

Årsredovisning
BRF Hantverkaren 25
769603-9127



Räkenskapsåret 2019

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Hantverkaren 25 i
Stockholm**

769603-9127

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hantverkaren 25 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om föreningen

Brf Hantverkaren 25 i Stockholm bildades vid en konstituerande föreningsstämma den 31 januari 1999 i närvaro av hyresgäster till 32 av de 35 bostadslägenheterna i fastigheten. Med tillträde den 29 september 2000 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten med tomträtt för 79 Mkr. Med kostnaderna för ekonomisk plan, pantbrev och liknande blev den totala anskaffningskostnaden 82 Mkr.

Föreningen hyr tomträtten till fastigheten från Stockholms stad. Tomträttsavtalet gäller från 1 augusti 1990 med reglering av avgälden vart 10:e år, aktuellt avtal gäller från 1 augusti 2010 och gäller i 10 år. Föreningen har under året tecknat nytt avtal som börjar gälla 1 augusti 2020 vilket innebär en höjning med ca 600 tkr (av vilka ca 400 avser bostadsdelen).

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 35 bostadslägenheter av vilka två (om 216 m²) är upplåtna med hyresrätt. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 3 242 m².

Antalet medlemmar i föreningen är 54 personer i december 2019 (2018: 56).

De boende förfogar också över en samlingslokal (51 m²), ett litet kontorsrum (8 m²) vilket används av styrelsen för sammanträden, bastu, tvättstuga m.m. samt 22 garageplatser vilka hyrs ut till de boende i huset (6 i kön dec 2019, där de översta i kön anmälde sig februari 2014), samt tre MC-platser. För medlem i föreningen är hyran för garageplats 1 800 kr/mån, och för MC-plats 500 kr.

Hyresförhandlingarna mellan föreningens förhandlare Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning om 2,3 % från 1 juli 2019 för de två kvarvarande bostadshyresgästerna.

Föreningen har lokaler för uthyrning med en sammanlagd yta på 1 229 m², fördelat på en affärslokal (783 m²), ett daghem (404 m²) och ett lagerutrymme (42 m²). Affärslokalen hyrs sedan augusti 2009 till träningskedjan Fitness24 Seven (avtalet förlängdes 2019-07-31 med ytterligare fem år, och med oförändrade villkor). Daghemmet hyrs av Kungsholmens stadsdelsförvaltning (hyreskontraktet omförhandlat 2017 och gäller till 2020-09-30; avtalet är inte uppsagt för omförhandling) och lagerutrymmet av medlemmen i föreningen Marwan Ibrahimian (hyreskontraktet gäller tills vidare).

Taxeringsvärdet (2019 års fastighetstaxering) är 157,8 mkr. varav 94,6 mkr. avser markvärde.

X

Årsavgifter

Årsavgifterna har hållits oförändrade 2019.

Styrelse

Styrelsen med säte i Stockholm består av fem medlemmar och en suppleant. Den konstituerade sig enligt följande efter årsmötet den 21 maj 2019:

Ordförande	Johan N. Triyono
Vice ordf/Sekreterare	Tage Johansson
Ansv externa hyresgäster	Sofia Bertills
Tekniskt ansvarig	Bertil Olin
Tekniskt ansvarig	Åke Nyberg
Suppleant	Vaiva Burgyté Eriksson

Årsmötet 2019 beslutade, i enlighet med praxis, att styrelsen skulle beviljas ett arvodesbelopp om 1 ½ basbelopp (exkl. sociala avgifter) att fritt fördelas inom styrelsen samt en middag att åtnjutas på föreningens bekostnad. Årsmötet har sedan tidigare fattat ett principbeslut om att arvode i efterhand (för särskilt betungande projekt) kan av ett årsmöte beslutas utgå med ett högre belopp om revisorn inte har något att erinra mot detta. Suppleanten Lena Månsson avgick ur styrelsen i samband med sin avflyttning från föreningen.

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Revisor anlitas mot löpande räkning sedan 2009 auktoriserad revisor Marie Nordlander vid Parameter Revision AB, och som revisorssuppleant medlemmen i föreningen Anna Bergqvist.

Förvaltning

Styrelsen har under året själva handlagt den löpande tekniska förvaltningen med hjälp av köpta tjänster vid behov.

Fastighetens fjärrvärmecentral och fläktsystem övervakas av DIANA, ett datoriserat system som styr och övervakar alla funktioner i huset. Ett nytt serviceavtal har tecknats under året med Nordomatic AB.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Brain Accounting: avtalet sades upp av föreningen i december 2019 (se nedan under Försäkring om huvudorsaken till uppsägningen). Ny ekonomisk förvaltare blir ABRF Group AB som tar över arbetsuppgifterna med avisering, fakturahantering med mera våren 2020.

1/4

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen upphandlas genom försäkringsmäklare. 2019 anlätades en ny mäklare för uppdraget och upphandlingen resulterade i oförändrade villkor hos samma försäkringsgivare; på grund av en missad betalning av föreningens ekonomiska förvaltare ville bolaget dock inte längre acceptera de tidigare villkoren utan krävde en högre ersättning för fortsatt uppdrag. Merkostnaden för föreningen ersätts av förvaltaren, alltså med vilken föreningen nu alltså avslutat sitt samarbete.

Från 2013 ingår det särskilda s.k. bostadsrättstillägget i föreningens försäkring.

Valberedning

Föreningens valberedning består av Susann Svenningsson (sammankallande) och Andreas Eriksson.

Mötesverksamhet

Föreningens årsmöte hölls den 21 maj då 25 medlemmar närvarade.

I huset finns en s.k. trivselkommitté, vars medlemmar väljs bland föreningens medlemmar på årsmötet, och som består av Bo Andersson, Martin Kulhanek, Ann Nyberg, Lena Olin, samt Monica Åhlén-Johansson (sammankallande). Kommittén har under verksamhetsåret, i samråd med styrelsen, anordnat en städdag på våren med efterföljande middag som föreningen bjuder på för städdagsdeltagarna samt skaldjursfest på hösten samt julgransresning på vintern m.fl. trivselskapande åtgärder.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella sammanträden i olika frågor.

Aktuella händelser under 2019

Styrelsen har ägnat mycket tid och kraft åt det omförhandlade tomträttsavtalet: föreningen anlätade inledningsvis en jurist från medlemsorganisationen Fastighetsägarna, något som möjligen till viss del gav hjälp till den slutförhandling som föreningens styrelse sedan förde med staden. Tomträttsavgälden utgår med olika krontal för olika typer av ytor (beräknade enligt "BTA"): de BTA som avser bostäder och dagis var i kommunens förslag lika från tidigare år, och var därför inte aktuella för någon förhandling. Den del som avser gymmet hade tidigare en BTA på 220 m² vilket kan sägas vara den ljusa delen i lokalen: kommunen har dock utarbetat en ny praxis i vilken man inte längre på samma sätt tar hänsyn till faktorer som över/under jord och hade föreslagit BTA till 840 m², något som förhandlades ner av föreningen till 390 m² (vilket i kronor betyder besparing för gymmet 254 tkr/år).

En av bostadsrätterna skadades av en vattenskada under sommaren då även dagiset fick vissa mindre skador av det dit nedträngande vattnet. Efter skadan gjordes en kameraundersökning av de horisontella köksstammarna utan att något anmärkningsvärt påträffats. Styrelsen har därför beslutat att öka spolningsfrekvensen av de aktuella stammarna till vartannat år för att på så sätt undvika framtida översvämningar. En påminnelse i sammanhanget är de fuktvarnare som föreningen försett de boende med: ansvaret för batteribyte är dock den boendes.

Vissa puttskador på gårdssidans fasad lagades.

kk

En några dagar lång hisstopp i uppgång 13 (som berodde på dels en trasig lägesindikator samt ett trasigt kretskort) irriterade många men avhjälpes när båda felen väl hittats av föreningens entreprenör.

Några av värmeslingorna på taket har bytts ut sedan de konstaterats vara trasiga.

Efter en diskussion på årsmötet 2019 installerades en kompressor ("cykelpump") i cykelrummet.

Ljudnivån från frånluftsfläkten för lägenhetsventilationen bedömdes efter akustiska mätningar ligga för nära tillåtna gränsvärden varför styrelsen beslutade att montera kompletterande ljuddämpare på husets tak i anslutning till fläkten.

Styrelsen har justerat antalet brandvarnare i trapphusen, och försett dem med batterier med längre livslängd.

Som rapporterades i förra årets årsberättelse samt på 2019 års årsmöte, har lokalhyresgästen gymmet inkommit med önskemål om kyla i de av dem förhyrda lokalerna. Planeringen av det kostsamma projektet pågår fortfarande och styrelsen väntar för närvarande på återkoppling från hyresgästen i frågan.

Kretsloppsavtal

Grovsopshantering sköts av SITA, och hushållssoporna genom en kommunal upphandling av det företag som valts av kommunen. Antalet tömningar av hushållssopor övervakas kontinuerligt och har justerats ned något under året. Även grovsoporna kontrolleras, och från början av 2020 utökas antalet hämtningar av kartonger från en gång till två gånger per vecka.

Kommunen har aviserat att staden kommer att införa (i stort sett) obligatorisk sortering av matavfall "inom tre år."

Föreningens hyresgäst daghemmet betalar för sin del av utnyttjandet genom ett separat avtal.

Fastighetsskötsel och städning

Föreningen anlitar fastighetsskötare Adde Pettersson/P.E.A.D. till den dagliga översynen och skötseln av fastigheten.

Städningen sköts av Anders Lindberg AB och sedan hösten 2017 har firman också tagit över ansvaret för entrémattorna vilket innebär en mer ekonomisk hantering av dessa.

Föreningen har ett löpande serviceavtal med Flexibel Luftbehandling AB avseende fläktarnas funktion, och med St. Eriks Hiss för föreningens hissar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ekonomi

Ekonomi i föreningen är fortsatt god, och belåningsgraden mycket låg: Styrelsen har agerat i enlighet med sitt principbeslut och fortsatt att kraftigt prioritera amorteringen av det enda kvarvarande lånet för att på så sätt vara beredd på den högre avgälden som drabbar föreningen hösten 2020. Principbeslutet innebär att föreningen växlar från amorteringar till avgäldsbetalning istället, förhoppningsvis utan något behov av avgiftshöjningar.

Utvecklingen över tid av de största kostnadsposterna i föreningens bokslut kan ses i nedanstående diagram.

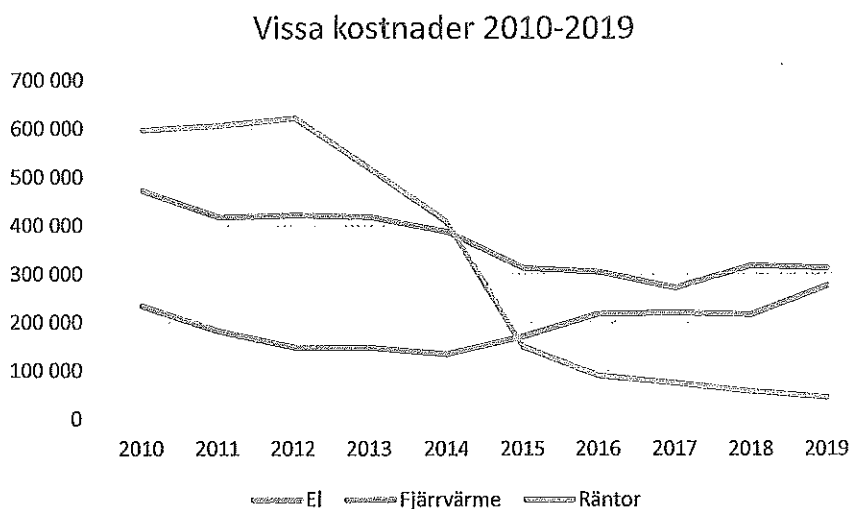


Diagram 1

Föreningen tillämpar inte progressiv avskrivning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 706	3 658	3 528	3 695
Resultat efter finansiella poster	431	740	611	733
Soliditet (%)	95,8	94,0	92,2	90,8
Kassalikviditet (%)	204,0	262,0	262,8	244,3
Skuldsättningsgrad	760	1 209	1 646	1 996

Soliditet beräknas som eget kapital genom totala tillgångar.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Skuldsättningsgrad beräknas som långfristiga skulder genom kvadratmeter bostadsrättsyta.

JK

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 721 026	12 225 810	3 256 619	1 999 999	740 196	73 943 650
Avsättning enligt stadgar			176 000	-176 000		0
Disposition av föregående års resultat:				740 196	-740 196	0
Årets resultat (ej bokfört)					430 831	430 831
Belopp vid årets utgång	55 721 026	12 225 810	3 432 619	2 564 195	430 831	74 374 481

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 564 195
årets vinst	430 831
	2 995 026

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	176 000
i ny räkning överföres	2 819 026
	2 995 026

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

X

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter		653 184	653 835
Hysesintäkter		3 048 737	2 954 100
Övriga rörelseintäkter		4 174	50 486
Summa rörelseintäkter m.m.		3 706 095	3 658 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 265 652	-2 025 192
Administrativa kostnader	3	-276 325	-134 103
Styrelsearvoden inkl. soc.avg.		-83 060	-83 618
Avskrivningar	4, 5	-605 017	-605 061
Övriga rörelsekostnader		0	-16 250
Summa rörelsekostnader		-3 230 054	-2 864 224
Rörelseresultat		476 041	794 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 003	2 722
Räntekostnader		-48 213	-56 723
Summa finansiella poster		-45 210	-54 001
Resultat efter finansiella poster		430 831	740 196
Resultat före skatt		430 831	740 196
Årets resultat		430 831	740 196

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 979 363	76 561 399
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	22 981	45 962
Summa materiella anläggningstillgångar		76 002 344	76 607 361
Summa anläggningstillgångar		76 002 344	76 607 361
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-807
Övriga fordringar		4 233	48 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		204 794	205 130
Summa kortfristiga fordringar		209 027	252 698
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 432 645	1 778 926
Summa kassa och bank		1 432 645	1 778 926
Summa omsättningstillgångar		1 641 672	2 031 624
SUMMA TILLGÅNGAR		77 644 016	78 638 985

AK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/upplåtelseavgifter		67 946 836	67 946 836
Fond för yttre underhåll		3 432 619	3 256 619
Summa bundet eget kapital		71 379 455	71 203 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 564 195	1 999 999
Årets resultat		430 831	740 196
Summa fritt eget kapital		2 995 026	2 740 195
Summa eget kapital		74 374 481	73 943 650
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 464 781	3 919 977
Summa långfristiga skulder		2 464 781	3 919 977
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		167 226	198 299
Skatteskulder		48 140	-1 250
Övriga skulder		30 278	23 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	559 110	554 789
Summa kortfristiga skulder		804 754	775 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 644 016	78 638 985

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Maskiner och inventarier	20

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	153 395	93 135
Städning/entrémattor	90 489	87 345
Reparationer/underhåll	324 193	283 302
Besiktningar	0	18 507
Övrigt	55 204	65 961
Fastighetsel	287 478	215 951
Fjärrvärme	312 392	317 529
Vatten	98 954	82 039
Sophämtning	72 681	85 932
Fastighetsförsäkring/självrisk	114 970	68 985
Tomträttsavgäld	509 700	509 700
Fastighetsskatt	246 195	196 805
	2 265 651	2 025 191

Not 3 Administrativa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	19 048	18 920
Arvode ekonomisk förvaltning	77 061	47 590
Konsultarvode	66 723	5 794
Övriga förvaltningskostnader	65 108	61 799
Datakommunikation	1 885	0
Självrisk	46 500	0
	276 325	134 103

Not 4 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	85 949 135	85 949 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 949 135	85 949 135
Ingående avskrivningar	-9 387 736	-8 805 654
Årets avskrivningar	-582 036	-582 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 969 772	-9 387 736
Utgående redovisat värde	75 979 363	76 561 399
Taxeringsvärden byggnader	63 200 000	50 800 000
Taxeringsvärden mark	94 600 000	59 201 000
	157 800 000	110 001 000

Not 5 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	265 161	265 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 161	265 161
Ingående avskrivningar	-219 199	-196 220
Årets avskrivningar	-22 981	-22 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 180	-219 199
Utgående redovisat värde	22 981	45 962

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån		
Stadshypotek AB 389979		
Räntesats		
1,25%		
	-2 464 781	-3 919 977
	-2 464 781	-3 919 977

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

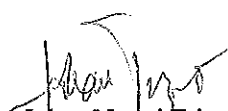
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter och avdragen skatt	0	-46 495
Upplupna kostnader	-84 603	-66 257
Förutbetalda hyror	-474 408	-442 038
Avgifter Brain	-100	0
	-559 111	-554 790

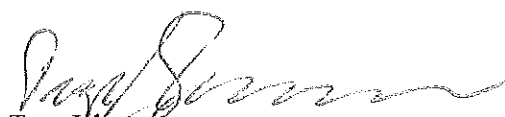
11

Not 8 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	34 100 000	34 100 000
	34 100 000	34 100 000


Johan Nyoni Triyono
Ordförande


Tage Johansson


Åke Nyberg


Bertil Olin


Sofia Charlotta Bertills

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-03-29*

Parameter Revision AB



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hantverkaren 25 i Stockholm
Org.nr. 769603-9127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hantverkaren 25 i Stockholm för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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

fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hantverkaren 25 i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggt sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den 29 mars 2020



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor