

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hantverkaren 25 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas långsiktiga ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sofia Bertills	Ordförande
Ulrik Englund	Ledamot
Ulf Hannelius	Ledamot
Tage Johansson	Ledamot
Carl-Magnus Stenberg	Ledamot

Vaiva Burgyte Eriksson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sofia Bertills, Vaiva Burgyte Eriksson och Carl-Magnus Stenberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie Nordlander
Anna Bergqvist

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Parameter Revision AB

Valberedning

Andreas Eriksson
Susanne Sveningsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hantverkaren 25	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

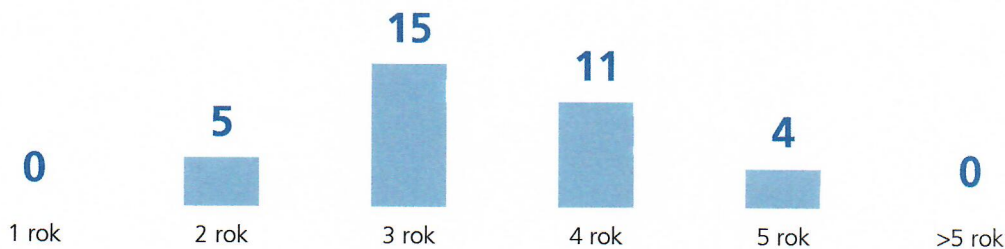
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 011 m², varav 3 242 m² utgör boyta och 1 769 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fitness24seven	783 m ²	2024-07-31
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning, förskola	404 m ²	2026-09-30
Förråd till medlem Marwan Ibrahimian	42 m ²	tillsvidare
Hyresrätt	108 m ²	tillsvidare
Hyresrätt	108 m ²	tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal (51m ²) Kontorsrum (8m ²) Bastu Tvättstuga Garage	Används av styrelsen för sammanträden 22 garageplatser och 3 MC-platser som hyrs ut till de boende i huset.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av frekvensstyrning hiss i nr 15	2022	
Installation av 10 laddplatser samt förberedelser för samtliga platser i garaget	2022	
Byte av garagefrånluftfläkt	2022	
Brandskyddsgenomgång	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utökning av TV bevakning garage	2023	En ytterligare kamera installeras
Modernisering av passersystem i entré och garage	2023	Passersystemet utökas med porttelefon
Byte av mindre delar av horisontell avloppsstam i källarplan	2023-2027	
Karboniseringsprov balkongplattor	2024	
Spolning och eventuell relining av vissa delar av horisontell avloppsstam i källarplan	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Service- och driftsavtal för fjärrvärmecentral och fläktsystem	Nordomatic
Ekonomisk förvaltare	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Grovsopshantering	PreZero
Fastighetsskötsel	Rafael Björling Bygg och konsult
Städning	Anders Lindberg AB
Serviceavtal fläktar	Flexibel luftbehandling
Serviceavtal hissar	St. Eriks hiss
Garageporten	Assa Abloy
Bredband (ingår 1 000 mbps ingår i avgiften)	Ownit
Tv utbud	Tele2
Elnät	Ellevio
Elhandel	Motala energi
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten samt hushållssopor mm	Stockholm Vatten

Övrig information

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. Avgälden höjs de första åren stegvis för bostadsdelen, men utgår fullt från 1 augusti 2024 med 1,2 mkr. Lokalhyresgästerna betalar för sin andel av avgälden.

Föreningen har 22 garageplatser vilka hyrs ut till de boende i huset (4 i kön dec 2022, där de översta i kön anmälde sig september 2019), samt tre MC-platser. För medlem i föreningen är hyran för garageplats 2 300 kr/mån, för laddplats 2 650 kr/mån och för MC-plats 600 kr.

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, ordnat städdag med efterföljande gemensam middag, den traditionsenliga skaldjursfesten samt ordnat med julgran och andra trivselskapande åtgärder.

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

Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är fortsatt god och belåningsgraden är mycket låg.

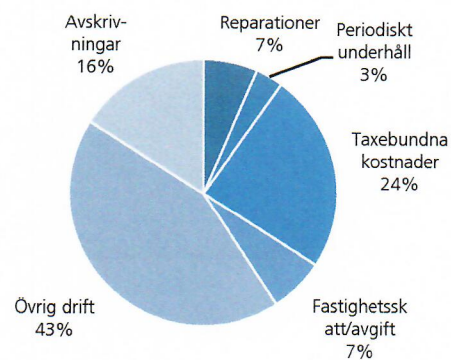
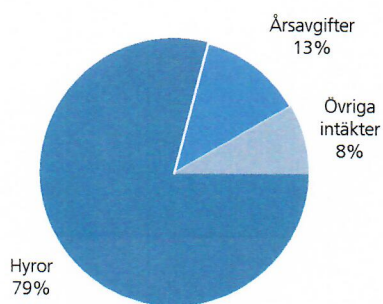
Styrelsen har under många år arbetat för en effektiv energiförbrukning och har under året fortsatt det arbetet. Luftvärmepumpar har stängts av under de månader med högt elpris då uppvärmning uteslutande med fjärrvärme var mer ekonomiskt.

Trots de ökade kostnaderna för el och uppvärmning har föreningen under räkenskapsåret haft ett stabilt positivt kassaflöde och visar ett positivt nettoresultat för helåret.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	717 934	2 412 256
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 128 792	3 992 057
Finansiella intäkter	3 567	1 373
Minskning kortfristiga fordringar	57 624	0
Ökning av kortfristiga skulder	547 596	0
	4 737 579	3 993 430
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 416 360	2 927 258
Finansiella kostnader	21 380	17 152
Ökning av materiella anläggningstillgångar	270 018	1 459 567
Ökning av kortfristiga fordringar	0	243 812
Minskning av långfristiga skulder	182 800	854 600
Minskning av kortfristiga skulder		185 363
	3 890 558	5 687 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 564 955	717 934
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	847 020	-1 694 322

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En ny ekonomisk förvaltare, SBC har introducerats under året.

Garagefrånluftsfläkten som var original sedan husets byggdes har bytts ut till en modern anläggning vilket medfört en energibesparing såväl som minskad ljudnivå.

Styrskåp för takvärmen har bytts för att säkerställa funktionen inför vintermånaderna.

Styrelsen har tagit fram en långsiktig underhållsplan med hjälp av Fastighetsägarna. Planen ger en översiktlig bild av investeringsbehov de kommande 50 åren. Syftet är att ha en god bild av föreningens ekonomi på lång sikt.

Under maj månad har föreningen infört möjligheten för samtliga boende att sortera matavfall.

Installation av 10 laddplatser samt förberedelser för samtliga platser i garaget.

Förskolans lekplats var i behov av renovering, den tidigare utrustningen är bortforslad och ny förväntas komma på plats under första kvartalet 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	173	193	216	216
Lån/m ² bostadsrättsyta	388	449	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	79	45	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	78	49	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	13	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	3	-	-
Soliditet (%)	97	98	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	45	465	915	431
Nettoomsättning (tkr)	3 792	3 913	3 779	3 705

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 242 m² bostäder och 1 769 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	55 721 026	0	0	55 721 026
Upplåtelseavgifter	12 225 810	0	0	12 225 810
Fond för yttre underhåll	3 648 162	0	-106 256	3 754 418
S:a bundet eget kapital	71 594 998	0	-106 256	71 701 254
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 160 320	0	571 664	3 588 656
Årets resultat	44 904	44 904	-465 408	465 408
S:a fritt eget kapital	4 205 224	44 904	106 256	4 054 064
S:a eget kapital	75 800 222	44 904	0	75 755 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	44 904
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 160 320
summa balanserat resultat	4 205 224

Styrelsen föreslår följande disposition:
reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

-630 000
133 296
3 708 520

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 792 078	3 912 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	336 714	79 404
Summa rörelseintäkter		4 128 792	3 992 057
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 103 684	-2 692 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 240	-147 280
Personalkostnader	Not 6	-115 436	-87 662
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-649 715	-583 612
Summa rörelsekostnader		-4 066 075	-3 510 870
RÖRELSERESULTAT		62 717	481 187
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 567	1 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 380	-17 152
Summa finansiella poster		-17 813	-15 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		44 904	465 408
ÅRETS RESULTAT		44 904	465 408

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader & mark	Not 8,13	75 893 585
Summa materiella anläggningstillgångar	75 893 585	76 273 281
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	75 893 585	76 273 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	26 099	13 625
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 565 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	499 936
Summa kortfristiga fordringar	2 091 172	583 840
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank*	0	717 934
Summa kassa och bank	0	717 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 091 172	1 301 775
SUMMA TILLGÅNGAR	77 984 756	77 575 055

*Likvida medel redovisas från 2022 som övriga fordringar eftersom kassan hålls som klientmedel hos SBC.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 946 836	67 946 836
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 648 162	3 754 418
Summa bundet eget kapital		71 594 998	71 701 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 160 320	3 588 656
Årets resultat		44 904	465 408
Summa fritt eget kapital		4 205 224	4 054 064
SUMMA EGET KAPITAL		75 800 222	75 755 318
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 174 581	1 357 381
Leverantörsskulder		167 190	302 091
Skatteskulder		21 091	32 783
Övriga skulder		140 182	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	681 491	127 482
Summa kortfristiga skulder		2 184 535	1 819 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 984 756	77 575 055

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar fastställs av stämman. Förslag till reservering samt ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	522 275	584 104
Hyor bostäder	320 264	300 618
Hyor lokaler momspliktiga	2 297 003	2 049 306
Fastighetsskatt	-	171 072
Garage och p-plats	-	563 145
Hyor garage moms	9 600	-
Hyor garage/parkering	2 100	-
Hyor garage	613 200	-
Hyor förråd	21 600	8 100
Trappstädning-/Städavgifter	-	3 001
Överlåtelse/pantsättning	1 208	1 183
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	4 640
Öresutjämning	-1	-
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	0	227 484
	3 792 078	3 912 653

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Extra statligt stöd för elkostnader	70 850	0
	Övriga ersättningar från lokalhyresgäster	265 865	79 404
		336 714	79 404

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 431	0
	Fastighetsskötsel beställning	11 858	0
	Fastighetsskötsel	0	96 808
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 941
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 500	0
	Städning entreprenad	82 603	89 484
	Städning enligt beställning	4 045	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 201	0
	Hissbesiktning	3 510	10 001
	Myndighetsstillsyn	3 780	5 820
	Bevakning	7 517	6 868
	Gemensamma utrymmen	1 040	0
	Gård	6 927	0
	Serviceavtal	45 372	0
	Förbrukningsmateriel	6 370	0
	Brandskydd	7 004	598
	Fordon	879	0
		288 037	214 520
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	238 888
	Förskola	7 850	0
	Tvättstuga	11 205	0
	Sophantering/återvinning	2 956	0
	Lås	13 441	0
	VVS	47 329	0
	Värmeanläggning/undercentral	70 295	0
	Elinstallationer	14 456	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 667	0
	Bredband	6 569	0
	Hiss	60 510	0
	Garage/parkering	9 928	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 193	0
		263 400	238 888
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	282 156
	Ventilation	133 296	0
		133 296	282 156
	Taxebundna kostnader		
	El	395 340	225 440
	Värme	389 344	245 987
	Vatten	98 878	66 540
	Sophämtning/renhållning	105 145	90 635
		988 707	628 602
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	121 025	116 363
	Tomträttsavgäld	987 133	911 467
	Kabel-TV	7 813	7 811
	Bredband	43 108	43 443
		1 159 079	1 079 084
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	271 165	249 065
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 103 684	2 692 316

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	1 373	0
	Juridiska åtgärder	30 840	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 984	20 320
	Föreningskostnader	7 104	0
	Styrelseomkostnader	17 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 314	0
	Förvaltningsarvode	49 658	38 540
	Förvaltningsarvodena övriga	4 967	0
	Administration/bankkostnader	8 049	6 636
	Konsultarvode	52 337	0
	Övriga driftskostnader	0	53 298
	Förbrukningsmaterial & förbrukningsinventarier	0	28 486
		197 240	147 280
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 950	71 399
	Sociala kostnader	21 486	16 263
		115 436	87 662
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	405 113	583 612
	Förbättringar	244 602	0
		649 715	583 612

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 949 135	85 949 135
	Nyanskaffningar	1 729 585	-
	Pågående ombyggnation	-	1 459 567
	Utgående anskaffningsvärde	87 678 720	87 408 702
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 135 421	-10 551 809
	Årets avskrivningar enligt plan	-649 715	-583 612
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 785 136	-11 135 421
	Planenligt restvärde vid årets slut	75 893 585	76 273 281
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 188	47 188
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 200 000	63 200 000
	Taxeringsvärde mark	106 600 000	94 600 000
		176 800 000	157 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	155 000 000	138 000 000
	Lokaler	21 800 000	19 800 000
		176 800 000	157 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	182	233
	Skattefordran	0	173 516
	Klientmedel hos SBC	1 244 960	0
	Räntekonto hos SBC	319 995	0
		1 565 137	173 749
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna ränteintäkter	0	45 700
	Serviceavtal	24 829	0
	Försäkring	102 206	100 584
	Tomträttsavgäld	257 750	238 950
	Kabel TV	2 138	0
	Bredband	10 625	11 232
	El tillägg Q4	12 043	0
	El tillägg Q3	19 496	0
	Statligt elstöd	70 850	0
		499 937	396 466

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 754 418	3 608 619
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	176 000	176 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-282 256	-30 201
	Vid årets slut	3 648 162	3 754 418

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,09 %	1 174 581	1 357 381	2023-01-09
	Summa skulder till kreditinstitut		1 174 581	1 357 381	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 174 581	-1 357 381	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 260 581 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	34 100 000	34 100 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	8 368	0
	Avgifter och hyror	553 530	127 484
	El	34 628	0
	Värme	63 680	0
	Vatten	16 029	0
	Sophämtning/renhållning	5 256	0
		681 491	127 484

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat omförhandlingen av avtal tillsammans med hyresgästen Fitness24Seven.

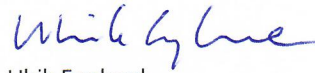
Under Q1-2023 genomfördes byte av mindre del av avloppsstam i källarplan.

Styrelsens underskrifter

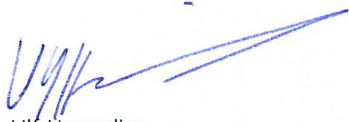
Stockholm den 4 / 4 2023



Sofia Bertills
Ordförande



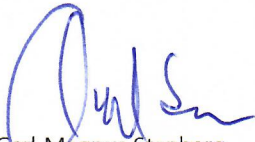
Ulrik Englund
Ledamot



Ulf Hannelius
Ledamot



Tage Johansson
Ledamot



Carl-Magnus Stenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2023



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

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 2022 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 revisionssed 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.

kholm den 5/4 2023

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter

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 2022.

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 2022 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 upphöra med 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.

Parameter