



Bostadsrättsföreningen Hamlet

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

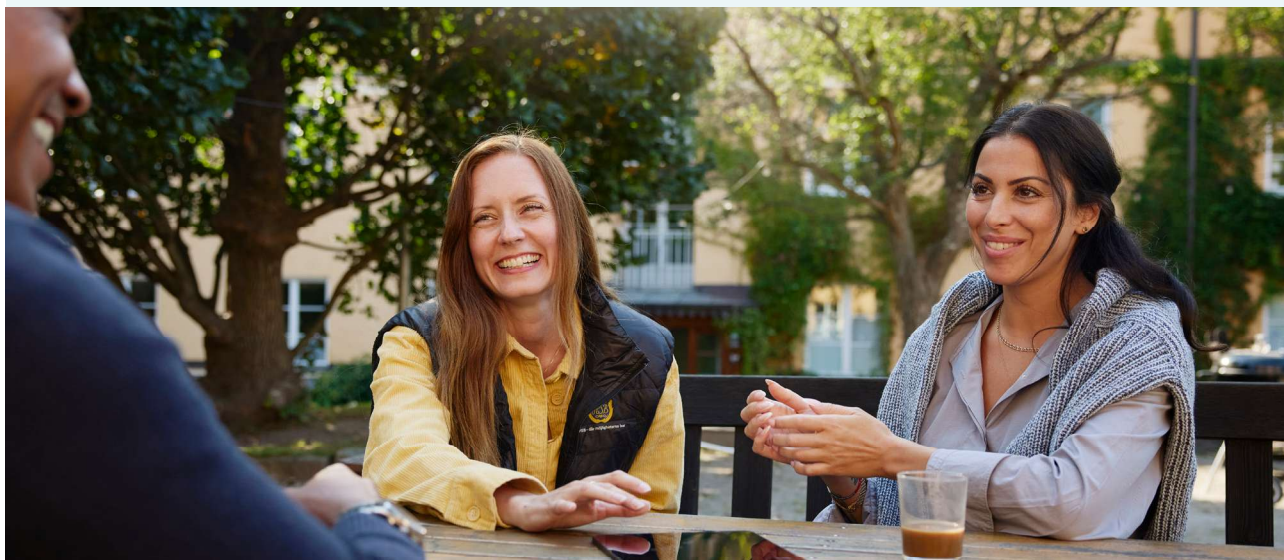
Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar 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 uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamlet, org.nr 769633-0336, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 34,7 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 2027-08-31, 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

5-årsbesiktningen utfördes 2024-05-23 av Harald Olsson AB. Föreningen har uppdaterat underhållsplanen senast år 2023 och följer denna.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 312 674 kr. Förra året var resultatet -1 628 537 kr. Föreningen har vid årets slut 1 817 522 kr på konto hos Handelsbanken. Den 1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 2,5 % och den 1 januari 2025 med 5 %.

Den 1 januari 2026 höjs årsavgiften med 2,5 % och uppgår därefter till 867,79 kr/m².

Under året har följande utförts:

Service av ventilation, sotning av rökkanaler, grovstäd av entre och hiss golv, stamspolning, brandskydd och trygghetsskydd

Planerade åtgärder är:

OVK, viss VVS översyn och eventuellt byta av termostatventiler, översyn av närvaro belysning, löpande underhåll

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 Kvick 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 fanns det 74 medlemmar och vid årets slut var medlemsantalet 74. Under året har fyra bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Navratil, ordförande

Mahir Salic

Anders Bengtsson

Nils Ridhammar

Jonas Sundberg

Lennart Hermansson

Stig Larsen

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

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning, tkr	4 134	3 957	3 628	3 207
Årets resultat, tkr	-1 313	-1 629	-1 683	-1 666
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-1 494	-1 822	-1 837	-1 848
Soliditet (%)	87	87	87	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	850	810	718	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	86	85	84	-
Energikostnad el och värme, kr/kvm	91	86	81	-
Skuldsättning, kr/kvm	6 668	6 709	6 751	6 796
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	6 969	7 013	7 055	-
Räntekänslighet %	8	9	10	-
Sparande, kr/kvm	111	36	22	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	59 375	38 830	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 eventuella intäkter som inte är en del av den normala verksamheten (elstöd 2023).

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 2025 beror på avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens kassaflöde är ca 223 tkr för räkenskapsår 2025. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2025 med 5 % och kommer att höja årsavgiften 1 januari 2026 med 2,5 %.

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		888 010	-8 839 389	-1 628 537
Disposition enligt stämmobeslut				-1 628 537	1 628 537
Från fond för yttre underhåll			-34 789	34 789	
Till fond för yttre underhåll			216 000	-216 000	
Årets resultat					-1 312 674
Vid årets slut	212 550 000		1 069 221	-10 649 137	-1 312 674

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 312 674	-1 628 537
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	34 789	22 372
Reservering till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	-216 000	-216 000
Resultat efter disposition av underhåll	-1 493 885	-1 822 165

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-10 649 137
Årets resultat	-1 312 675
Balanseras i ny räkning	-11 961 812

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 133 892	3 956 880
Övriga rörelseintäkter	2	31 805	31 364
Summa rörelseintäkter		4 165 697	3 988 244
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 744 017	-2 506 785
Övriga externa kostnader	4	-104 369	-118 431
Personalkostnader och arvoden	5	-72 615	-70 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 765 123	-1 765 123
Summa rörelsekostnader		-4 686 124	-4 460 424
Rörelseresultat		-520 427	-472 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 466	18 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 714	-1 175 064
Summa finansiella poster		-792 248	-1 156 357
Resultat efter finansiella poster		-1 312 675	-1 628 537
Resultat före skatt		-1 312 675	-1 628 537
Årets resultat		-1 312 674	-1 628 537

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	209 036 718	210 801 841
Summa materiella anläggningstillgångar		209 036 718	210 801 841
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i samfällighetsförening	7	20 763 954	20 763 954
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 763 954	20 763 954
Summa anläggningstillgångar		229 800 672	231 565 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		3 750	10 157
Övriga fordringar	8	49 755	51 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		509 650	513 739
Summa kortfristiga fordringar		563 155	574 914
Kassa och bank	9	1 817 522	1 594 677
Summa omsättningstillgångar		2 380 677	2 169 591
SUMMA TILLGÅNGAR		232 181 349	233 735 386

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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		1 069 221	888 010
Summa bundet eget kapital		213 619 221	213 438 010
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 649 137	-8 839 389
Årets resultat		-1 312 674	-1 628 537
Summa fritt eget kapital		-11 961 811	-10 467 926
Summa eget kapital		201 657 410	202 970 084
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	19 354 068	-
Summa långfristiga skulder		19 354 068	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 873 434	29 411 400
Leverantörsskulder		573 371	524 987
Aktuella skatteskulder		95 240	97 740
Övriga skulder		50 333	58 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		577 493	672 901
Summa kortfristiga skulder		11 169 871	30 765 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 181 349	233 735 386

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 312 674	-1 628 537
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	1 765 123	1 765 123
	<u>452 449</u>	<u>136 586</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	452 449	136 586
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 218	-9 525
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-52 924	203 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406 743	330 317
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-183 898	-178 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-183 898	-178 100
Årets kassaflöde	222 845	152 217
Likvida medel vid årets början	1 594 677	1 442 459
Likvida medel vid årets slut	1 817 522	1 594 676

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

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 550 740	3 381 696
Hyror	567 648	559 680
Debiterade energikostnader	15 504	15 504
Summa	4 133 892	3 956 880

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga avgifter	1 470	43 020
Övriga intäkter	30 335	-11 656
Summa	31 805	31 364

Övriga intäkter innehåller vidarefakturerade kostnader. År 2023 ingick även elstöd & återbäring från LF.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Energi	134 358	117 209
Fjärrvärme	266 017	259 069
Fastighetsservice	117 436	102 686
Försäkring	60 064	58 303
Kommunikation	8 958	7 837
Löpande underhåll, se specifikation	316 709	131 123
Planerat underhåll	34 789	22 372
Fastighetsskatt	46 370	48 870
Tomträttsavgäld	1 759 316	1 759 316
Summa	2 744 017	2 506 785

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

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	87 263	99 821
Arvode extern revisor	17 106	18 610
Summa	104 369	118 431

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	58 800	53 500
Sociala avgifter	13 815	16 585
Summa	72 615	70 085

Utbetalning av arvode har skett efter stämman i oktober 2024. Beslutat årsarvode är reserverat i bokslutet då utbetalning sker senare än bokslutsdatum.

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 640 424	220 640 424
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 640 424	220 640 424
Ingående ackumulerad avskrivningar	-9 838 583	-8 073 460
Årets avskrivningar	-1 765 123	-1 765 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 603 706	-9 838 583
Utgående redovisat värde byggnader	209 036 718	210 801 841

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	112 000 000	33 000 000	145 000 000
Hyreshus lokaler	4 637 000	722 000	5 359 000
Summa	116 637 000	33 722 000	150 359 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
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
Redovisat värde vid årets slut	20 763 954	20 763 954

Föreningens andel i Kvicks samfällighetsförening är 37 % och 31 december 2025 uppgick samfällighetens egna kapital till 53 092 269 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	49 755	51 018
Total underhållskostnad	49 755	51 018

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	1 817 522	1 594 677
Summa	1 817 522	1 594 677

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	3,19%	2025-02-14	2025-02-14	-	900 000
Nordea	3,49%	2025-04-04	2025-07-04	-	14 255 700
Nordea	4,05%	2025-01-29	2025-04-30	-	14 255 700
Nordea	2,37%	2026-01-30	2026-04-30	9 742 502	-
Nordea	2,65%	2027-04-21	2027-04-21	9 742 501	-
Nordea	2,79%	2028-04-19	2028-04-19	9 742 499	-
Summa				29 227 502	29 411 400
Avgår kortfristig del				-9 873 434	-29 411 400
Varav långfristig del				19 354 068	-

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 28 245 522 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 903 000	29 903 000
Ställda säkerheter	29 903 000	29 903 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02.

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

Magnus Navratil

Mahir Salic

Anders Bengtsson

Nils Ridhammar

Jonas Sundberg

Lennart Hermansson

Stig Larsen

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

Afrodita Cristea
Borevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574447868

Dokument

911 Hamlet årsredovisning 2025 dig sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2026-04-02 08:51:34 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-04-06 16:31:21 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Magnus Navratil (MN)

pippi2040@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Magnus Sven Robert Navratil"

Signerade 2026-04-02 11:38:52 CEST (+0200)

Nils Ridhammar (NR)

nils@ridhammar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils

Ridhammar"

Signerade 2026-04-02 13:34:08 CEST (+0200)

Lennart Hermansson (LH)

hermansson.lennart.hem@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENNART HERMANSSON"

Signerade 2026-04-04 08:21:11 CEST (+0200)

Jonas Sundberg (JS)

jonas62sundberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERT

JONAS WILHELM SUNDBERG"

Signerade 2026-04-05 10:25:17 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574447868

Anders Bengtsson (AB)
anders@dimitra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Didrik Martin Bengtsson"
Signerade 2026-04-02 11:33:14 CEST (+0200)

Stig Larsen (SL)
stiglarsen@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG
LARSEN"
Signerade 2026-04-02 10:08:21 CEST (+0200)

Mahir Salic (MS)
salicmahir@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAHIR SALIC"
Signerade 2026-04-03 12:40:54 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-04-06 16:31:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsföreningen Hamlet för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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: Brf Hamlet

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 81.170.xxx.xxx

2026-04-06 14:30:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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. Reserveringen sker genom omföring 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