

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hantverkaren med säte i Sandviken (org.nr 785500-0746) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Vargen 1-2, Illern 3, Grävlingen 3,4,5 och Råven 1-2 byggd år 1952 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
197	lägenheter (bostadsrätt)	13 129
42	lokaler (hyresrätt)	1 483
21	garage	
194	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25 i föreningens lokal. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 198 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan Östblom	ordförande
Åsa Wolff	vice ordförande
Ingemar Dahlström	sekreterare
Karl-Olof Karlberg	ledamot
Angelica Andersson	ledamot
Jonas Persson	ledamot
Carl-Ivar Modigh	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Olof Karlberg, Ingemar Dahlström samt Angelica Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Östblom, Karl-Ivar Modigh, Karl-Olof Karlberg samt Ingemar Dahlström, två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Karin Gerdén och Elsa Hansson, med Karin Gerdén som ordförande.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

P.g.a pandemin har inga fritidsverksamheter genomförts.

Studieverksamhet

Åsa Wolff har varit studieorganisatör.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 407 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes augusti 2020.



Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte undercentral
2017	Byte takportal
2018	Byte av värmekulvertar, byte undercentral
2019	Fortsatt byte värmekulvertar, installation av låssystem och info.tavla trapphus, samt nytt bokningssystem
2020	Färdigställande av projektet med undercentraler och kulvertar

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte eller justering av entrédörrar stjärnhusen, målning källargolv, målning trapphus, byte belysning i trapphusen till LED-lampor

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 3%.

I budget för 2021 ingår 490 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 785 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 197 medlemslägenheter har under året 27 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 243. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 243.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	11 925	11 709	11 475	11 455	11 221
Rörelseresultat i tkr	3 765	3 182	3 273	3 201	2 185
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 872	2 156	2 155	1 873	743
Balansomslutning i tkr	84 128	83 286	82 601	77 680	78 637
Soliditet %	32,4	29,3	26,9	25,8	23,1
Årsavgift/kvm* i kr	777	754	754	754	740
Driftskostnad/kvm i kr	381	398	377	386	372
Räntekostnad/kvm i kr	61	70	77	91	99
Bankskuld/kvm i kr	3 718	3 851	3 979	3 771	3 898

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändringen av eget kapital mellan åren 2019 och 2020

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	336 860	0	9 831 131	12 037 095	2 156 438
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				2 156 438	-2 156 438
Innevarande års avs/dis			284 061	-284 061	
Årets resultat					2 871 814
Belopp Vid årets slut	336 860	0	10 115 192	13 909 472	2 871 814



Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	9 831 131
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	407 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-122 939</u>
Fondbehållning vid årets slut:	10 115 192

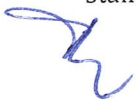
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	13 909 472
Årets resultat	<u>2 871 814</u>
Summa	16 781 286

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **16 781 286**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. _____



RESULTATRÄKNING

Not 1
2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 11 925 093 11 709 048

Summa rörelseintäkter

11 925 093 11 709 048

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -5 571 405 -5 655 655

Övriga externa kostnader

Not 4 -640 709 -655 336

Underhåll enligt plan

Not 5 -122 939 -248 931

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -125 861 -221 333

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -1 699 467 -1 745 744

Summa rörelsekostnader

-8 160 380 -8 526 998

Rörelseresultat

3 764 713 3 182 050

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 120 816

Räntekostnader och liknande resultatposter

-895 019 -1 026 428

Summa finansiella poster

-892 899 -1 025 612

Årets resultat

2 871 814 2 156 438

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	68 764 434	68 201 051
Inventarier och installationer	Not 9	9 147	22 175
Pågående nyanläggningar: Undercentraler	Not 10	6 911 721	8 545 689
Summa materiella anläggningstillgångar		75 685 302	76 768 916

Summa anläggningstillgångar

75 685 302 **76 768 916**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		42 728	1 726
Kundfordringar		0	77 105
Avräkningskonto HSB		5 422 919	3 397 378
Övriga kortfristiga fordringar		118 866	153 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	401 119	437 571
Summa kortfristiga fordringar		5 985 632	4 067 557

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 389 743	2 389 743
Summa kortfristiga placeringar		2 389 743	2 389 743

Bank

Summa kassa och bank

Not 13	67 337	59 995
	67 337	59 995

Summa omsättningstillgångar

8 442 712 **6 517 295**

Summa tillgångar

84 128 014 **83 286 211**



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken

Balansräkning**2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	336 860	336 860
Fond för yttre underhåll	10 115 192	9 831 131
Summa bundet eget kapital	10 452 052	10 167 991

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 909 472	12 037 095
Årets resultat	2 871 814	2 156 438
Summa fritt eget kapital	16 781 286	14 193 533

Summa eget kapitalNot 14 **27 233 338** **24 361 524****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	44 363 883	40 100 295
Summa långfristiga skulder		44 363 883	40 100 295

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 970 002	16 169 842
Medlemmarnas inre fond	Not 16	347 410	358 592
Leverantörsskulder		689 081	652 055
Aktuell skatteskuld	Not 17	60 081	39 981
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6	26 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 464 213	1 577 299
Summa kortfristiga skulder		12 530 793	18 824 391

Summa skulder**56 894 676** **58 924 686****Summa eget kapital och skulder****84 128 014** **83 286 211**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1.7% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 33.539.895 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 201 654	9 904 932
	Årsavgifter lokaler	67 032	65 268
	Årsavgifter egna	709 200	709 200
	Hysesintäkt lokaler	358 818	233 249
	Hysesintäkt garage och bilplatser	457 000	393 800
	Hysesintäkt övrigt	13 689	119 726
	Ovriga intäkter i verksamheten	0	18 500
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	43 204	47 121
	Ovrigt	74 496	217 252
		11 925 093	11 709 048
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-686 254	-691 552
	El	-238 414	-293 743
	Uppvärmning	-1 697 701	-1 727 497
	Vatten	-852 469	-830 517
	Renhållning	-322 846	-282 131
	Bevakningskostnader	-28 802	-38 031
	TV, bredband, iptelefoni	-404 921	-384 871
	Serviceavtal	-125 514	-84 035
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-688 291	-784 302
	Försäkringar	-190 329	-180 170
	Fastighetsskatt	-251 340	-252 030
	Ovriga driftskostnader	-84 523	-106 776
		-5 571 405	-5 655 655
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-21 906	-21 913
	Förvaltningskostnader	-432 836	-429 658
	Kostnader overlåtelse och panter	-39 903	-47 099
	Föreningsverksamhet	0	-19 800
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-57 764	-22 105
	Konsulter	0	-38 771
	Förbrukningsinventarier	-18 900	-6 590
	Medlemsavgifter HSB	-69 400	-69 400
		-640 709	-655 336
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-122 939	-248 931
		-122 939	-248 931
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-109 433	-187 170
	Ovriga personalkostnader	0	-897
	Sociala avgifter	-16 428	-33 266
		-125 861	-221 333
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 686 439	-1 727 191
	Inventarier	-13 028	-18 552
	Summa avskrivningar	-1 699 467	-1 745 744



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 092 254	100 092 254
Omklassifisering: Nytt låssystem	1 633 968	0
Årets investering byggnader: Nytt låssystem	615 853	0
Ingående anskaffningsvärde mark	270 539	270 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 612 614	100 362 793

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-32 161 742	-30 434 551
Årets avskrivningar byggnader	-1 686 439	-1 727 191
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 848 180	-32 161 742

Utgående bokfört värde	68 764 434	68 201 051
Bokförda värden byggnader	70 127 863	67 930 512
Bokförda värden mark	270 539	270 539

Fastighetsbeteckning: Vargen 1-2, Illern 3, Grävlingen 3, 4, 5 och Råven 1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Hyreshus	1980	63 610 000	14 584 000	78 194 000	78 194 000
		63 610 000	14 584 000	78 194 000	78 194 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 9	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	233 119	233 119
Utgående anskaffningsvärden	233 119	233 119
Ingående avskrivningar	-210 944	-192 391
Årets avskrivningar	-13 028	-18 552
Utgående avskrivningar	-223 972	-210 944
Utgående bokfört värde	9 147	22 175

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	8 545 689	5 458 273
Årets Investering	0	3 087 416
Nytt låssystem	-1 633 968	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	6 911 721	8 545 689

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Försäkring	209 067	190 562
HSB	138 410	201 997
Övrigt	53 642	45 012
	401 119	437 571

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Robur Räntefond	2 389 743	2 389 743
	2 389 743	2 389 743

Not 13	Bank	2020-12-31	2019-12-31
--------	------	------------	------------

Swedbank	67 337	59 995
	67 337	59 995



Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	336 860	0	9 831 131	12 037 095	2 156 438
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 156 438	-2 156 438
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			407 000	-407 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-122 939	122 939	
Årets Resultat					2 871 814
Belopp vid årets utgång	336 860	0	10 115 192	13 909 472	2 871 814

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		2,00%	2023-02-24	13 090 000	340 000
Swedbank		1,50%	2021-09-24	3 816 250	150 000
Swedbank		1,08%	2024-09-25	2 800 000	200 000
Swedbank		1,01%	2025-10-24	11 433 590	500 000
Swedbank		1,78%	2022-09-23	10 820 295	346 252
Swedbank		1,18%	2021-03-30	42 500	42 500
Swedbank		1,40%	2021-06-23	4 500 000	200 000
Swedbank		1,08%	2024-10-25	7 831 250	225 000
				54 333 885	2 003 752

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	44 363 883
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 015 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	44 315 125

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	66 440 000	66 440 000
Summa ställda säkerheter	66 440 000	66 440 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	358 592	369 192
Uttag	-11 182	-10 600
	347 410	358 592

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	60 081	39 981
	60 081	39 981

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	6	26 623
	6	26 623

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

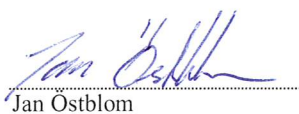
Upplupna sociala avgifter	22 937	22 937
Upplupna räntekostnader	121 662	114 012
Förutbetalda årsavgifter och hyror	933 490	892 781
El, Fjärrvärme, Vatten	289 236	452 303
Upplupna arvoden	73 000	73 000
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Övrigt	1 888	266
	1 464 213	1 577 299

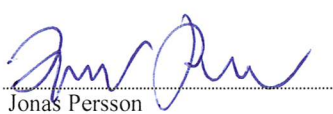
10/6 2021

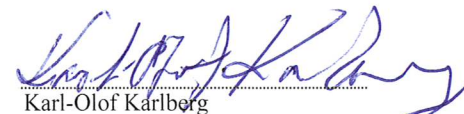

 Angelica Andersson

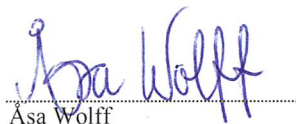

 Carl-Ivar Modigh


 Ingemar Dahlström

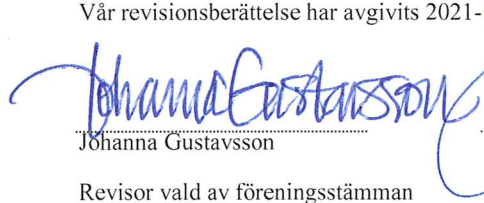

 Jan Östblom


 Jonas Persson


 Karl-Olof Karlberg


 Asa Wolff

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-30


 Johanna Gustavsson


 Caroline Andersen
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hantverkaren i Sandviken, org.nr. 785500-0746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hantverkaren i Sandviken för år 2020

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

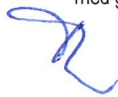
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hantverkaren i Sandviken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Sandviken den 30/6 2021



Caroline Andersen

Johanna Gustavsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor