



Bostadsrättsföreningen Hamlet

ÅRSREDOVISNING

2023

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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 ansvarar 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) och ventilation.

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.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har 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 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamlet, org.nr 769633-0336, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2016. Helsingborg stad upplåter fastigheten Kwick 2 med tomträtt till Brf Hamlet. Brf Hamlet betalar årligen en tomträttsavgäld till Helsingborg stad för upplåtelsen. Tomträttsavtalet förfaller 2076-12-31 och tomträttsavgälden omförhandlas 2026-12-31.

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 4 194 m² samt 2 lokaler med en totalyta om 189 m².

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 m²

Sunread Sweden AB, avtalet löper till 2026-06-30, 115 m²

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Åtgärder efter garantibesiktning pågår fortfarande och årlig fastighetsbesiktning är därför inte nödvändig än. Föreningen har uppdaterat underhållsplanen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 682 886 kr. Förra året var resultatet -1 666 028 kr. Föreningen har vid årets slut 1 442 459 kr på konto hos Handelsbanken. Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 7 % och den 1 juli 2023 med 5 %.

Den 1 januari 2024 höjs årsavgiften med 7 % och uppgår därefter till 806,32 kr/m².

Kvick samfällighetsförening

På årsstämman för Kvicks samfällighetsförening, 2021-04-21, överlämnade Midroc förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna.

Kvicks samfällighetsförening består av två st gemensamhetsanläggningar i fastigheterna Helsingborg Kwick 1-4 och där den ena förvaltar underliggande garage inklusive parkeringar med elbilsladdning. Den andra förvaltar utrymmen för källarförråd, vattenförsörjning, avlopp och värmeanläggning, miljörum, grönområden samt kvartersanläggning. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Samfälligheten har i egen regi tecknat entreprenadavtal och uppfört nybyggnation av underjordiskt garage på ofri grund vilken samfälligheten sedan färdigställande förvaltar. Samfälligheten har tecknat avtal med HSB Nordvästra Skåne för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 73. Under året har fyra bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2023.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Mahir Salic, ordförande

Anders Bengtsson

Nils Ridhammar

Gunilla Carlborg

Jonas Sundberg

Suppleanter:

Kent Andersen

Mats Maneli

Revisor har varit Afrodita Cristea från Borevision 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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 628	3 207	3 135	3 211
Årets resultat, tkr	-1 683	-1 666	-1 952	-1 792
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-1 837	-1 848	-2 132	-
Soliditet (%)	87	87	87	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	718	671	642	632
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	84	-	-	-
Energikostnad el och värme, kr/kvm	81	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	6 751	6 796	6 597	6 937
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	7 055	-	-	-
Räntekänslighet %	10	-	-	-
Sparande, kr/kvm	22	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	54 899	67 476	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 4 383 kvm.

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

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Föreningen äger inte marken utan betalar årligen en tomträttsavgäld till Helsingborgs kommun.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott i resultaträkningen 2023 beror på avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens kassaflöde är ca -79 tkr för räkenskapsår 2023. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 7 % och 1 juli 2023 med 5 %. Detta får full effekt nästa räkenskapsår.

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	212 550 000		540 728	-5 143 193	-1 666 028
Disposition enligt stämmobeslut				-1 666 028	1 666 028
Från fond för yttre underhåll			-62 346	62 346	
Till fond för yttre underhåll			216 000	-216 000	
Årets resultat					-1 682 886
Vid årets slut	212 550 000		694 382	-6 962 875	-1 682 886

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 682 886	-1 666 028
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	62 346	17 748
Reservering till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	-216 000	-200 000
Resultat efter disposition av underhåll	-1 836 540	-1 848 280

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-6 962 875
Årets resultat	-1 682 886
Balanseras i ny räkning	-8 645 761

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 627 824	3 222 522
Övriga rörelseintäkter	2	64 003	30 969
Summa rörelseintäkter		3 691 827	3 253 491
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 464 604	-2 324 903
Övriga externa kostnader	4	-108 870	-127 524
Personalkostnader och arvoden	5	-64 005	-57 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 765 123	-1 765 123
Summa rörelsekostnader		-4 402 602	-4 275 434
Rörelseresultat		-710 775	-1 021 943
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 162	2 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-992 273	-646 091
Summa finansiella poster		-972 111	-644 085
Resultat efter finansiella poster		-1 682 886	-1 666 028
Resultat före skatt		-1 682 886	-1 666 028
Årets resultat		-1 682 886	-1 666 028

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader		212 566 964	214 332 087
Summa materiella anläggningstillgångar		212 566 964	214 332 087
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	7		
Andelar i samfällighetsförening		20 763 954	20 763 954
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 763 954	20 763 954
Summa anläggningstillgångar		233 330 918	235 096 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		8 404	11 902
Övriga fordringar	8	51 918	43 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		508 099	543 465
Summa kortfristiga fordringar		568 421	598 705
<i>Kassa och bank</i>	9	1 442 459	1 521 628
Summa omsättningstillgångar		2 010 880	2 120 333
SUMMA TILLGÅNGAR		235 341 798	237 216 374

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		212 550 000	212 550 000
Fond för yttre underhåll		694 382	540 728
Summa bundet eget kapital		213 244 382	213 090 728
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 962 875	-5 143 193
Årets resultat		-1 682 886	-1 666 028
Summa fritt eget kapital		-8 645 761	-6 809 221
Summa eget kapital		204 598 621	206 281 507
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	-	14 310 600
Summa långfristiga skulder		-	14 310 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 589 500	15 475 300
Leverantörsskulder		463 281	585 001
Aktuella skatteskulder		97 740	83 790
Övriga skulder		37 806	49 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		554 850	430 956
Summa kortfristiga skulder		30 743 177	16 624 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 341 798	237 216 374

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		
Resultat efter finansiella poster	-1 682 886	-1 666 028
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>1 765 123</u>	<u>1 765 123</u>
	<u>82 237</u>	<u>99 095</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 237	99 095
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 284	259 712
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>4 710</u>	<u>56 956</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 231	415 763
Investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	1 000 000
Amortering av låneskulder	<u>-196 400</u>	<u>-128 100</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 400	871 900
Årets kassaflöde	-79 169	1 287 663
Likvida medel vid årets början	1 521 628	233 965
Likvida medel vid årets slut	1 442 459	1 521 628

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 genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Reservering samt uttag från underhållsfonden 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. Beskattnings sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 085 212	2 751 594
Hyror	527 108	455 424
Debiterade energikostnader	15 504	15 504
Summa	3 627 824	3 222 522

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	64 003	30 969
Summa	64 003	30 969

I övriga intäkter ingår bland annat elstöd med 48 442 kr från Skatteverket samt återbäring från Länsförsäkringar med 7 995 kr.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	124 499	185 906
Fjärrvärme	232 634	107 123
Fastighetsservice	99 844	96 302
Försäkring	51 145	55 431
Kommunikation	8 568	6 662
Löpande underhåll, se specifikation	77 381	51 337
Planerat underhåll	62 346	17 748
Fastighetsskatt	48 870	48 870
Tomträttsavgäld	1 759 317	1 755 524
Summa	2 464 604	2 324 903

Den reservering som gjordes i bokslutet 2021 avseende fjärrvärme var för hög. Mätarna hade stått still under 11 månader. Föreningarna (brf Hamlet och brf Tycho Brahe) har under 2022 debiterats en överenskommen summa på 345 000 kr för perioden 2105-2203. I bokslutet för 2021 räknades med 500 000 kr för båda föreningarna och hela perioden vilket gör att kostnad för 2022 blir lägre.

Föreningen har ingen kostnad för vatten och renhållning utan detta debiteras samfälligheten Kwick som föreningen har del i.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	94 370	109 026
Arvode extern revisor	14 500	18 498
Summa	108 870	127 524

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	48 784	44 000
Sociala avgifter	15 221	13 884
Summa	64 005	57 884

Utbetalning av arvode har skett efter stämman i juni 2023. Ett halvt årsarvode har reserverats i bokslutet för perioden därefter.

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 640 424	220 640 424
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 640 424	220 640 424
Ingående ackumulerad avskrivningar	-6 308 337	-4 543 214
Årets avskrivningar	-1 765 123	-1 765 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 073 460	-6 308 337
Utgående redovisat värde byggnader	212 566 964	214 332 087

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	105 000 000	34 000 000	139 000 000
Hyreshus lokaler	4 089 000	798 000	4 887 000
Summa	109 089 000	34 798 000	143 887 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
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	-195 622
-Årets nedskrivningar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	20 763 954	20 763 954

Föreningens andel i Kvicks samfällighetsförening är 37 % och 31 december 2023 uppgick samfällighetens egna kapital till 52 933 978 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	51 218	36 628
Övriga fordringar	700	6 710
Total underhållskostnad	51 918	43 338

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 442 459	1 521 628
Summa	1 442 459	1 521 628

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	2,70%	2024-04-30	2024-04-30	14 310 600	14 383 800
Nordea	4,64%	2024-02-14	2024-11-14	950 000	1 000 000
Nordea	4,55%	2024-07-04	2024-07-04	14 328 900	14 402 100
Summa				29 589 500	29 785 900
Avgår kortfristig del				-29 589 500	-15 475 300
Varav långfristig del				-	14 310 600

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 28 607 500 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 903 000	29 903 000
Ställda säkerheter	29 903 000	29 903 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Mahir Salic

Anders Bengtsson

Gunilla Carlborg

Nils Ridhammar

Jonas Sundberg

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

Afrodita Cristea
Borevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557513491390

Dokument

911 Hamlet ÅR 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-03-22 12:06:16 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-03-27 09:34:33 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Mahir Salic (MS)

salicmahir@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mahir Salic"

Signerade 2024-03-25 07:54:44 CET (+0100)

Nils Ridhammar (NR)

nils@ridhammar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Ridhammar"

Signerade 2024-03-22 13:03:42 CET (+0100)

Gunilla Carlborg (GC)

gunilla@carlborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunilla Elisabet Carlborg"

Signerade 2024-03-22 16:48:22 CET (+0100)

Jonas Sundberg (JS)

jonas62sundberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS SUNDBERG"

Signerade 2024-03-22 12:10:50 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513491390

Anders Bengtsson (AB)
anders@dimitra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Didrik Martin Bengtsson"
Signerade 2024-03-22 13:00:15 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-03-27 09:34:33 CET (+0100)

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 Brf Hamlet, org.nr. 769633-0336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamlet för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamlet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 trygghetssätt.

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 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-03-27 08:34:04 UTC



Penneo dokumentnyckel: KSNE6-3DEZM-PA30W-3IG06-21LPT-UJGMK

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringar sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne