



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Hamlet

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, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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. 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

Under året har följande underhåll utförts:

- åtgärder efter garantibesiktning
- underhåll av entrépartier

Föreningen har under 2022 arbetat fram en underhållsplan.

I övrigt planeras inga större underhållsåtgärder de närmaste åren.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 666 028 kr. Förra året var resultatet -1 952 455 kr. Föreningen har vid årets slut 1 521 628 kr på konto hos Handelsbanken. Den 1 oktober 2022 höjdes årsavgiften med 3 %. I november 2022 tog föreningen upp ett nytt lån på 1 Mkr.

Den 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 7 % och uppgår därefter till 717,64 kr/m².

Kvick samfällighetsförening

På årsstämman för Kvicks samfällighetsförening, 2021-04-21, överlämnade Midroc förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. Årsstämma för Kvicks samfällighetsförening har antagit policy för uthyrning av garageplatser. Samfälligheten har avtal om ekonomisk förvaltning och trädgårdsskötsel med HSB Nordvästra Skåne.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 74. Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2022.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Kent Andersen, ordförande

Anders Bengtsson

Victoria Forne

Zohre Sadjadi

Mahir Salic

Suppleanter:

Gunilla Carlborg

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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 207	3 135	3 211	1 466
Årets resultat, tkr	-1 666	-1 952	-1 792	-846
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-1 848	-2 132	-	-
Soliditet (%)	87	87	87	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	671	642	632	350
Driftskostnader, kr/kvm	530	554	518	288
Lån, kr/kvm	6 796	6 597	6 937	6 972
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	67 476	-	-	-

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

I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, fastighetsavgift samt planerat underhåll.

Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan 4 383 kvm.

Under året har tre bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

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		358 476	-3 008 486	-1 952 455
Disposition enligt stämmobeslut				-1 952 455	1 952 455
Från fond för yttre underhåll			-17 748	17 748	
Till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Årets resultat					-1 666 028
Vid årets slut	212 550 000		540 728	-5 143 193	-1 666 028

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 666 028	-1 952 455
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	17 748	-
Reservering till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	-200 000	-179 238
Resultat efter disposition av underhåll	-1 848 280	-2 131 693

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-5 143 193
Årets resultat	-1 666 028
Balanseras i ny räkning	-6 809 221

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 207 018	3 135 076
Övriga rörelseintäkter	2	46 473	16 197
Summa rörelseintäkter		3 253 491	3 151 273
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 324 903	-2 426 455
Övriga externa kostnader	4	-127 524	-112 159
Personalkostnader och arvoden	5	-57 884	-62 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 765 123	-1 765 123
Summa rörelsekostnader		-4 275 434	-4 365 783
Rörelseresultat		-1 021 943	-1 214 510
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 006	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 091	-738 014
Summa finansiella poster		-644 085	-737 945
Resultat efter finansiella poster		-1 666 028	-1 952 455
Resultat före skatt		-1 666 028	-1 952 455
Årets resultat		-1 666 028	-1 952 455

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader		214 332 087	216 097 210
Summa materiella anläggningstillgångar		214 332 087	216 097 210
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Andelar i samfällighetsförening		20 763 954	20 763 954
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 763 954	20 763 954
Summa anläggningstillgångar		235 096 041	236 861 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		11 902	3 843
Övriga fordringar	8	43 338	359 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		543 465	495 260
Summa kortfristiga fordringar		598 705	858 417
Kassa och bank	9	1 521 628	233 965
Summa omsättningstillgångar		2 120 333	1 092 382
SUMMA TILLGÅNGAR		237 216 374	237 953 546

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		540 728	358 476
Summa bundet eget kapital		213 090 728	212 908 476
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 143 193	-3 008 486
Årets resultat		-1 666 028	-1 952 455
Summa fritt eget kapital		-6 809 221	-4 960 941
Summa eget kapital		206 281 507	207 947 535
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	14 310 600	14 383 800
Summa långfristiga skulder		14 310 600	14 383 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 475 300	14 530 200
Leverantörsskulder		585 001	483 509
Aktuella skatteskulder		83 790	69 840
Övriga skulder		49 220	50 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 956	488 511
Summa kortfristiga skulder		16 624 267	15 622 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 216 374	237 953 546

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 underhållsplan. 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. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 751 594	2 691 366
Hyror	455 424	443 710
Summa	3 207 018	3 135 076

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Debiterade kostnader vatten och värme	15 504	15 498
Övriga intäkter	30 969	699
Summa	46 473	16 197

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	185 906	127 289
Fjärrvärme	107 123	287 892
Fastighetsservice	96 302	89 563
Försäkring	55 431	46 786
Kommunikation	6 662	13 858
Löpande underhåll, se specifikation	51 337	66 831
Planerat underhåll	17 748	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 870	34 920
Tomträttsavgäld	1 755 524	1 759 316
Summa	2 324 903	2 426 455

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.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	109 026	87 432
Inkassokostnader	-	2 449
Arvode extern revisor	18 498	16 072
Medlemsverksamhet	-	6 206
Summa	127 524	112 159

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	44 000	47 600
Sociala avgifter	13 884	14 446
Summa	57 884	62 046

Utbetalning av arvode har skett i juni 2022. För perioden juli-december 2022 har ett halvt årsarvode reserverats.

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 640 424	219 323 028
Omklassificeringar från mark	-	1 317 396
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 640 424	220 640 424
Ingående ackumulerad avskrivningar	-4 543 214	-2 778 091
Årets avskrivningar	-1 765 123	-1 765 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 308 337	-4 543 214
Utgående redovisat värde byggnader	214 332 087	216 097 210

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

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 959 576	20 959 576
Vid årets slut	20 959 576	20 959 576
Akkumulerade 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 2022 uppgick samfällighetens egna kapital till 52 646 131 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	36 628	36 613
Övriga fordringar	6 710	9 700
Klientmedel hos SBC	-	313 001
Total underhållskostnad	43 338	359 314

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	1 521 628	230 906
Swedbank	-	3 059
Summa	1 521 628	233 965

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	2,36%	2022-04-29	2022-04-29	-	14 457 000
Swedbank Hypotek	2,70%	2024-04-30	2024-04-30	14 383 800	14 457 000
Nordea	3,57%	2023-11-14	2023-11-14	1 000 000	-
Nordea	2,10%	2023-04-28	2023-04-28	14 402 100	-
Summa				29 785 900	28 914 000
Avgår kortfristig del				-15 475 300	-14 530 200
Varav långfristig del				14 310 600	14 383 800

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 28 803 900 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 903 000	29 280 000
Ställda säkerheter	29 903 000	29 280 000

Digitala underskrifter

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

Kent Andersen

Anders Bengtsson

Victoria Forne

Mahir Salic

Zohre Sadjadi

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

Afrodita Cristea
Borevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557489538918

Dokument

911 Hamlet ÅR 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-03-23 13:56:24 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-03-29 13:52:32 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 2023-03-29 09:58:18 CEST (+0200)

Zohre Sadjadi (ZS)

zohre63@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ZOHRE SADJADI"

Signerade 2023-03-23 21:38:55 CET (+0100)

Anders Bengtsson (AB)

anders@dimitra.se



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

Signerade 2023-03-23 16:13:04 CET (+0100)

Mahir Salic (MS)

salicmahir@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mahir Salic"

Signerade 2023-03-23 18:14:05 CET (+0100)

Victoria Forne (VF)

victoriaforne@hotmail.com

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557489538918



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Victoria Forne"
Signerade 2023-03-29 10:03:47 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-03-29 13:52:32 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 Brf Hamlet, org.nr. 769633-0336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamlet för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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 2022 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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: 2.67.xxx.xxx

2023-03-29 11:52:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: 04DYL8P5FV-AFKME-6JYZC-X4TKY-IPCIE

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 läst 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>

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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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