning av hus 11 och 13 samt delvis bytt ytterpanel
2021	Fasadmålning av hus 7 och 9, panelbyte där den varit i dåligt skick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder:

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under året. Vid besiktningen framkom inga behov av större åtgärder annat än ommålning av garagen i egen regi.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att måla garagen i egen regi.

—
i

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick under 2022 i genomsnitt till 599 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 100 000 överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift om 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Jan Severinsen	ordförande
Holger Raatikainen	ledamot
Krister Sällström	sekreterare
Anders Mella	ledamot
Merja Pakkanen	ledamot

Suppleanter

Anna Lundvall
Johan Jokiaho

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan Severinsen, Krister Sällström, Anders Mella samt för suppleant Anna Lundvall och Johan Jokiaho.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Severinsen och Holger Raatikainen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ted Sundberg från Ess2, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Ylivainio och Elisabeth Bäcklander med Birgitta Ylivainio som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12. Vid stämman deltog 12 medlemmar. Inga motioner behandlades på stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
TV och bredband	Tele2
Administration	HSB Norr
El	BEAB
Fjärrvärme	BEAB

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 36 (37) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

—
1

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	1 764	1 761	1 745	1 785	1 744
Resultat efter fin.poster i tkr	306	-237	-41	61	213
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	599	599	587	587	576
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	337	345	295	342	322
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 391	4 532	4 673	4 815	4 985
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,5	1,6	2,3	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	42	-	131	243	242
Sparande, kr/m2 totalyta*	273	266	310	262	272
Soliditet i %**	18,5	16,1	17	16,9	16,2

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 557 687 kr. Under året har föreningen amorterat 340 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	849 000	-	1 527 587	-236 849
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-12			-236 849	236 849
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		100 000	-100 000	
Årets resultat				306 083
Vid årets slut	849 000	100 000	1 190 738	306 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 190 738
Årets resultat	306 083
Totalt att disponera	1 496 821

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 496 821**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 764 102	1 760 963
Övriga rörelseintäkter	3	4 034	3 176
		<u>1 768 136</u>	<u>1 764 139</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-810 552	-829 099
Underhåll	5	-	-525 912
Övriga externa kostnader	6	-29 519	-27 082
Personalkostnader	7	-93 914	-85 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-350 944	-350 943
		<u>-1 284 930</u>	<u>-1 819 014</u>
Rörelseresultat		483 206	-54 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	33	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177 156	-182 062
		<u>-177 123</u>	<u>-181 974</u>
Resultat efter finansiella poster		306 083	-236 849
Resultat före skatt		306 083	-236 849
Årets resultat	11	306 083	-236 849

—
f

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,20	11 417 595	11 756 642
Inventarier	13	-	11 898
		<u>11 417 595</u>	<u>11 768 540</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats bostadsrätterna i Sverige		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		11 419 995	11 770 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 716 396	1 397 341
Övriga fordringar	14	33 681	33 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>81 893</u>	<u>76 787</u>
		1 831 970	1 507 776
<i>Kassa och bank</i>		<u>939</u>	<u>6 426</u>
Summa omsättningstillgångar		1 832 909	1 514 202
SUMMA TILLGÅNGAR		13 252 904	13 285 142

—
.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		849 000	849 000
Yttre underhållsfond	15	100 000	-
		<u>949 000</u>	<u>849 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 190 738	1 527 587
Årets resultat		306 083	-236 849
		<u>1 496 821</u>	<u>1 290 738</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 445 821	2 139 738
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	10 217 687	10 557 687
		<u>10 217 687</u>	<u>10 557 687</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	340 000	340 000
Leverantörsskulder		14 706	36 956
Aktuell skatteskuld		26 973	15 465
Övriga skulder	18	21 492	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	186 225	194 876
		<u>589 396</u>	<u>587 717</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 252 904	13 285 142

1

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Från och med räkenskapsåret 2020 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningar är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i föregående årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 947 816 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 440 168	1 440 168
Hysesintäkter	45 700	43 075
Intäkter el	-2 093	2 825
Intäkter fjärrvärme	163 765	164 403
Intäkter kabel-tv	107 880	107 880
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 682	2 612
	<u>1 764 102</u>	<u>1 760 963</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	4 034	3 176
	<u>4 034</u>	<u>3 176</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	32 497	51 014
Snöröjning och halkbekämpning	27 363	46 600
Reparationer	29 164	19 176
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	62 988	69 662
Uppvärmning	174 296	168 638
Vatten	109 750	105 509
Renhållning	33 645	39 111
Förvaltningskostnader	90 266	84 663
Försäkring	50 172	48 710
Fastighetsskatt/avgift	93 948	91 035
Kommunikation och media		
Datakommunikation	47 950	58 146
Kabel-TV	58 513	46 835
	<u>810 552</u>	<u>829 099</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll huskropp utvändigt - fasadmålning	-	525 912
	<u>-</u>	<u>525 912</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	23 056	20 095
Telefon och porto mm	2 305	1 398
Risikkostnader	360	360
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	1 400
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	2 998	3 829
	<u>29 519</u>	<u>27 082</u>

—
↓

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	70 000	65 000
Övriga personalkostnader	1 920	553
Sociala kostnader	21 994	20 424
	<u>93 914</u>	<u>85 977</u>

Vicevärd har varit styrelsen.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	316 503	316 502
Inventarier	11 898	11 898
Markinventarier	22 543	22 543
	<u>350 944</u>	<u>350 943</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	33	88
	<u>33</u>	<u>88</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	177 156	182 062
	<u>177 156</u>	<u>182 062</u>

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	306 083	-236 849
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-82 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	396 272
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	206 083	77 423

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	26 048 885	26 048 885
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	26 048 885	26 048 885

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-15 126 551	-14 787 506
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-339 047	-339 045
Summa ackumulerade avskrivningar	-15 465 598	-15 126 551

Bokfört värde byggnader	10 583 287	10 922 334
Bokfört värde mark	834 308	834 308
Summa bokfört värde byggnader och mark	11 417 595	11 756 642

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	325 119	325 119
	<u>325 119</u>	<u>325 119</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-313 221	-301 323
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 898	-11 898
	<u>-325 119</u>	<u>-313 221</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	11 898

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	33 681	32 022
Momsfordran	-	1 626
	<u>33 681</u>	<u>33 648</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	-	314 272
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	100 000	82 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-396 272
Fondbehållning vid årets slut	100 000	-

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>
Swedbank	2024-02-23	2,05%
	4 022 687	4 042 687
Swedbank	2024-12-20	1,49%
	3 197 500	3 357 500
Swedbank	2025-02-25	1,32%
	<u>3 337 500</u>	<u>3 497 500</u>
Totala skulder på bokslutsdagen	10 557 687	10 897 687
Nästa års amortering	-340 000	-340 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	<u>-1 360 000</u>	<u>-1 360 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 857 687	9 197 687
Totala skulder på bokslutsdagen	10 557 687	10 897 687
Avgår kortfristig del	<u>-340 000</u>	<u>-340 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 217 687	10 557 687

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	340 000	340 000
	<u>340 000</u>	<u>340 000</u>

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	10 495	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 997	-
Övriga skulder	-	420
	21 492	420

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	8 323	8 399
Förutbetalda avgifter/hyror	130 150	140 092
El	6 829	6 732
Fjärrvärme	29 501	29 153
Snöröjning	11 063	10 500
Övrigt	359	-
	186 225	194 876

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	25 358 000	25 358 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	25 358 000	25 358 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Boden 2023-0525


Jan Severinsen

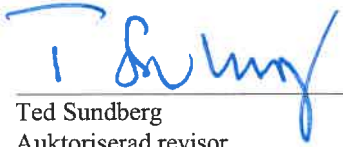

Holger Raatikainen


Krister Sällström


Anders Mella


Merja Pakkanen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06.02


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamptjärnen
Org.nr. 716465-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamptjärnen för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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
- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hamptjärnen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

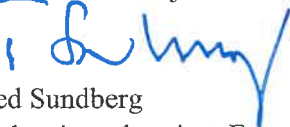
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Sundsvall den 2 juni 2023



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far