



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Hamptjärnen

716465-4217

2023-01-01 - 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamptjärnen, 716465-4217 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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. Föreningen innehar marken med äganderätt. 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	Antal	Yta m ²
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
2023	Monterat snörasskydd hus 15, målat garage vid hus 15 och sophus samt bytt vvc pump

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Monterat snörasskydd på hus 15
- Målat garage vid hus 15 och sophuset
- Bytt vvc pump

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-11-18. Vid besiktningen framkom inga behov av större åtgärder annat än riktning av 2 motorvärmastolpar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att förbättra markytorna runt parkeringen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 721 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 63 000 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
Anna Lundvall	sekreterare
Anders Mella	ledamot
Merja Pakkanen	ledamot

Suppleanter

Marjo Börlin

Tukue Gebrezgabiher Hagos

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Holger Raatikainen, Merja Pakkanen samt för suppleant Marjo Börlin och Tukue Gebrezgabiher Hagos.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Ted Sundberg från Ess2 med Johanna Uhlin som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. Vid stämman deltog 14 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 3 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 37 (36) 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 790	1 764	1 761	1 745	1 785
Resultat efter fin.poster i tkr	151	306	-237	-41	61
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	721	599	599	587	587
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	97	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	411	337	345	295	342
Energikostnad, kr/m2 totalyta	159	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 249	4 391	4 532	4 673	4 815
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 249	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,5	1,5	1,6	2,3
Räntekänslighet i %	7,1	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	59	42	-	131	243
Soliditet i %	19,9	18,5	16,1	17	16,9
Sparande, kr/m2 totalyta	212	273	266	310	262

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg = <5%, normal = 5-9%, hög = 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt = >301 kr/kvm, måttligt till hög = 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt = 120-200 kr/kvm, mycket lågt = < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 217 687 kr. Under året har föreningen amorterat 340 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.

6

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	849 000	100 000	1 190 738	306 083
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-26			306 084	-306 083
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-20 804	20 804	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		63 000	-63 000	
Årets resultat				150 602
Vid årets slut	849 000	142 196	1 454 626	150 602

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat om 150,6 tkr för bokslutet 2023. Kassaflödesanalysen uppvisar ett negativt kassaflöde om 738,7 tkr för året. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen under året har gjort en kortfristig placering om 750 tkr på 6 månader som löper ut 2024-06-29. Föreningen uppvisar således ett positivt kassaflöde om 11,7 tkr sett till den kortfristiga placeringen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 454 626
Årets resultat	150 602
Totalt att disponera	1 605 228

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 605 228
--------------------------------	------------------

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

7

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 789 752	1 764 102
Övriga rörelseintäkter	3	1 064	4 034
		<u>1 790 816</u>	<u>1 768 136</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-988 241	-810 553
Underhåll	5	-20 804	-
Övriga externa kostnader	6	-29 225	-29 519
Personalkostnader	7	-91 079	-93 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-339 566	-350 944
		<u>-1 468 915</u>	<u>-1 284 930</u>
Rörelseresultat		321 901	483 206
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	952	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-172 251	-177 156
		<u>-171 299</u>	<u>-177 123</u>
Resultat efter finansiella poster		150 602	306 083
Resultat före skatt		150 602	306 083
Årets resultat	11	<u>150 602</u>	<u>306 083</u>

T

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	11 202 840	11 417 595
		<u>11 202 840</u>	<u>11 417 595</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats bostadsrätterna i Sverige		2 400	2 400
		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
Summa anläggningstillgångar		11 205 240	11 419 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	-
Avräkning HSB Norr ek för		976 925	1 716 396
Övriga fordringar	15	35 199	33 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 828	81 893
		<u>1 105 012</u>	<u>1 831 970</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	14	750 000	-
		1 685	939
Summa omsättningstillgångar		1 856 697	1 832 909
SUMMA TILLGÅNGAR		13 061 937	13 252 904

1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		849 000	849 000
Yttre underhållsfond	16	142 196	100 000
		<u>991 196</u>	<u>949 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 454 626	1 190 738
Årets resultat		150 602	306 083
		<u>1 605 228</u>	<u>1 496 821</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 596 424	2 445 821
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		3 017 500	10 217 687
		<u>3 017 500</u>	<u>10 217 687</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	7 200 187	340 000
Leverantörsskulder		14 787	14 706
Aktuell skatteskuld		13 672	26 973
Övriga skulder	19	21 784	21 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	197 583	186 225
		<u>7 448 013</u>	<u>589 396</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 061 937	13 252 904

7

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	321 901	483 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	339 567	350 945
	<u>661 468</u>	<u>834 151</u>
Erhållen ränta	802	33
Erlagd ränta	-172 325	-177 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	489 945	656 952
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 363	-6 765
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 496	3 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	476 086	653 568
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-124 811	-
Kortfristig placering, 6 mån	-750 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-874 811	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-340 000	-340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 000	-340 000
Årets kassaflöde	-738 725	313 568
Likvida medel vid årets början	1 717 335	1 403 767
Likvida medel vid årets slut	978 610	1 717 335
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 685	939
Avräkning HSB Norr ek för	976 925	1 716 396
	<u>978 610</u>	<u>1 717 335</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 omklassificering 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 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 21,4 procent. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 440 168	1 440 168
Hysesintäkter	48 500	45 700
Intäkter el	4 041	-2 093
Intäkter fjärrvärme	182 231	163 765
Intäkter kabel-tv	110 390	107 880
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 422	8 682
	<u>1 789 752</u>	<u>1 764 102</u>
<i>Avgår</i>	<u>1 789 752</u>	<u>1 764 102</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kallvatten och garage. Utöver detta tillkommer individuell debitering av värme, el i garage, kabel tv och bredband. Respektive boende har egna separata avtal för hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	1 064	4 034
	<u>1 064</u>	<u>4 034</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	23 742	32 497
Snöröjning och halkbekämpning	50 000	27 363
Reparationer	137 213	29 164
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	60 286	62 988
Uppvärmning	204 540	174 296
Vatten	117 531	109 750
Renhållning	42 985	33 645
Förvaltningskostnader	89 406	90 266
Försäkring	53 003	50 172
Fastighetsskatt/avgift	93 948	93 948
Kommunikation och media		
Datakommunikation	51 808	47 950
Kabel-TV	63 779	58 513
	<u>988 241</u>	<u>810 552</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	1 946	-
Utfört underhåll installationer	18 858	-
	<u>20 804</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	6 366	23 056
Telefon och porto mm	5 562	2 305
Risk- och bankkostnader	740	360
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 110	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	15 447	2 998
	<u>29 225</u>	<u>29 519</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	69 303	70 000
Övriga personalkostnader	-	1 920
Sociala kostnader	21 776	21 994
	<u>91 079</u>	<u>93 914</u>

Medelantal anställda 0
Vicevärd har varit Styrelsen

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	317 023	316 503
Inventarier	-	11 898
Markinventarier	22 543	22 543
	<u>339 566</u>	<u>350 944</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	952	33
	<u>952</u>	<u>33</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	172 251	177 156
	<u>172 251</u>	<u>177 156</u>

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	150 602	306 083
Reservering till yttre underhållsfond	-63 000	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	20 804	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>108 406</u>	<u>206 083</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	26 048 885	26 048 885
-Årets anskaffningar	124 811	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	26 173 696	26 048 885
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 465 598	-15 126 551
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-339 566	-339 047
Summa ackumulerade avskrivningar	-15 805 164	-15 465 598
Bokfört värde byggnader	10 368 532	10 583 287
Bokfört värde mark	834 308	834 308
Summa bokfört värde byggnader och mark	11 202 840	11 417 595

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	325 119	325 119
	325 119	325 119
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-325 119	-313 221
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-11 898
	-325 119	-325 119
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Redovisat	Marknadsvärde
Fasträntekonto, 6 mån	750 000	750 000
	750 000	750 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	930	-
Skattekonto	34 269	33 681
	35 199	33 681

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	100 000	-
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	63 000	100 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-20 804	-
Fondbehållning vid årets slut	142 196	100 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2024-02-23	2,05%	4 002 687	4 022 687
Swedbank	2024-12-20	1,49%	3 037 500	3 197 500
Swedbank	2025-02-25	1,32%	3 177 500	3 337 500
Totala skulder på bokslutsdagen			10 217 687	10 557 687
Nästa års amortering			-590 000	-340 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 360 000	-1 360 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 267 687	8 857 687
Totala skulder på bokslutsdagen			10 217 687	10 557 687
Avgår kortfristig del			-7 200 187	-340 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 017 500	10 217 687

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	590 000	340 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 610 187	-
	7 200 187	340 000

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	10 287	10 495
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 777	10 997
Övriga skulder	720	-
	21 784	21 492

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	8 249	8 323
Förutbetalda avgifter/hyror	136 554	130 150
El	6 817	6 829
Fjärrvärme	32 964	29 501
Renhållning	1 186	-
Snöröjning	11 813	11 063
Övrigt	-	359
	197 583	186 225

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
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>


1

Underskrifter

Boden 2024-04-15


Jan Severinsen

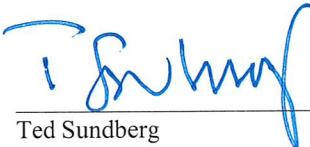

Holger Raatikainen


Anna Lundvall


Anders Mella


Merja Pakkanen

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

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 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 fortsätta verksamheten.
- 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 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 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 22 april 2024



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far