



ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Hamptjärnen

716465-4217

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamptjärnen, 716465-4217 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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	Antal	Yta m2
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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fasadmålning av hus 11 och 13

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i juni 2020. Vid besiktningen framkom inga väsentliga fel.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att måla fasaderna på hus 7 och 9.

Styrelsen har beslutat att övergå till K3-regelverket fr.o.m. 2020-01-01. Under räkenskapsåret har föreningen momsregistrerats sig då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuell mått och debiterad el.

T

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2020 i genomsnitt till 587 kr/m²bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 153 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan Severinsen	ordförande
Ingela Jonsson	ledamot
Holger Raatikainen	sekreterare
Krister Sällström	ledamot
Torbjörn Olsén	ledamot - avgång 2021-01-29

Suppleanter

Mattias Andersson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan Severinsen, Ingela Jonsson, Krister Sällström samt för suppleant Mattias Andersson.

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 med Joanna Ulin som suppleant från Ess2, valda av föreningen.

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14. Vid stämman deltog 19 medlemmar. Inga motioner behandlades på stämman.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 37 (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.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 745	1 785	1 744	1 740
Resultat efter fin.poster i tkr	-41	61	213	385
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	587	587	576	576
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	295	342	322	303
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 673	4 815	4 985	5 127
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	2,0	1,8	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	131	243	242	251
Sparande, kr/m2 totalyta**	310	262	272	288
Soliditet i %***	17,0	16,9	16,2	14,5

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 237 687 kr. Under året har föreningen amorterat 340 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	849 000	583 941	922 923	61 379
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-14			61 379	-61 379
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-422 669	422 669	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		153 000	-153 000	
Årets resultat				-40 656
Vid årets slut	849 000	314 272	1 253 971	-40 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 253 971
Årets resultat	-40 656
Totalt att disponera	1 213 315

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 213 315**

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

1

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 745 462	1 785 288
Övriga rörelseintäkter	3	1 576	-
		<u>1 747 038</u>	<u>1 785 288</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-707 656	-823 560
Underhåll	5	-422 669	-248 210
Övriga externa kostnader	6	-22 869	-10 631
Personalkostnader	7	-79 510	-81 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-362 665	-319 859
		<u>-1 595 369</u>	<u>-1 484 054</u>
Rörelseresultat		151 669	301 234
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-192 325	-239 889
		<u>-192 325</u>	<u>-239 855</u>
Resultat efter finansiella poster		-40 656	61 379
Resultat före skatt		-40 656	61 379
Årets resultat	11	-40 656	61 379

—
1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,20	12 095 687	12 446 454
Inventarier	13	23 796	35 694
		<u>12 119 483</u>	<u>12 482 148</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		2 400	2 400
		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
Summa anläggningstillgångar		12 121 883	12 484 548
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 904	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 700 574	1 746 829
Övriga fordringar	14	28 426	20 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 955	1 366
		<u>1 812 859</u>	<u>1 768 249</u>
<i>Kassa och bank</i>		10 000	10 000
Summa omsättningstillgångar		1 822 859	1 778 249
SUMMA TILLGÅNGAR		13 944 742	14 262 797

1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		849 000	849 000
Yttre underhållsfond	15	314 272	583 941
		<u>1 163 272</u>	<u>1 432 941</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 253 971	922 923
Årets resultat		-40 656	61 379
		<u>1 213 315</u>	<u>984 302</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 376 587	2 417 243
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	10 897 687	11 237 687
		<u>10 897 687</u>	<u>11 237 687</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	340 000	340 000
Leverantörsskulder		95 005	63 691
Aktuell skatteskuld		18 168	31 879
Övriga skulder	18	18 603	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	198 692	153 871
		<u>670 468</u>	<u>607 867</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 944 742	14 262 797

T

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 1,4% 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 1 429 kr/lgh för 2020, 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 21,4%. 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

	2020	2019
Avgifter	1 411 968	1 411 968
Hysesintäkter	44 820	46 525
Intäkter el*	13 226	3 126
Intäkter fjärrvärme*	152 336	193 274
Intäkter kabel-tv	114 840	121 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 272	8 595
	<u>1 745 462</u>	<u>1 785 288</u>

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el och fjärrvärme. Föreningen har minskat debiteringen för el och fjärrvärme med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	<u>1 576</u>	<u>-</u>
	1 576	-

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	18 180	16 029
Snöröjning och halkbekämpning	59 215	60 416
Reparationer	18 488	17 888
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	58 055	75 949
Uppvärmning	180 249	207 620
Vatten	103 903	81 745
Renhållning	36 797	42 741
Förvaltningskostnader	77 953	82 690
Försäkring	-2 405	44 939
Fastighetsskatt/avgift	74 955	74 955
Kommunikation och media		
Datakommunikation	17 950	-
Kabel-TV	64 316	118 588
	<u>707 656</u>	<u>823 560</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll huskropp utvändigt - fasadmålning	<u>422 669</u>	<u>248 210</u>
	422 669	248 210

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	8 924	3 438
Telefon och porto mm	4 986	1 879
Riskkostnader	360	315
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	700	1 395
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 899	3 604
	<u>22 869</u>	<u>10 631</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Styrelsen		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	59 999	60 000
Sociala kostnader förtroendevalda	18 852	18 852
	<u>78 851</u>	<u>78 852</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	659	2 942
	<u>79 510</u>	<u>81 794</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	327 967	285 161
Inventarier	11 898	11 898
Markinventarier	22 800	22 800
	<u>362 665</u>	<u>319 859</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	-	34
	<u>-</u>	<u>34</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	192 325	239 889
	<u>192 325</u>	<u>239 889</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-40 656	61 379
Reservering till yttre underhållsfond	-153 000	-250 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	422 669	248 210
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>229 013</u>	<u>59 589</u>

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



Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	26 048 885	26 048 885
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	26 048 885	26 048 885
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 436 739	-14 128 778
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-350 767	-307 961
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 787 506	-14 436 739
Bokfört värde byggnader	11 261 379	11 612 146
Bokfört värde mark	834 308	834 308
Summa bokfört värde byggnader och mark	12 095 687	12 446 454

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	325 119	325 119
	325 119	325 119
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-289 425	-277 527
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 898	-11 898
	-301 323	-289 425
Redovisat värde vid årets slut	23 796	35 694

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	28 426	20 054
	28 426	20 054

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	583 941	582 151
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	153 000	250 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-422 669	-248 210
Fondbehållning vid årets slut	314 272	583 941

7

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	2024-02-23	2,05%	4 062 687	4 082 687
Swedbank	2024-12-20	1,49%	3 517 500	3 677 500
Swedbank	2025-02-25	1,32%	3 657 500	3 817 500
Totala skulder på bokslutsdagen			11 237 687	11 577 687
Nästa års amortering			-340 000	-340 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 360 000	-1 360 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 537 687	9 877 687
Totala skulder på bokslutsdagen			11 237 687	11 577 687
Avgår kortfristig del			-340 000	-340 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 897 687	11 237 687

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	340 000	340 000
	340 000	340 000

Not 18 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	8 997	9 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 426	9 426
Övriga skulder	180	-
	18 603	18 426

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	8 474	27 850
Förutbetalda avgifter/hyror	150 355	126 021
El	5 570	-
Fjärrvärme	23 730	-
Snöröjning	10 563	-
	198 692	153 871

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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>

Underskrifter


Boden 2021-05-16



Jan Severinsen



Ingela Jonsson

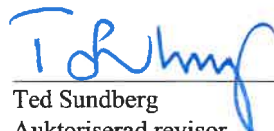


Holger Raatikainen



Krister Sällström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18



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 2020. 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 2020 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 2020 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 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:

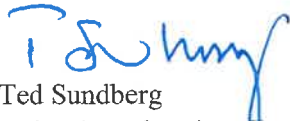
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 18 maj 2021



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor