

Årsredovisning och revisionsberättelse för

# **Bostadsrättsföreningen Hamlet**

769633-0336

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

## Har du rätt försäkring?

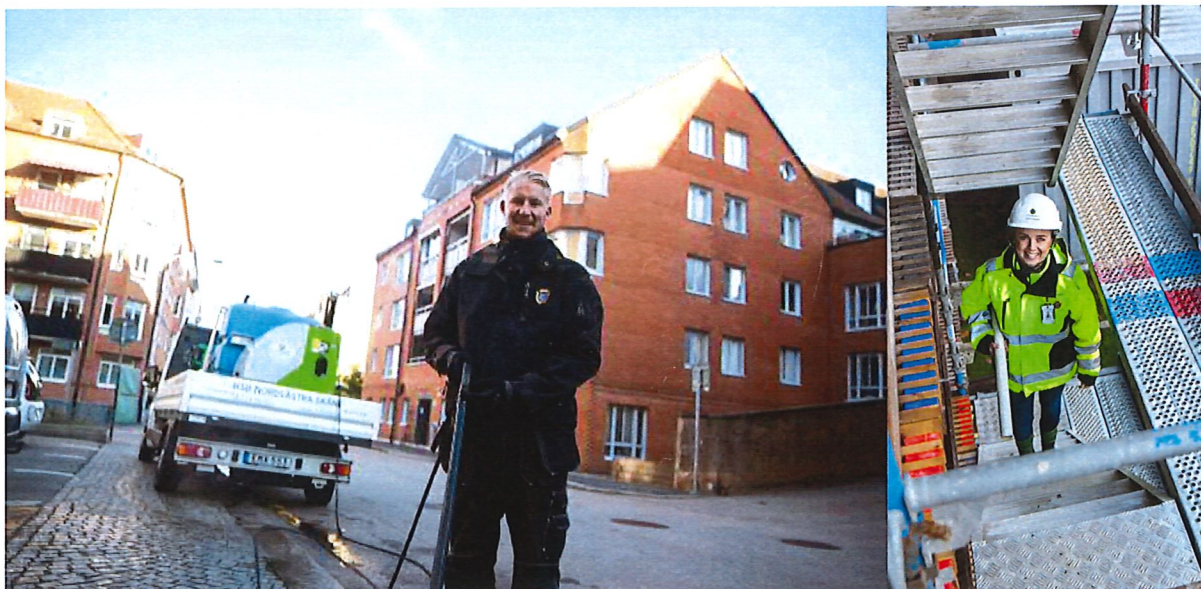
Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamlet, org.nr 769633-0336, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2016. Helsingborg stad upplåter fastigheten Kvick 2 med tomträtt till Brf Hamlet. Brf Hamlet betalar årligen en tomträttsavgäld till Helsingborg stad för upplåtelsen. I byggnaden upplåter föreningen lägenheter och lokaler i centrala Helsingborg där föreningen även har sitt säte. Fastigheten är geografiskt belägen på adress: Brogatan 1, 3, 5, 7 och 9.

Föreningen är medlem i Kvicks samfällighetsförening och dess andel är 37 procent. Samfälligheten äger och förvaltar garage, miljörum samt innegårdar.

I föreningen upplåter man 46 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 189 m<sup>2</sup> samt 2 lokaler med en totalyta om 190 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	13 st
3 rum & kök,	23 st
4 rum & kök,	6 st
5 rum & kök,	4 st

Verksamhet i hyreslokalerna:

Jakobson Pusterla AB, avtalet löper till 2024-08-31, 74 m<sup>2</sup>

Sunread Sweden AB, avtalet löper till 2023-06-30, 115 m<sup>2</sup>

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2021 utfördes garantibesiktning (2-års). En del anmärkningar kvarstår och styrelsen jobbar för att få dessa slutförda. Föreningen kommer under 2022 arbeta fram en underhållsplan.

Under 2022 kommer entrepartierna underhållas samt OVK utföras. I övrigt planeras inga större underhållsåtgärder de närmaste åren.

Diskussioner har fortsatt ägt rum med Brf Tycho Brahe angående en eventuell fusion av bostadsrättsföreningarna, någon överenskommelse har ännu inte träffats.

Föreningen har bytt förvaltare, i september 2021 övertog HSB Nordvästra Skåne den tekniska förvaltningen, och den 1 januari 2022 övertog HSB även den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar.

#### Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 952 455 kr. Förra året var resultatet -1 791 755 kr. Föreningen har vid årets slut 230 906 kr på konto hos Handelsbanken samt 313 001 kr på klientmedelskonto hos SBC. Vid årets slut fanns även ett konto hos Swedbank med en behållning på 3 059 kr.

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare och ett par poster i resultat- och balansräkningen föregående år har redovisats på annat konto än tidigare. Det är mindre poster som inte väsentligt påverkar jämförbarheten.

Lånet med förfallodag 29 april 2022 har flyttats till Nordea. Lånet löper med 90-dagars rörlig ränta.

#### Kvick samfällighetsförening

Årsstämma för Kvicks samfällighetsförening hölls 2021-04-21 och i samband med denna överlämnade Midroc förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. Årsstämma för Kvicks samfällighetsförening har antagit policy för uthyrning av garageplatser. Samfälligheten har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning och trädgårdsskötsel med HSB Nordvästra Skåne. På årsstämman 2021-04-21 beslutades om återbetalning av överskott från andelsägarna.

Garantibesiktning av gemensamhetsanläggningarna har genomförts.

Räddningstjänsten har identifierat utgångar för utrymning av garaget samt granskat brandtekniska hjälpmedel.

Planering har påbörjats av en utökning av antalet elladdare i garaget.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och vid årets slut 74. Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2021.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Kent Andersen, ordförande

Anders Bengtsson

Victoria Forne

Stig Larsen

Zohre Sadjadi

Mahir Salic

Revisor har varit Håkan Ekstrand, Faktor AB.

#### Mål för verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 135	3 211	1 466
Årets resultat, tkr	-1 952	-1 792	-846
Soliditet ( %)	87	87	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	642	632	350
Driftskostnader, kr/kvm	554	518	288
Lån, kr/kvm	6 603	6 937	6 972

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll och fastighetsavgift. Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan 4 379 kvm.

## Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	212 550 000		179 238	-1 037 492	-1 791 756
Disposition enligt stämmobeslut				-1 791 756	1 791 756
Till fond för yttre underhåll			179 238	-179 238	
Årets resultat					-1 952 455
<b>Vid årets slut</b>	<b>212 550 000</b>		<b>358 476</b>	<b>-3 008 486</b>	<b>-1 952 455</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 952 455	-1 791 756
Reservering till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	-179 238	-179 238
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-2 131 693</b>	<b>-1 970 994</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 008 486,00
Årets resultat	-1 952 454,87
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 960 940,87</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 135 076	3 199 916
Övriga rörelseintäkter	2	16 197	-55 868
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 151 273</b>	<b>3 144 048</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 426 455	-2 268 730
Övriga externa kostnader	4	-112 159	-142 991
Personalkostnader och arvoden	5	-62 046	-30 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 765 123	-1 754 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 365 783</b>	<b>-4 196 623</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 214 510</b>	<b>-1 052 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-738 014	-739 215
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-737 945</b>	<b>-739 180</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 952 455</b>	<b>-1 791 755</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 952 455</b>	<b>-1 791 755</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 952 455</b>	<b>-1 791 756</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader		216 097 210	217 862 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 097 210</b>	<b>217 862 333</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	7		
Andelar i samfällighetsförening		20 763 954	20 763 954
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 763 954</b>	<b>20 763 954</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>236 861 164</b>	<b>238 626 287</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		3 843	-
Övriga fordringar	8	359 314	886 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495 260	464 724
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>858 417</b>	<b>1 351 511</b>
<i>Kassa och bank</i>	9	233 965	4 312
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 092 382</b>	<b>1 355 823</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>237 953 546</b>	<b>239 982 110</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		212 550 000	212 550 000
Fond för yttre underhåll		358 476	179 238
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>212 908 476</b>	<b>212 729 238</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-3 008 486	-1 037 492
Årets resultat		-1 952 455	-1 791 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 960 941</b>	<b>-2 829 248</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>207 947 535</b>	<b>209 899 990</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	14 383 800	28 914 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 383 800</b>	<b>28 914 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 530 200	146 400
Leverantörsskulder		483 509	17 288
Aktuella skatteskulder		69 840	385 760
Övriga skulder		50 151	318 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		488 511	300 314
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 622 211</b>	<b>1 168 120</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>237 953 546</b>	<b>239 982 110</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	125 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar och beslutas av styrelsen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 691 366	2 646 806
Hyror	443 710	400 055
Samfällighetsintäkter	-	153 055
<b>Summa</b>	<b>3 135 076</b>	<b>3 199 916</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	15 498	10 783
Övriga intäkter	699	532
Fakturerade kostnader	-	-67 183
<b>Summa</b>	<b>16 197</b>	<b>-55 868</b>

Föregående år redovisades debiterade kostnader som nettoomsättning. Från och med årets bokslut kommer detta redovisas som övriga rörelseintäkter.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi	127 289	86 882
Fjärrvärme	287 892	239 789
Fastighetsservice	89 563	32 743
Försäkring	46 786	48 924
Kommunikation	13 858	6 884
Löpande underhåll, se specifikation	66 831	59 272
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 920	34 920
Tomträttsavgäld	1 759 316	1 759 316
<b>Summa</b>	<b>2 426 455</b>	<b>2 268 730</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	103 503	138 341
Inkassokostnader	2 449	1 800
Medlemsverksamhet	6 207	2 850
<b>Summa</b>	<b>112 159</b>	<b>142 991</b>

### Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	47 600	24 000
Sociala avgifter	14 446	6 318
<b>Summa</b>	<b>62 046</b>	<b>30 318</b>

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	219 323 028	219 323 028
Omklassificeringar från mark	1 317 396	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 640 424	219 323 028
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 778 091	-1 023 507
Årets avskrivningar	-1 765 123	-1 754 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 543 214	-2 778 091
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	-	1 317 396
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>216 097 210</b>	<b>217 862 333</b>

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 125-årig rak avskrivningsplan (K2).  
I bokslutet 2021 har tidigare redovisat värde för mark omklassificerats till byggnader eftersom fastigheten är på ofri grund. Föreningen betalar årligen tomträttsavgäld till Helsingborgs stad.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	81 000 000	35 000 000	116 000 000
Hyreshus lokaler	2 808 000	684 000	3 492 000
<b>Summa</b>	<b>83 808 000</b>	<b>35 684 000</b>	<b>119 492 000</b>

## Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 959 576	20 959 576
Vid årets slut	20 959 576	20 959 576
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-195 622	-
-Årets nedskrivningar	-	-195 622
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 763 954</b>	<b>20 763 954</b>

Föreningens andel i Kvicks samfällighetsförening är 37 % och 31 december 2021 uppgick samfällighetens fria egna kapital till 52 842 381 kr.

Utdelning och nedskrivning för 2021 kommer bokas efter att beslut tagits på samfällighetens stämma.

## Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	36 613	-
Fordran samfällighet	-	348 676
Fordran hyresgäster	9 700	-
Klientmedel hos SBC	313 001	538 111
<b>Total underhållskostnad</b>	<b>359 314</b>	<b>886 787</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	230 906	-
Swedbank	3 059	4 312
<b>Summa</b>	<b>233 965</b>	<b>4 312</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	2,36%	2022-04-29	2022-04-29	14 457 000	14 530 200
Swedbank Hypotek	2,70%	2024-04-30	2024-04-30	14 457 000	14 530 200
<b>Summa</b>				<b>28 914 000</b>	<b>29 060 400</b>
Avgår kortfristig del				<b>-14 530 200</b>	<b>-146 400</b>
Varav långfristig del				<b>14 383 800</b>	<b>28 914 000</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 28 218 600 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 280 000	29 280 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>29 280 000</b>	<b>29 280 000</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dagen som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

Kent Andersen

Anders Bengtsson

Victoria Forne

Stig Larsen

Zohre Sadjadi

Mahir Salic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Håkan Ekstrand  
Faktor AB  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557468581538

## Dokument

911 Hamlet årsredovisning 2021 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-05-04 14:48:46 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-05-09 08:14:55 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Kent Andersen (KA)

kent.andersen10@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENT ANDERSEN"

Signerade 2022-05-04 15:09:21 CEST (+0200)

Zohre Sadjadi (ZS)

zohre63@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ZOHRE SADJADI"

Signerade 2022-05-04 22:36:23 CEST (+0200)

Anders Bengtsson (AB)

anders@dimitra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Didrik Martin Bengtsson"

Signerade 2022-05-04 14:57:44 CEST (+0200)

Mahir Salic (MS)

salicmahir@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mahir Salic"

Signerade 2022-05-05 18:56:42 CEST (+0200)

Victoria Forne (VF)

victoriaforne@hotmail.com

Stig Larsen (SL)

stiglarsen@live.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557468581538



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Victoria Forne"  
Signerade 2022-05-08 16:37:31 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG  
LARSEN"  
Signerade 2022-05-04 19:28:02 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2022-05-09 08:14:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Hamlet**  
Org.nr 769633-0336

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamlet för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

#### *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 de 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. De 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*

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. 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.

- 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 Hamlet för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Ystad, signeras digitalt

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.05.2022 08:13

SENT BY OWNER:  
Håkan Ekstrand • 09.05.2022 08:12

DOCUMENT ID:  
HyWhCgV819

ENVELOPE ID:  
SJoCINIIq-HyWhCgV819

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Hamlet.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	 Signed Authenticated	09.05.2022 08:13 09.05.2022 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/06/1972) IP: 85.30.131.137

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

# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne