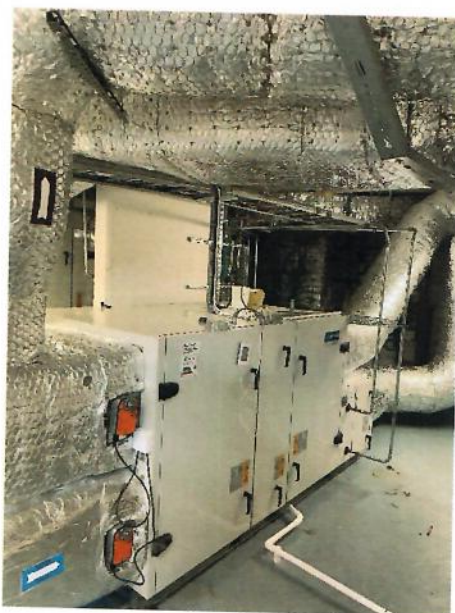
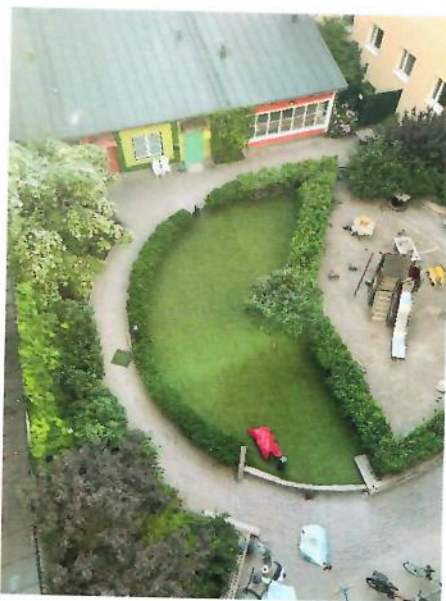


Årsredovisning
BRF Hantverkaren 25
769603-9127



Räkenskapsåret 2021

Bostadsrättsföreningen Hantverkaren 25 i Stockholm

Org.nr: 769603-9127

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
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 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 avgålden vart 10:e år, aktuellt avtal gäller från 1 augusti 2020 och gäller i 10 år. Avgålden höjs de första åren stegvis för bostadsdelen, men utgår fullt från 1 augusti 2024 med 1,2 mkr. Lokalhyresgästerna betalar för sin andel av avgålden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening").

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 51 personer i december 2021 (2020: 53).

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 (3 i kön dec 2021, där de översta i kön anmälde sig januari 2015), samt tre MC-platser. För medlem i föreningen är hyran för garageplats 2 300 kr/mån, och för MC-plats 600 kr.

Hyresförhandlingarna mellan föreningens förhandlare Fastighetsägarna och Hyresgäst-föreningen resulterade i en hyreshöjning om 1,7 % från 1 april 2021 för de två kvarvarande bostadshyresgästerna.

Föreningen har lokaler för uthyrning med en sammanlagd yta på 1 229 m², fördelat på en affärslokal (783 m²), en förskola (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). Förskolan 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 sänktes med 20% i juli 2021.

Styrelse

Ordförande	Johan N. Triyono
Vice Ordförande	Tage Johansson
Ledamot	Sofia Bertills
Ledamot	Carl-Magnus Stenberg
Ledamot	Bertil Olin
Suppleant	Vaiva Burgyté Eriksson

Styrelsen med säte i Stockholm består av fem medlemmar och en suppleant. Den konstituerade sig enligt ovan efter årsmötet den 18 maj 2021.

Årsmötet 2021 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: då middagen 2020 ställdes in blev evenemanget extra festligt 2021 och styrelsen bjöd in inte bara den avgångna ledamoten i styrelsen Åke Nyberg utan även trivselkommittén med sina respektive. 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 har fram till hösten 2021 övervakats av DIANA, ett datoriserat system som styr och övervakar alla funktioner i huset: det 30 år gamla systemet byttes ut under hösten 2021 till en kostnad av ca 530 tkr. Namnet på det nya systemet är Fidelix och installationen utfördes av Nordomatic AB med vilket föreningen sedan tidigare haft ett avtal om skötseln av det gamla systemet, liksom nu ett nytt serviceavtal för drift och övervakning av det nya systemet.

Den ekonomiska förvaltningen i den tidigare förvaltarens regim har som förra årets årsberättelse beskrivit varit bristfällig. Den tillfälliga förbättringen i början av året blev kortvarig och man beslöt därför att återigen göra en ny upphandling av denna för föreningen centrala tjänst. Upphandlingen avslutades under sommaren och på hösten tecknades ett nytt avtal med SBC som ny förvaltare från 1 januari 2022 – den tidigare förvaltaren sköter förvaltningen 2021 ut och bokslutsarbetet därefter under det första kvartalet 2022.

Försäkring

Föreningens fastighet är försäkrad hos Trygg-Hansa. För närvarande görs en paus i den tidigare praxisen om en mäklarupphandlad försäkring.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Susanne Sveningsson sammankallande, och Andreas Eriksson

Mötesverksamhet

Föreningens årsmöte hölls den 18 maj då 8 medlemmar var närvarade på plats fysiskt och fem digitalt. Dessutom hölls två extra årsmöten (28/9 och 9/11) med anledning av uppdaterade stadgar, något som var nödvändigt för att göra en mindre formell revidering av stadgarna som en anpassning till gällande lagstiftning.

I huset finns en 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, 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 sju (i huvudsak digitala) protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella sammanträden i olika frågor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året beslutat och beställt byte av de två fläkt- och värmeåtervinningsaggregat till förskolan och gymmet. De gamla aggregaten var över 30 år gamla, hårt slitna och dåliga energiprestanda. Frågan har också aktualiserats för att föreningen nu haft tillräckligt med likviditet för att kunna göra bytena utan att behöva låna till investeringen. Totalt beräknas kostnaden till ca 1,3 mkr men då installerades också kyla för gymmets anläggning – något som F24S återkommit och bett om att få installerat i sina lokaler.

En mer energieffektiv och tystgående fläkt till garageventilationen har installerats till följd av svår slitage på den gamla. Arbetena är genomförda med gott resultat. Projektledare för detta omfattande har varit styrelseledamot Bertil Olin som för sin insats på årsmötet 2022 av styrelsen föreslås ett extra arvode om 20 tkr. Som beskrivits ovan under Förvaltning har även styrsystemet för den tekniska förvaltningen bytts ut under 2021 (finjusteringar pågår än i början av 2022). Föreningen fattade under året beslut om ny ekonomisk förvaltare.

Den nya förvaltaren är SBC som tog över föreningens ekonomihantering från 1/1 2022. Den tidigare förvaltaren avslutar sitt uppdrag genom att ansvara för bokslut för 2021. Det tidigare avtalet med fastighetsskötaren P.E.A.D /"Adde" sades upp. Istället kommer uppdraget formellt att has av Rafael Björling som nu anlitar Adde till den dagliga skötseln, men som samtidigt garanterar att när Adde inte är på plats att det finns en ersättare till hands.

Rummet för hushållssopor har renoverats och ett gemensamt kodlås till hushållssoporna och grovsoporna har installerats. Detta för att vara förberedda när de kommande kraven om sortering av matavfall träder i kraft (2023).

Liksom förra året har lokalhyresgästen gymmet bett om hyresrabatt under 2021: något styrelsen lämnade med ca 55 tkr. Av detta kompenserades föreningen sedan med ca 22 tkr av Boverket/Länsstyrelsen, alltså ett led i de samhälleliga stöd till näringslivet som regering och riksdag beslutat om.

Frågan om laddplatser har diskuterats och utretts under året. Efter informationsinhämtning och informationsmöten har styrelsen beslutat att installera 10 laddplatser i garaget under våren 2022 till en nettokostnad av ca 170 tkr (efter redan beviljat stöd från Naturvårdsverket).

Gräsmattan på gården har sett väldigt trist ut i många år; dels utsätts den för hårt slitage av föreskolebarnen men kanske är inte heller den mörka gården idealt för just gräs. Därför installerades en ny konstgräs som enligt förskolepersonalen är mycket uppskattat av både dem och de lekande barnen. För att ytterligare öka trivseln på gården installerades en ljusslinga vid det avgränsande staketet mot vår granngård.

Under året inleddes en radonmätning i enlighet med samhälleliga krav: den hittills genomförda delen avseende bostäderna visar ingen förekomst av radon i bostäderna. Under 2022 utförs en mätning även i de kommersiella lokalerna. Även OVK har genomförts – något som sker med olika tidsintervaller i olika typer av lokaler. I år sammanföll tidpunkterna för både bostäder, förskola och gym och de anmärkningar och brister som upptäcktes har nu åtgärdats.

Det relativt hårda slitaget av entréplanet gjorde att styrelsen lät om att måla om hela husets första våningsplan invändigt.

Kretsloppsavtal

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 PreZero (tidigare namn 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 Petterson hos Rafael Björling till den dagliga översynen och skötseln av fastigheten.

Städningen sköts av Anders Lindberg AB och sedan hösten 2017 har firman också ansvaret för entrémattorna. Under året har det framförts vissa synpunkter på hur firman skött sitt uppdrag och de har lovat att skärpa sina rutiner efter styrelsen påpekande.

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.

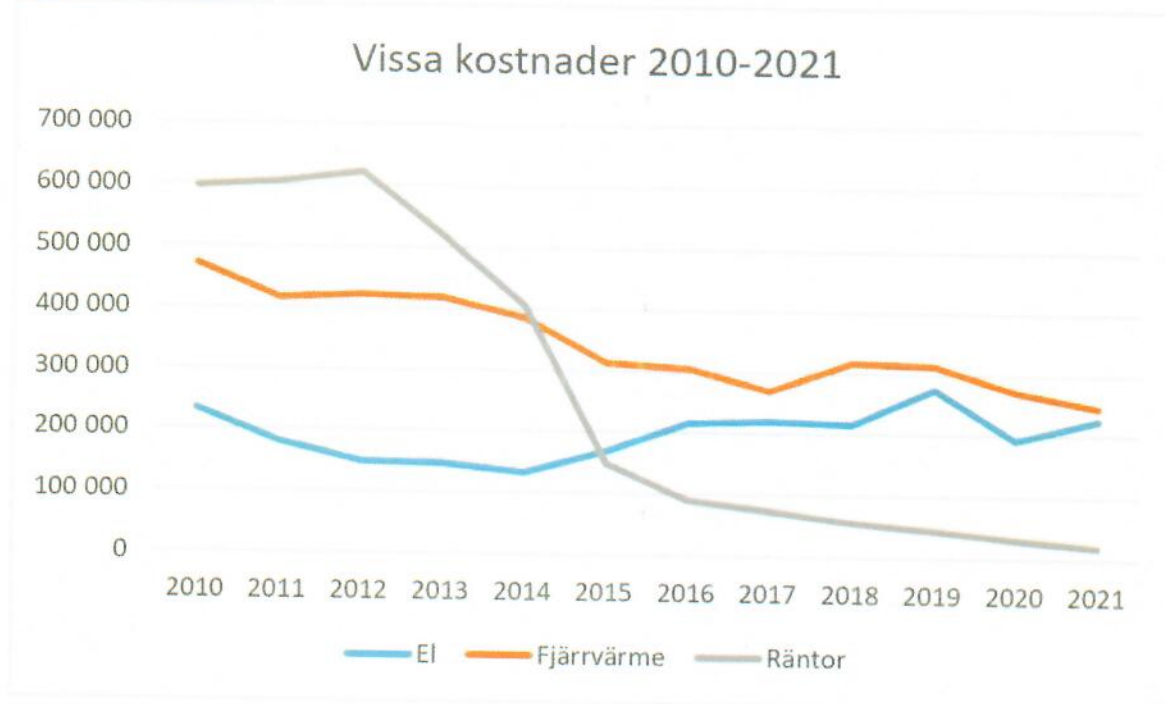


Diagram 1:

Föreningen tillämpar inte progressiv avskrivning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 913	3 779	3 705	3 658
Årsavgifter, tkr	584	653	653	654
Resultat efter finansiella poster, tkr	465	915	431	740
Soliditet ¹ , %	98	96	96	94
Föreningen, kr				
Snittränta, %	0,99	1,09	1,96	1,45
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	193	216	216	216
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	154	303	142	245
Skuld/kvm bostadsrättsyta	449	731	815	1 209

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

JK

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 721 026	12 225 810	3 608 619	2 819 026	915 429	75 289 910
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			176 000	-176 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-30 201	30 201		0
Balanseras i ny räkning				915 429	-915 429	0
Årets resultat					465 408	465 408
Belopp vid årets utgång	55 721 026	12 225 810	3 754 418	3 588 656	465 408	75 755 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 588 656
Årets resultat	465 408
Totalt	4 054 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	176 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-282 256
Balanseras i ny räkning	4 160 320
Totalt	4 054 064

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 912 653	3 778 888
Övriga rörelseintäkter	3	79 404	24 918
Summa Rörelseintäkter		3 992 057	3 803 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 692 316	-2 071 846
Administration och förvaltning	5	-147 280	-98 171
Personalkostnader	6	-87 662	-84 493
Avskrivningar		-583 612	-605 017
Summa Rörelsekostnader		-3 510 870	-2 859 527
RÖLSERESULTAT		481 187	944 279
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 373	2 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 152	-31 100
Summa Finansiella poster		-15 779	-28 850
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		465 408	915 429
RESULTAT FÖRE SKATT		465 408	915 429
ÅRETS RESULTAT		465 408	915 429

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	76 273 281	75 397 326
Summa materiella anläggningstillgångar		76 273 281	75 397 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 273 281	75 397 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 625	0
Övriga fordringar		173 749	12 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		396 466	327 428
Summa kortfristiga fordringar		583 840	340 028
Kassa och bank			
Kassa och bank		717 934	2 412 256
Summa kassa och bank		717 934	2 412 256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 301 774	2 752 284
SUMMA TILLGÅNGAR		77 575 055	78 149 610

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		55 721 026	55 721 026
Uppskrivningsfond		12 225 810	12 225 810
Fond för yttre underhåll		3 754 418	3 608 619
Summa bundet eget kapital		71 701 254	71 555 455
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 588 656	2 819 026
Årets resultat		465 408	915 429
Summa fritt eget kapital		4 054 064	3 734 455
SUMMA EGET KAPITAL		75 755 318	75 289 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	0	2 211 981
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	2 211 981
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	1 357 381	0
Leverantörsskulder		302 091	190 492
Skatteskulder		32 783	62 090
Övriga skulder		0	121 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 482	273 609
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 819 737	647 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 575 055	78 149 610

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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	200
Maskiner och Inventarier	20

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	584 104	653 181
Hyresintäkter		
Bostäder	300 618	303 720
Lokaler	2 049 306	2 071 211
Fastighetsskatt	171 072	144 639
Garage och p-platser	563 145	497 700
Övriga hyresintäkter	8 100	2 700
	3 092 241	3 019 970
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 183	1 183
Avgift andrahandsupplåtelse	4 640	0
Debiterade vatten- och energikostnader	3 001	3 001
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	227 484	103 414
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-2 160
Övriga intäkter	0	300
	236 308	105 738
Totalt nettoomsättning	3 912 653	3 778 888

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	79 404	24 918
Totalt övriga rörelseintäkter	79 404	24 918

Not 4. Operativ drift och underhåll

JK

Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	225 440	193 741
Uppvärmning	245 987	271 466
Vatten och avlopp	66 540	74 636
Sophämtning	90 635	89 492
	628 602	629 334
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	10 001	3 853
Brandskydd	598	0
Radonmätning	5 820	1 800
	16 419	5 653
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	96 808	88 425
Fastighetsstäd	89 484	85 721
Trädgårdsskötsel	4 941	0
Bevakningskostnader	6 868	6 945
Övriga köpta tjänster	0	3 420
	198 101	184 511
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	43 443	41 469
TV	7 811	7 544
	51 254	49 013
Övriga driftkostnader		
Försäkring	116 363	78 935
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	249 065	248 015
Tomträttsavgälder	911 467	663 908
Samfällighetskostnader	0	4 754
	1 276 895	995 611
Reparationer		
Reparationer	238 888	0
Byggnad	0	5 589
Portar och lås	0	3 712
Hiss	0	43 687
Gemensamma utrymmen	0	21 048
Installationer	0	71 093
Uppvärmning	0	9 555
Övriga reparationer	0	1 022
	238 888	155 705
Underhåll		
Underhåll	282 156	0
Byggnad	0	3 672
Garage och p-platser	0	17 465
Laddplatser	0	8 585
Ventilation	0	21 818
Material	0	479
	282 156	52 018
Totalt operativ drift och underhåll	2 692 316	2 071 846

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	0	4 951
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	38 540	50 322
Revision		
Revisionsarvode	20 320	19 157
Kommunikation		
Telefon	0	386
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	28 486	0
Bankkostnader	6 636	5 827
Övriga kostnader	53 298	17 529
	88 420	23 356
Totalt administration och förvaltning	147 280	98 171

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	71 399	70 951
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	16 263	13 542
Totalt personalkostnader	87 662	84 493

Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	85 949 135	85 949 135
Pågående ombyggnad	1 459 567	0
Utgående anskaffningsvärden	87 408 702	85 949 135
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 551 809	- 9 969 772
Årets avskrivningar	- 583 612	- 582 037
Utgående avskrivningar	-11 135 421	-10 551 809
Utgående redovisat värde	76 273 281	75 397 326

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Svenska Handelsbanken AB	2022-01-07	0,99 %	1 357 381	2 211 981
Summa skulder till kreditinstitut			1 357 381	2 211 981
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 357 381	0
			0	2 211 981

Not 9. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev	34 100 000	34 100 000
Summa:	34 100 000	34 100 000

Underskrifter

den 15 / 4 2022



Johan N. Triyono



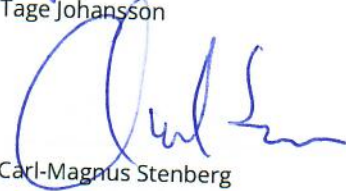
Sofia Bertills



Bertil Olin



Tage Johansson



Carl-Magnus Stenberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 20

Parameter Revision AB



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hantverkaren 25 i Stockholm för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hantverkaren 25 i Stockholm för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår 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 20 april 2022

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor