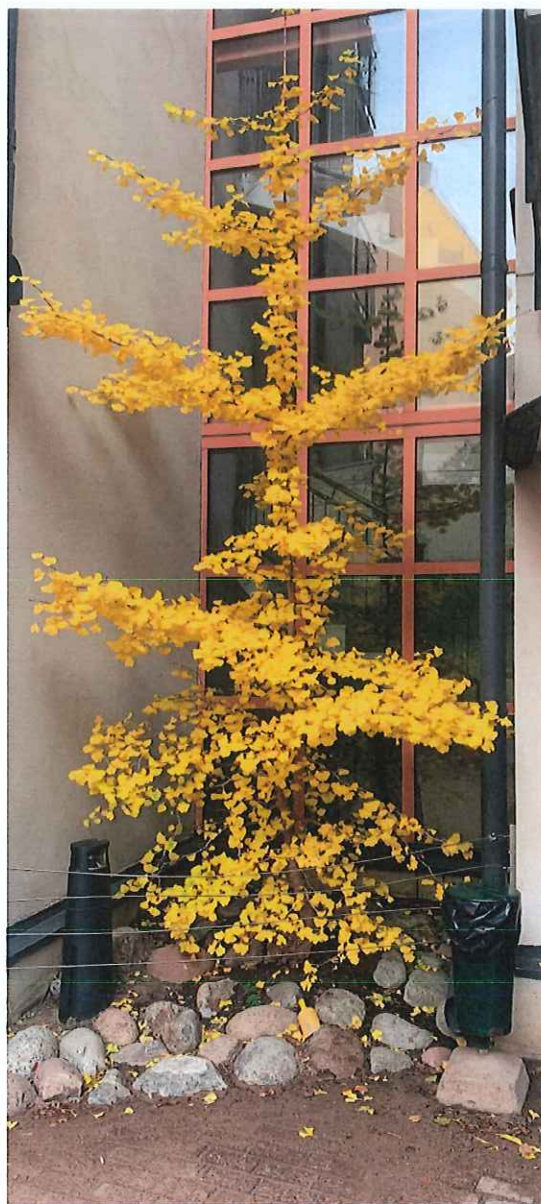


Årsredovisning  
**BRF Hantverkaren 25**  
769603-9127



Räkenskapsåret 2020

# **Bostadsrättsföreningen Hantverkaren 25 i Stockholm**

Org.nr: 769603-9127

## **Årsredovisning 2020**

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hantverkaren 25 i Stockholm, organisationsnummer 769603-9127, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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 2020 och gäller i 10 år. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

#### Lägenheter och Lokaler

Föreningen har 35 bostadslägenheter av vilka två (om 216 m<sup>2</sup>) är upplåtna med hyresrätt. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 3 242 m<sup>2</sup>.

Antalet medlemmar i föreningen är 53 personer i december 2020 (2019: 54).

De boende förfogar också över en samlingslokal (51 m<sup>2</sup>), ett litet kontorsrum (8 m<sup>2</sup>) vilket används av styrelsen för sammanträden, bastu, tvättstuga m.m. samt 22 garageplatser vilka hyrs ut till de boende i huset (3 i kön dec 2020, där de översta i kön anmälde sig januari 2015), 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 Hyresgäst-föreningen resulterade i en hyreshöjning om 1,95 % från 1 december 2020 för de två kvarvarande bostadshyresgästerna.

Föreningen har lokaler för uthyrning med en sammanlagd yta på 1 229 m<sup>2</sup>, fördelat på en affärslokal (783 m<sup>2</sup>), ett daghem (404 m<sup>2</sup>) och ett lagerutrymme (42 m<sup>2</sup>). 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 förlängt 2020-09-30 med oförändrade villkor till 2023-09-30) 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

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har hållits oförändrade 2020.

### Styrelse

Ordförande	Johan N. Triyono
Vice Ordförande	Tage Johansson
Ledamot	Sofia Bertills
Ledamot	Bertil Olin
Ledamot	Åke Nyberg
Suppleant	Vaiva Burgyté Eriksson

Styrelsen med säte i Stockholm består av fem medlemmar och en suppleant. Den konstituerade sig enligt ovan efter årsmötet den 19 maj 2020.

Årsmötet 2020 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 förtäras på föreningens bekostnad: 2020 fick middagen dock ställas in på grund av den pågående pandemin. 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.

### Firmatecknare

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

### Revisor

Extern	Marie Nordlander Parameter Revision AB
Intern	Anna Maria Bergqvist

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, och som sedan 2019 täcks av ett serviceavtal med Nordomatic AB.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av sedan andra kvartalet 2020 av ABRF Group ("Allabrf"): den tidigare förvaltaren Brain Accounting sades upp av föreningen i december 2019. Övergången till den nya ekonomiska förvaltaren har medfört betydligt mer inkörningssvårigheter och större merarbete än förväntat. På föreningens begäran tog Allabrf under hösten fram en handlingsplan för att säkerställa en god leverans; denna har så här långt följts.

### 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 dåvarande ekonomiska förvaltare ville bolaget 2020 dock inte längre acceptera de tidigare villkoren utan krävde en högre ersättning för fortsatt uppdrag. Merkostnaden för föreningen ersattes av den tidigare förvaltaren 2019, alltså förvaltaren med vilken föreningen avslutat sitt samarbete 2019/2020. Den bakomliggande orsaken till de allt högre kostnaderna anges vara två: dels de höga byggkostnaderna i Stockholms innerstad, men också det bostadsrättstillägg som ingår i föreningens försäkring sedan 2013: från försäkringsbolagens perspektiv innebär det att de står för hela risken vid vissa skador (till skillnad mot en situation där BR-havaren har sin individuella försäkring i ett annat bolag som då tar en del av kostnaden vid en skada).



### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Susanne Sveningsson sammankallande, och Andreas Eriksson

### **Mötesverksamhet**

Föreningens årsmöte hölls den 19 maj då 11 medlemmar var närvarade på plats fysiskt och två digitalt. Dessutom lämnades det in två poströster och en fullmakt.

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, gjort en omfattande rensning i cykelrummet, och ordnat med julgran och andra trivselskapande åtgärder. Den traditionella vårstädningen planerades först flyttas till hösten, men den – liksom skaldjursfesten på hösten – fick ställas in på grund av pandemin.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta (i huvudsak digitala) protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella sammanträden i olika frågor.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har påverkat föreningen på många olika sätt: en ekonomisk effekt har varit att lokalhyresgästen gymmet bett om hyresrabatt, något som styrelsen tillmötesgick delvis genom att ge 25% rabatt under två månader i början av sommaren. Denna rabatt kompenserades sedan till 50% av Boverket/Länsstyrelsen, alltså ett led i de samhälleliga stöd till näringslivet som regering och riksdag beslutat om.

I början av året genomförde styrelsen en enkät bland garagehyresgästerna i huset om intresse för laddplatser för elbil: resultatet gav inte ett tydligt besked om ett intresse för sådana laddplatser, varför styrelsen bordlade frågan. Frågan kommer dock att aktualiseras på nytt 2021.

Föreningen har i flera år aviserat behovet av att installera nya fläktar för de två stora lokalhyresgästerna, främst då gymmet: men beroende på pandemin har frågan skjutits upp på framtiden ännu en gång.

Föreningen har anskaffat en s.k. blåljuskod: alltså en portkod som registreras hos larmtjänst och gör det möjligt för t.ex. ambulansförare att ta sig in utan assistans vid nödsituation.

### Kretsloppsavtal

Den befintliga sopkarusellen i rummet för hushållssopor har monterats ner och ersatts en annan typ av kärll som tar mindre plats innanför sopluckan. I samband med detta har vi också installerat ett nytt kodlås till soprummen som gör det enklare att komma in i både soprummet för hushållssopor likväl som återvinningsrummet.

Det har aviserats ett nytt system för insamling av vissa typer av förpackningsmaterial, "FNI" (Fastighetsnära insamling) som var avsett komma igång 2021, men som av oklara anledningar skjutits på framtiden. I korthet innebär FNI att ansvaret för kostnaden för avfallshanteringen av de aktuella förpackningsmaterialen tas över av avfallsproducenterna – dvs. att föreningens kostnad delvis tas av tredje part.

Grovsopshantering sköts av SITA, och hushållssoporna genom en kommunal upphandling av det företag som valts av kommunen. 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 ansvaret för entrémattorna.

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

### Internet och TV

För de boende i föreningen ingår tillgång till bredband via Ownit (100/100) i avgiften. Även fast abonnemang för fast telefoni ingår i detta avtal (samtalsavgift tillkommer).

Föreningen är anslutet till Comhem för TV-utbudet; det är upp till enskild medlem att teckna det/de paket som eventuellt är av intresse. Comhem upphörde med de analoga TV-sändningarna 2020.

## 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 drabbade 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.

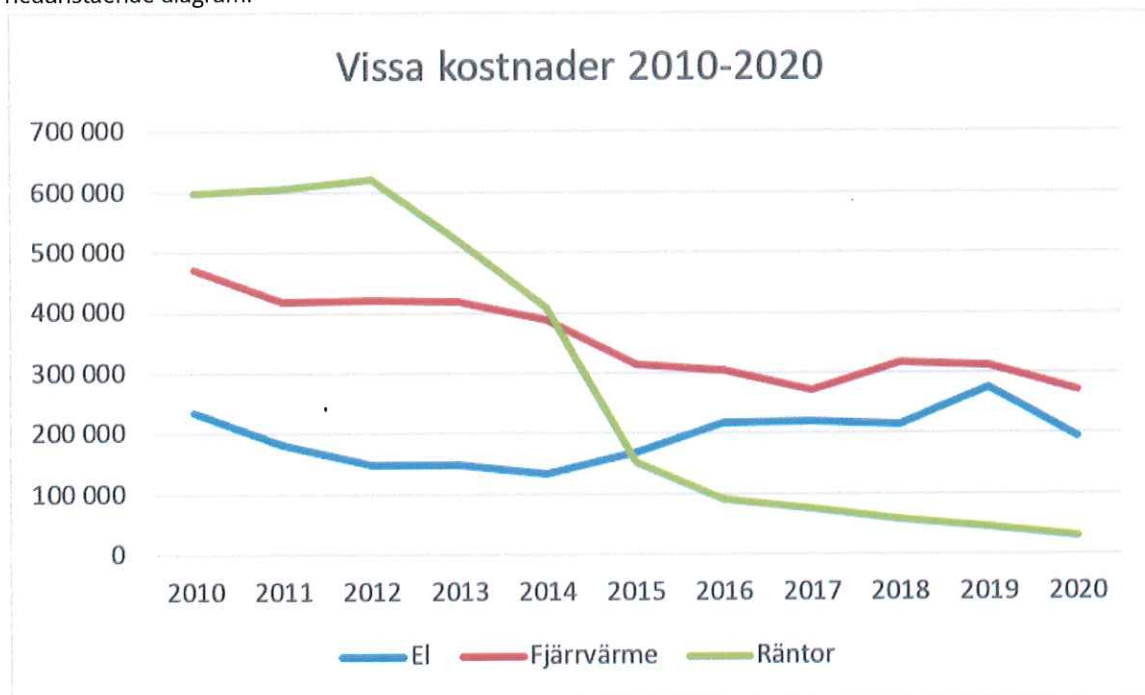


Diagram 1:

Föreningen tillämpar inte progressiv avskrivning.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 779	3 705	3 658	3 528
Årsavgifter, tkr	653	653	654	654
Resultat efter finansiella poster, tkr	915	431	740	611
Soliditet <sup>1</sup> , %	96	96	94	92
<b>Föreningen, kr</b>				
Snittränta, %	1,09	1,96	1,45	1,39
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	216	216	216	216
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	303	142	245	202
Skuld/kvm bostadsrättsyta	731	815	1 209	1 646

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 721 026	12 225 810	3 432 619		2 564 195	430 831	74 374 481
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			176 000			-176 000	0
Balanseras i ny räkning					254 831	-254 831	0
Årets resultat						915 429	915 429
Belopp vid årets utgång	55 721 026	12 225 810	3 608 619	0	2 819 026	915 429	75 289 910

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 819 026
Årets resultat	915 429
<b>Totalt</b>	<b>3 734 455</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	176 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-30 201
Balanseras i ny räkning	3 588 656
<b>Totalt</b>	<b>3 734 455</b>

*Handwritten signature*



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	3 778 888	3 705 386
Övriga rörelseintäkter	3	24 918	709
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 803 806</b>	<b>3 706 095</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-2 071 846	-2 265 652
Administration och förvaltning	5	-98 171	-276 325
Personalkostnader	6	-84 493	-83 060
Avskrivningar	7	-605 017	-605 017
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 859 527</b>	<b>-3 230 054</b>
<b>RÖELSERESULTAT</b>		<b>944 279</b>	<b>476 041</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 250	3 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 100	-48 213
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-28 850</b>	<b>-45 210</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>915 429</b>	<b>430 831</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>915 429</b>	<b>430 831</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>915 429</b>	<b>430 831</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	75 397 326	75 979 363
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	22 981
Summa materiella anläggningstillgångar		75 397 326	76 002 344
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 397 326	76 002 344
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		12 600	4 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		327 428	204 794
Summa kortfristiga fordringar		340 028	209 027
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 412 256	1 432 645
Summa kassa och bank		2 412 256	1 432 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 752 284	1 641 672
SUMMA TILLGÅNGAR		78 149 610	77 644 016

JK

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Insatser		67 946 836	67 946 836
Fond för yttre underhåll		3 608 619	3 432 619
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 555 455</b>	<b>71 379 455</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 819 026	2 564 195
Årets resultat		915 429	430 831
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 734 455</b>	<b>2 995 026</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 289 910</b>	<b>74 374 481</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 211 981	2 464 781
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 211 981</b>	<b>2 464 781</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		190 492	167 226
Skatteskulder		62 090	48 140
Övriga skulder		121 528	30 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 609	559 110
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>647 719</b>	<b>804 754</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 149 610</b>	<b>77 644 016</b>

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnader	200
Maskiner och Inventarier	20

### Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	653 181	653 184
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	303 720	300 228
Lokaler	2 174 625	2 078 120
Fastighetsskatt	144 639	171 069
Garage och p-platser	497 700	499 320
Övriga hyresintäkter	2 700	0
	<b>3 123 384</b>	<b>3 048 737</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	3 001	3 000
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-2 160	0
Övriga avgifter	1 483	465
	<b>2 324</b>	<b>3 465</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 778 888</b>	<b>3 705 386</b>

### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	24 918	709
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>24 918</b>	<b>709</b>

*[Handwritten signature]*



#### Not 4. Operativ drift och underhåll

	2020	2019
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	193 741	287 478
Uppvärmning	271 466	312 392
Vatten	74 636	98 954
Sophämtning	89 492	72 681
	<b>629 334</b>	<b>771 506</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Hissbesiktning	3 853	0
Radonmätning	1 800	0
	<b>5 653</b>	<b>0</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	85 513	228 857
Fastighetsstäd	88 633	90 955
Bevakningskostnader	6 945	6 635
Övriga köpta tjänster	3 420	634
	<b>184 511</b>	<b>327 081</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	49 013	48 103
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	78 935	114 970
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	248 015	246 195
Tomträttsavgälder	663 908	509 700
Samfällighetskostnader	4 754	0
	<b>995 611</b>	<b>870 865</b>
<b>Reparation</b>		
Reparationer	0	25 623
Byggnad	5 589	96 486
Hiss	43 687	8 390
Gemensamma utrymmen	30 602	54 686
Lokaler	0	2 371
Installationer	74 805	18 306
Övriga reparationer	1 022	0
	<b>155 705</b>	<b>205 862</b>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	25 490	28 731
Hiss	0	8 869
Gemensamma utrymmen	0	4 635
Garage och p-platser	17 465	0
Installationer	8 585	0
Material	479	0
	<b>52 018</b>	<b>42 235</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>2 071 846</b>	<b>2 265 652</b>

## Not 5. Administration och förvaltning

	2020	2019
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Övriga medlemsavgifter	4 951	4 911
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	50 322	55 360
Extra ekonomisk förvaltning	0	21 701
	<b>50 322</b>	<b>77 061</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	19 157	19 048
<b>Kommunikation</b>		
Telefon	386	0
<b>Övriga kostnader</b>		
Konsultarvode	0	66 723
Bankkostnader	5 827	6 543
Övriga omkostnader	17 529	102 039
	<b>23 356</b>	<b>175 306</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>98 171</b>	<b>276 325</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2020	2019
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	70 951	69 751
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	13 542	13 309
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>84 493</b>	<b>83 060</b>

## Not 7. Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	582 037	582 036
Inventarier och installationer	22 980	22 981
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>605 017</b>	<b>605 017</b>

#### Not 8. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	85 949 135	85 949 135
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>85 949 135</b>	<b>85 949 135</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 9 969 772	- 9 387 736
Årets avskrivningar	- 582 037	- 582 036
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 551 809</b>	<b>-9 969 772</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 397 326</b>	<b>75 979 363</b>

#### Not 9. Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	265 161	265 161
Försäljningar/utrangeringar	- 265 161	- 0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>265 161</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 242 180	- 219 199
Försäljningar/utrangeringar	265 161	0
Årets avskrivningar	- 22 981	- 22 981
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-242 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>22 981</b>

#### Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Lån Svenska Handelsbanken AB 389979	2021-01-05	1,09 %	2 211 981	2 464 781
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>2 211 981</b>	<b>2 464 781</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 211 981	0
			<b>0</b>	<b>2 464 781</b>

#### Not 11. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	34 100 000	34 100 000
<b>Summa:</b>	<b>34 100 000</b>	<b>34 100 000</b>

## Underskrifter

den 10 / 5 2021



Johan N. Triyono  
Ordförande



Tage Johansson  
Vice Ordförande



Sofia Bertills  
Ledamot



Bertil Olin  
Ledamot



Åke Nyberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-11  
Parameter Revision AB



Marie Nordlander



# 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/5 2021

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor