



HSB BRF HANVERKAREN 209 ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716417-5478

**Styrelsen för
HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Org.nr: 716417-5478

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 – 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Göken 32 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm stad.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	26	3 050
Lokaler	14	185

Föreningens fastighet är byggd år 1914. Värdeår 1929.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Medlemmen ansvarar själv för bostadsrättstilläggsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Bostadsrättsavgifterna höjdes år 2014 med fem procent från 495 till 520 kr per kvm. Avgiften har sedan dess legat fast på samma nivå sedan 2015. Någon avgiftshöjning har inte heller skett för år 2020.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt den restaureringen, som påbörjades 2018 av avloppsrören i källaren. Avloppsrören har bytts ut och förbättrats och även s.k. rättstopp har installerats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018/2019	Vind	Styrelsen har startat upp ett råvinds-projekt i fastigheten, enligt stämmobeslut av föreningen. Styrelsen har därefter kontrakterat en entreprenör som ska utföra arbetet. Efter överklagan har tyvärr bygglov nekats och vi ser nu på möjligheten att söka ett nytt bygglov och få projektet i hamn.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1994	Stammar	Renovering av VA-stammar
2007 - 2008	Tak	Taket renoverades
2009	El	Uppgradering till 3-fas av de allmänna elstigarna
2011	Innergård	Renovering av innergård
2013	Värmesystem	Renovering och uppgradering av värmesystem
2013	Fasad	Fasadrenovering
2014	Trapphus	Allmän uppfräschning av trapphusen
2016	Hiss	Hissar åtgärdades
2016 - 2017	Fönster	Fönster renoverades och målades
2018 - 2019	Avlopp	Nya avloppsrör i fastighetens källare sam installation av råttstopp

Övriga väsentliga händelser

Föreningens och styrelsens ambitioner har varit att sälja ytor som bedöms lämpliga i vår fastighet för att stärka vår ekonomi. Detta arbete har tagit en stor del av styrelsens tid under 2019 och tyvärr har merparten av detta arbete varit att hantera ärenden i hyresnämnden samt stämning i Tingsrätten. Dessa ärenden har nu lagts ner och förlikning med motparten har skett.

Styrelsen kommer att fortsätta att fokusera på att stärka föreningens ekonomi även under 2020. Vi ser dock ett kortsiktigt behov av att stärka vår likviditet och kommer att ta upp ett nytt lån om ca 800 000 kronor, vilket innebär att vi ökar våra lån till totalt ca 7 000 000 kronor under 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 14 var röstberättigade och 5 lämnat fullmakt.

Föreningen har också haft 2 extra stämmor under 2019. Den 24 januari avseende beslut om nya stadgar och omdisponering av föreningens grovsoprum och barnvagnsparkering, samt den 21 oktober avseende beslut om omdisponering av föreningens grovsoprum och barnvagnsparkering samt beslut om nya stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sebastian Carra	Ledamot
Mats Almgren	Ledamot
Peter Mårtensson Brolin	Ledamot
Ulrika Fält	Ledamot
Carina Tyberg	Ledamot

A

Nina Vallionemi Ledamot
Niklas Wallenberg Ledamot

Björn Magnusson Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Mårtensson Brolin och Sebastian Carra.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Lars Häggmark Föreningsvald ordinarie
Anna Johansson Föreningsvald suppleant
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Britt Hedenberg Magnusson, Rolf Westerberg och Peter Nilsson.

Underhållsplan


Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Fastighetsöversyn gjordes senast i samband med att vi fick en ny fastighetsskötare från HSB:s Fastighetsförvaltning i februari 2019. Fastighetsskötaren gör löpande en tillsyn av fastigheten och rapporterar ev. felaktigheter och behov av åtgärder till styrelsen i enlighet med avtal.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 45 (45) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018).
Under året har 3 (3) överlåtelser skett. 

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	520	520	520	520	520
Totala intäkter kr/kvm	585	562	616	542	537
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	91	33	183	-59	130
Belåning, kr/kvm	1 911	1 917	1 922	1 922	1 922
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	442	475	371	510	318
Energikostnader kr/kvm	177	193	172	171	153

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen.

För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här. *N*

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 894	1 817	1 992	1 755	1 738
Resultat efter finansiella poster	-123	-235	265	-595	57
Soliditet	34%	37%	41%	40%	43%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

W

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 893 985
Rörelsekostnader	-	1 933 689
Finansiella poster	-	83 247
Årets resultat		-122 951
Planerat underhåll	+	81 542
Avskrivningar	+	336 334
Årets sparande		294 925
Årets sparande per kvm total yta		91

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 439 900	1 619 100	483 551	183 548	-235 299
Reservering till fond 2018			50 000	-50 000	
Inspråktagande av fond 2018			-27 985	27 985	
Balanserat i ny räkning				-235 299	235 299
Årets resultat					-122 951
Belopp vid årets slut	2 439 900	1 619 100	505 566	-73 767	-122 951

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-73 767
Årets resultat	-122 951
	<u>-196 718</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	50 000
Inspråktagande av underhållsfond	-81 542
Balanserat resultat	-165 176
	<u>-196 718</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

UB

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 893 985	1 817 270
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 430 499	-1 537 641
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 315	-78 963
Planerat underhåll		-81 542	-27 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 334	-313 855
Summa rörelsekostnader		<u>-1 933 689</u>	<u>-1 958 444</u>
Rörelseresultat		-39 705	-141 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	907	522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-84 154	-94 647
Summa finansiella poster		<u>-83 247</u>	<u>-94 125</u>
Årets resultat		-122 951	-235 299

/s

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6 10 984 084 10 196 484

Pågående nyanläggningar

Not 7 77 087 131 220

11 061 171 10 327 704*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

11 061 671 10 328 204**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

60 303 62 180

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 450 425 1 521 346

Placeringskonto HSB Stockholm

8 876 8 867

Övriga fordringar

Not 9 0 39

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 109 614 95 035

1 629 217 1 687 467

Kassa och bank

Not 11 11 622 1 606

Summa omsättningstillgångar

1 640 839 1 689 073**Summa tillgångar**

12 702 510 12 017 277

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 439 900	2 439 900
Upplåtelseavgifter	1 619 100	1 619 100
Yttre underhållsfond	505 566	483 551
	<u>4 564 566</u>	<u>4 542 551</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-73 767	183 548
Årets resultat	-122 951	-235 299
	<u>-196 718</u>	<u>-51 752</u>
Summa eget kapital	<u>4 367 848</u>	<u>4 490 800</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 162 889	6 187 894
Övriga långfristiga skulder	Not 13 <u>160 281</u>	<u>0</u>
	6 323 170	6 187 894
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 20 004	15 003
Leverantörsskulder	146 127	114 165
Skatteskulder	19 638	87
Fond för inre underhåll	163 837	169 615
Övriga skulder	Not 15 1 362 047	686 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>299 839</u>	<u>353 367</u>
	2 011 492	1 338 584
Summa skulder	8 334 662	7 526 478
Summa eget kapital och skulder	<u>12 702 510</u>	<u>12 017 277</u>

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-122 951	-235 299
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	336 334	313 855
Kassaflöde från löpande verksamhet	213 383	78 556
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 662	-57 908
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	667 907	763 488
Kassaflöde från löpande verksamhet	868 628	784 136
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 069 801	-236 970
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 069 801	-236 970
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	140 277	-15 003
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	140 277	-15 003
Årets kassaflöde	-60 896	532 163
Likvida medel vid årets början	1 531 819	999 656
Likvida medel vid årets slut	1 470 923	1 531 819

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,17 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 585 416	1 585 416
	Årsavgifter el	149 596	47 565
	Hyror	181 380	170 016
	Övriga intäkter	12 145	67 061
	Bruttoomsättning	1 928 537	1 870 058
	Avgifts- och hyresbortfall	-24 532	-42 768
	Avsatt till inre fond	-10 020	-10 020
		1 893 985	1 817 270
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	141 774	107 089
	Reparationer	188 973	423 020
	El	209 285	163 542
	Uppvärmning	458 291	456 092
	Vatten	53 150	52 183
	Sophämtning	88 134	79 547
	Fastighetsförsäkring	59 116	59 250
	Kabel-TV och bredband	52 388	52 381
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	69 892	49 752
	Förvaltningsarvoden	94 752	91 371
	Övriga driftkostnader	14 744	3 414
		1 430 499	1 537 641
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	4 140
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 478	10 419
	Administrationskostnader	24 960	8 844
	Extern revision	9 125	8 900
	Konsultkostnader	34 113	35 800
	Medlemsavgifter	9 639	10 860
		85 315	78 963
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	681	429
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	9	9
	Övriga ränteintäkter	218	84
		907	522
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	78 509	89 350
	Övriga räntekostnader	5 645	5 297
		84 154	94 647

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 6		
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	14 380 594	14 274 844
Anskaffningsvärde mark	854 000	854 000
Årets investeringar	1 123 934	105 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 358 528	15 234 594
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 038 110	-4 724 255
Årets avskrivningar	-336 334	-313 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 374 444	-5 038 110
Utgående bokfört värde	10 984 084	10 196 484
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	834 000	463 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 575 000	1 036 000
Summa taxeringsvärde	117 409 000	79 499 000
Not 7		
Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	131 220	0
Årets investeringar	-54 133	131 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 087	131 220
Not 8		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	39
	0	39
Not 10		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	109 614	95 035
	109 614	95 035

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

no

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 11 Kassa och bank					
Handelsbanken		11 622	1 606		
		11 622	1 606		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	171332	1,12%	2020-06-30	1 964 993	5 001
Stadshypotek	24565	1,23%	2021-06-01	2 000 000	0
Stadshypotek	24567	1,38%	2022-06-01	2 217 900	0
				6 182 893	5 001
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 177 892
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 157 888
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				7 493 200	7 493 200
Not 13 Övriga skulder					
Beviljad kredit Handelsbanken				160 281	0
				160 281	0
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				20 004	15 003
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				57 147	57 147
Övriga kortfristiga skulder				1 304 900	629 200
				1 362 047	686 347
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				2 466	2 691
Förutbetalda hyror och avgifter				131 408	98 588
Övriga upplupna kostnader				165 965	252 088
				299 839	353 367

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.




HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 30/4 2020


Carina Tyberg


Mats Almgren


Niklas Wallenberg


Nina Vallioniemi


Peter Mårtensson

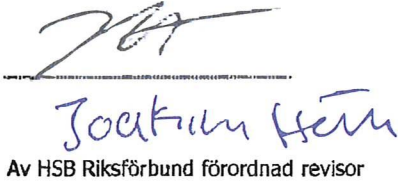

Sebastian Carra


Ulrika Fält

Vår revisionsberättelse har 14-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Joakim Fern
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hantverkaren i Stockholm, org.nr. 716417-5478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsetts av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsetts av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/5-2020


.....
Joakim Hell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE 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.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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