



Org Nr: 716417-5478

Styrelsen för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

Org.nr: 716417-5478

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	27	3 086
Lokaler	14	185

Föreningens fastighet är byggd 1914. Värdeår 1929.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Vi har under året haft problem med värmesystemet.

Då vi har ett äldre system kan det bli läge att byta ut vissa delar.

Detta för att uppnå bättre och jämnare värme för samtliga lägenheter.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Vindprojektet	Efter att tidigare bygglovsansökan nekats har styrelsen beslutat att ingå ett partnerskap med en ny partner. Partnerskapet som tecknats innebär att föreningen inte står för några kostnader. Vid ett eventuellt godkänt bygglov kommer föreningen ej att behöva finansiera tillhörande entreprenader likt tak och hissar. Motprestationen är att vi vid ett godkänt reviderat bygglov först får betalt då entreprenören sålt de färdiga nya lägenheterna. Styrelsen förväntar sig besked i frågan efter sommaren.
2020-2021	Ny bostadsrätt	Lägenheten i föreningens tidigare grovsoprum är färdigbyggd. Lägenhetsytan uppgår till 36 kvm och den är registrerad internt som lgh nr 27. Lägenheten ägs av entreprenören till dess att den säljs.
2020-2021	Hyseslokal	Beslut om att gå vidare med försäljning av tidigare hyreslokal togs på föreningens extrastämma 2020-08-25. Vi inväntar svar på pågående bygglovsärendet för användning från lokal till bostäder.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

Vi har haft en vattenskada i ett badrum (Sankt Eriksgatan 18).

Detta har även drabbat underliggande lägenhet.

Den del av vattenskadan som har belastat föreningen har täckts av vår försäkring i Länsförsäkringar.

Föreningen har betalt kostnad för självrisk.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

En extra föreningsstämma hölls 2020-08-25. Vid stämman närvarade 20 medlemmar varav 3 stycken via ombud.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-26 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sebastian Carra	Ledamot
Niklas Wallenberg	Ledamot
Mats Almgren	Ledamot
Carina Tyberg Sigrell	Ledamot
Nina Valloniemi	Ledamot
Peter Mårtensson-Brolin	Ledamot
Ulrika Fält	HSB-ledamot
Björn Magnusson	Suppleant

Styrelsen har under 2020-05-26 (stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Johansson	Ledamot
Carina Tyberg	Ledamot
Niklas Wallenberg	Ledamot
Per Daniel Stålbo	Ledamot
Sebastian Carra	Ledamot
Ulrika Fält	HSB-ledamot
Nathalie Eden Gro	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Niklas Wallenberg, Carina Tyberg-Sigrell.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carina Tyberg, Anna Johansson, Sebastian Carra. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lars Häggmark Föreningsvald ordinarie
Ola Trané Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av: Peter Nilsson, Rolf Westerberg.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

Underhållsplan

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

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt 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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 45 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 3 överlåtelser skett.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	514	520	520	520	520
Totala intäkter kr/kvm*	513	585	562	616	542
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	55	91	33	183	-59
Belåning, kr/kvm	2 139	1 911	1 917	1 922	1 922
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	427	442	475	371	510
Energikostnader kr/kvm	158	177	193	172	171

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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 bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

Sparande till framtida underhåll

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 bostadsrätts 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 804	1 894	1 817	1 992	1 755
Resultat efter finansiella poster	-248	-123	-235	265	-595
Soliditet	33%	34%	37%	41%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

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		1 804 479
Rörelsekostnader	-	1 954 286
Finansiella poster	-	98 252
Årets resultat		-248 059
Planerat underhåll	+	121 099
Avskrivningar	+	308 116
Årets sparande		181 156

Årets sparande per kvm total yta 55

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 439 900	1 619 100	505 566	-73 767	-122 951
Reservering till fond 2020			170 417	-170 417	
Reservering till fond 2019			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-121 099	121 099	
Ianspråktagande av fond 2019			-81 542	81 542	
Balanserad i ny räkning				-122 951	122 951
Årets resultat					-248 059
Belopp vid årets slut	2 439 900	1 619 100	523 342	-214 494	-248 059

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-165 176
Årets resultat	-248 059
Reservering till underhållsfond	-170 417
Ianspråktagande av underhållsfond	121 099
Summa till stämmans förfogande	-462 553

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-462 553
-------------------------	-----------------

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



**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 804 479	1 893 985
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 335 169	-1 430 499
Övriga externa kostnader	Not 3	-189 901	-85 315
Planerat underhåll		-121 099	-81 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 116	-336 334
Summa rörelsekostnader		-1 954 286	-1 933 689
Rörelseresultat		-149 807	-39 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	684	907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-98 936	-84 154
Summa finansiella poster		-98 252	-83 247
Årets resultat		-248 059	-122 951

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	10 753 055	10 984 084
Pågående nyanläggningar	Not 7	0	77 087
		<u>10 753 055</u>	<u>11 061 171</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 753 555</u>	<u>11 061 671</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		47 834	60 303
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 442 365	1 450 425
Placeringskonto HSB Stockholm		8 885	8 876
Övriga fordringar	Not 9	-7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	108 879	109 614
		<u>1 607 955</u>	<u>1 629 217</u>
Kassa och bank	Not 11	-514	11 622
Summa omsättningstillgångar		<u>1 607 441</u>	<u>1 640 839</u>
Summa tillgångar		<u>12 360 996</u>	<u>12 702 510</u>



**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	523 342	505 566
	<u>4 582 342</u>	<u>4 564 566</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-214 494	-73 767
Årets resultat	-248 059	-122 951
	<u>-462 553</u>	<u>-196 718</u>
Summa eget kapital	<u>4 119 790</u>	<u>4 367 848</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>2 217 900</u>	<u>6 323 170</u>
	2 217 900	6 323 170
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 779 992	20 004
Leverantörsskulder	23 237	146 127
Skatteskulder	37 291	19 638
Fond för inre underhåll	173 858	163 837
Övriga skulder	Not 14 546 697	1 362 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>462 232</u>	<u>299 839</u>
	6 023 307	2 011 492
Summa skulder	<u>8 241 207</u>	<u>8 334 662</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 360 996</u>	<u>12 702 510</u>

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-248 059	-122 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	308 116	336 334
Kassaflöde från löpande verksamhet	60 057	213 383
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 211	-12 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-748 174	667 907
Kassaflöde från löpande verksamhet	-674 906	868 628
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 069 801
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 069 801
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	654 718	140 277
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	654 718	140 277
Årets kassaflöde	-20 187	-60 896
Likvida medel vid årets början	1 470 923	1 531 819
Likvida medel vid årets slut	1 450 735	1 470 923

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.

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 2,10 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande 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 1 429 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	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	1 585 416	1 585 416
Individuell mätning el	128 573	149 596
Hyror	137 982	181 380
Övriga intäkter	11 562	12 145
Bruttoomsättning	<u>1 863 533</u>	<u>1 928 537</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-49 034	-24 532
Avsatt till inre fond	-10 020	-10 020
	1 804 479	1 893 985
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	108 218	141 774
Reparationer	215 989	188 973
El	163 912	209 285
Uppvärmning	425 494	458 291
Vatten	55 803	53 150
Sophämtning	70 141	88 134
Fastighetsförsäkring	61 235	59 116
Kabel-TV och bredband	52 393	52 388
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	71 833	69 892
Förvaltningsarvoden	103 646	94 752
Övriga driftkostnader	6 505	14 744
	1 335 169	1 430 499
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	4 350	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 747	7 478
Administrationskostnader	152 433	24 960
Extern revision	12 500	9 125
Konsultkostnader	0	34 113
Medlemsavgifter	13 871	9 639
	189 901	85 315
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	583	681
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9	9
Övriga ränteintäkter	92	218
	684	907
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	81 183	78 509
Övriga räntekostnader	17 753	5 645
	98 936	84 154

**HSB Brf Hantverkaren i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	15 504 528	14 380 594
Anskaffningsvärde mark	854 000	854 000
Årets investeringar	77 087	1 123 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 435 615	16 358 528
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 374 444	-5 038 110
Årets avskrivningar	-308 116	-336 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 682 560	-5 374 444
Utgående bokfört värde	10 753 055	10 984 084
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	834 000	834 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 575 000	2 575 000
Summa taxeringsvärde	117 409 000	117 409 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	77 087	131 220
Årets investeringar	-77 087	-54 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	77 087
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	-7	0
	-7	0
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	108 879	109 614
	108 879	109 614

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



HSB Brf Hantverkaren i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 9/6-2021

Anna Johansson

Carina Tyberg *SIGRELL*

Niklas Wallenberg

Per Daniel Ståhl

Sebastian Carra

Ulrika Fält

Vår revisionsberättelse har 11/6 2021

Av föreningen vald revisor

lämnats beträffande denna årsredovisning

Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 2020.

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 2020 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd 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. 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.

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 Bostadsrättsförening Hantverkaren i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brustit avseende att registrera föreningen för moms.

Stockholm den 11 / 6 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Häggman
Av föreningen vald revisor