

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hantverkaren med säte i Sandviken (org.nr 785500 - 0746) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Vargen 1-2 Illern 3, Grävlingen 2,4,5, 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 Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<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 2019-05-22. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman beslutade att anta version 5 av 2011 års HSB normalstadgar, detta är andra beslutet.

Extrastämma hölls 2019-11-13. Ärendet på extrastämman var val av 2 nya styrelsemedlemmar. Stämman beslutade att välja Åsa Wolf och Angelica Andersson.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Karl Olof Karlberg	ordförande
Linda Stenlund	vice ordförande
Ingemar Dahlström	sekreterare
Mattias Enholm	ledamot
Märta Hägglund	ledamot
Åsa Wolf	ledamot
Angelica Andersson	ledamot
Carl Ivar Modigh	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Niklas Ekbohm	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl Olof Karlberg , Märta Hägglund, Angelica Andersson samt Linda Stenlund .

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Karl Olof Karlberg, Ingemar Dahlström, Linda Stenlund och Carl Ivar Modigh.

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

Valberedning har varit Karin Gerden, Elsa Hansson och Jan Östblom.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Bingospel sedan 1 a: onsdagen i månaden, Halloweenfest för barn, medan grillfesten regnade bort, samt advents kaffe med lotteri.

Den ekonomiska och administrativa 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: 348 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes augusti 2019.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Fortsatt renov. Fasader, Byte o komplettering ytterbelysning till ledlampor, byte källarfönster, renovering soprumsdörrar
2016	Byte undercentral
2017	Byte takportal
2018	Byte värmekulvertar, byte under undercentral
2019	Fortsatt byte värmekulvertar, installation av låssystem, och info.tavla trapphus, samt nytt bokningssystem

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Inga större underhållsåtgärder förutom löpande underhåll
2021	Byte eller justering av entrédörrar stjärn husen, Målning källargolv, målning trapphus, byte belysning i trapphusen till ledlampor
2022	Fortsatt från 2021
2023	Fortsatt från 2021

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 407 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 777 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: fördyrade underhållskostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 197 medlemslägenheter har under året 26 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 36 och avgått 34 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 243.

Övrigt

Energideklaration utfört under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	11 709	11 475	11 455	11 221	10 901
Rörelseresultat i tkr	3 182	3 273	3 201	2 185	2 453
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 156	2 155	1 873	743	821
Balansomslutning i tkr	83 286	82 601	77 680	78 637	79 696
Soliditet %	29,3	26,9	25,8	23,1	21,9
Årsavgift/kvm* i kr	754	754	754	740	718
Driftskostnad/kvm i kr	398	377	386	372	363
Räntekostnad/kvm i kr	70	77	91	99	111
Bankskuld/kvm i kr	3 851	3 979	3 771	3 898	4 004

*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. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.



Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	336 860	0	9 732 062	9 981 565	2 154 599
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	2 154 599
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			348 000	-348 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-248 931	248 931	0
Årets resultat					2 156 438
Belopp vid årets utgång	336 860	0	9 831 131	12 037 095	2 156 438

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	9 732 062
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	348 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-248 931
Fondbehållning vid årets slut:	9 831 131

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	12 037 095
Årets resultat	2 156 438
Summa	14 193 533

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **14 193 533**

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 709 048	11 543 213
Summa rörelseintäkter		11 709 048	11 543 213
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 655 655	-5 512 301
Övriga externa kostnader	Not 4	-655 336	-583 522
Underhåll enligt plan	Not 5	-248 931	-261 622
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-221 333	-158 678
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 745 744	-1 753 925
Summa rörelsekostnader		-8 526 998	-8 270 048
Rörelseresultat		3 182 050	3 273 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		816	936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026 428	-1 119 501
Summa finansiella poster		-1 025 612	-1 118 565
Årets resultat		2 156 438	2 154 599



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	68 201 051	69 928 242
-------	------------	------------

Pågående nyanläggningar

Not 9	8 545 689	5 458 273
-------	-----------	-----------

Inventarier och installationer

Not 10	22 175	40 728
--------	--------	--------

Summa materiella anläggningstillgångar

68 201 051	69 928 242
8 545 689	5 458 273
22 175	40 728
76 768 916	75 427 243

Summa anläggningstillgångar

76 768 916	75 427 243
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 726	577
-------	-----

Kundfordringar

77 105	54 924
--------	--------

Avräkningskonto HSB

3 397 378	4 302 019
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

153 777	115
---------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	437 571	361 460
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

4 067 557	4 719 095
-----------	-----------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	2 389 743	2 389 743
--------	-----------	-----------

Summa kortfristiga placeringar

2 389 743	2 389 743
-----------	-----------

Bank

Not 13	59 995	64 708
--------	--------	--------

Summa kassa och bank

59 995	64 708
--------	--------

Summa omsättningstillgångar

6 517 295	7 173 545
-----------	-----------

Summa tillgångar

83 286 211	82 600 789
-------------------	-------------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

336 860

336 860

Fond för yttre underhåll

9 831 131

9 732 062

Summa bundet eget kapital

10 167 991

10 068 922

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 037 095

9 981 565

Årets resultat

2 156 438

2 154 599

Summa fritt eget kapital

14 193 533

12 136 164

Summa eget kapital

Not 14

24 361 524**22 205 086****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

40 100 295

45 127 324

Summa långfristiga skulder

40 100 295

45 127 324

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16 169 842

13 011 252

Medlemmarnas inre fond

Not 16

358 592

369 192

Leverantörsskulder

652 055

563 233

Aktuell skatteskuld

Not 17

39 981

8 238

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

26 623

5 236

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 577 299

1 311 227

Summa kortfristiga skulder

18 824 391

15 268 378

Summa skulder**58 924 686****60 395 702****Summa eget kapital och skulder****83 286 211****82 600 789**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	9 904 932	9 904 932
Årsavgifter lokaler	65 268	65 268
Hysesintäkt lokaler	233 249	316 896
Hysesintäkt garage och bilplatser	393 800	395 550
Hysesintäkt övrigt	119 726	19 616
Övriga intäkter i verksamheten	18 500	17 095
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	47 121	31 774
Övriga intäkter	926 452	792 082
	11 709 048	11 543 213

Not 3 Driftskostnader		
Reparationer	-691 552	-571 827
El	-293 743	-343 633
Uppvärmning	-1 727 497	-1 738 688
Vatten	-830 517	-839 033
Renhållning	-282 131	-258 088
Bevakningskostnader	-38 031	-24 219
TV, bredband, iptelefoni	-384 871	-381 672
Serviceavtal	-84 035	-45 413
Fastighetsskötsel och lokalvård	-784 302	-845 961
Försäkringar	-180 170	-173 624
Fastighetsskatt	-252 030	-220 230
Övriga driftskostnader	-106 776	-69 914
	-5 655 655	-5 512 301

Not 4 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-21 913	-17 925
Förvaltningskostnader	-429 658	-416 774
Kostnader överlåtelse och panter	-47 099	-37 417
Föreningsverksamhet	-19 800	-5 116
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-22 105	-25 744
Konsulter	-38 771	-7 425
Förbrukningsinventarier	-6 590	-3 721
Medlemsavgifter HSB	-69 400	-69 400
	-655 336	-583 522

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll utvändigt	-248 931	-261 622
	-248 931	-261 622

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-187 170	-131 890
Övriga personalkostnader	-897	0
Revisionsarvode	0	-3 538
Sociala avgifter	-33 266	-23 250
	-221 333	-158 678

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 727 191	-1 727 191
Inventarier	-18 552	-26 733
	-1 745 744	-1 753 925

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 092 254	100 092 254
Ingående anskaffningsvärde mark	270 539	270 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 362 793	100 362 793

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-30 434 551	-28 707 359
Årets avskrivningar byggnader	-1 727 191	-1 727 191
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 161 742	-30 434 551

Utgående bokfört värde	68 201 051	69 928 242
Bokförda värden byggnader	67 930 512	69 657 703
Bokförda värden mark	270 539	270 539

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1980	63 610 000	14 584 000	78 194 000	67 663 000

Not 9 Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar: Låssystem samt Undercentral	5 458 273	98 767
Årets Investering	3 087 416	5 359 506
Utgående värde pågående nyanläggningar	8 545 689	5 458 273

Not 10 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	233 119	233 119
Utgående anskaffningsvärden	233 119	233 119
Ingående avskrivningar	-192 391	-165 658
Årets avskrivningar	-18 552	-26 733
Utgående avskrivningar	-210 944	-192 391
Utgående bokfört värde	22 175	40 728

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	190 562	180 170
HSB	201 997	151 723
Cantab	31 884	1 754
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 128	27 813
	437 571	361 460

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Robur Räntefond	2 389 743	2 389 743
	2 389 743	2 389 743

Not 13 Bank		
Swedbank	59 995	64 708
	59 995	64 708

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	336 860	0	9 732 062	9 981 565	2 154 599
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 154 599	-2 154 599
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			348 000	-348 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-248 931	248 931	
Årets Resultat					2 156 438
Belopp vid årets utgång	336 860	0	9 831 131	12 037 095	2 156 438

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		2,00%	2023-02-24	13 430 000	340 000
Swedbank		1,50%	2021-09-24	3 966 250	150 000
Swedbank		1,08%	2020-03-28	3 000 000	250 000
Swedbank		1,95%	2020-10-23	11 808 590	500 000
Swedbank		1,78%	2022-09-23	11 166 547	346 252
Swedbank		1,40%	2021-06-23	4 700 000	200 000
Swedbank		1,20%	2022-09-30	142 500	100 000
Swedbank		1,08%	2024-10-25	8 056 250	225 000
				56 270 137	2 111 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 100 295
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					8 445 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					45 713 877

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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	369 192	378 936
Uttag	-10 600	-9 744
	358 592	369 192

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	39 981	8 238
	39 981	8 238

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

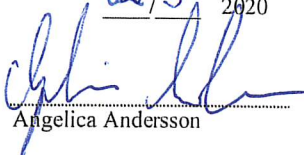
Övriga kortfristiga skulder	26 623	5 236
	26 623	5 236

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	22 937	7 772
Upplupna räntekostnader	114 012	59 062
Förutbetalda årsavgifter och hyror	892 781	817 314
El, Fjärrvärme, Vatten	452 303	316 542
Upplupna arvoden	73 000	41 400
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	266	47 887
	1 577 299	1 311 227

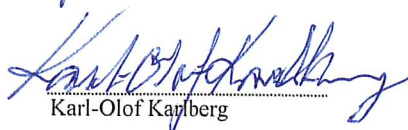
Sandviken

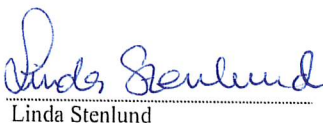
22/5 2020

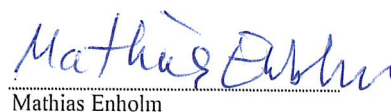

 Angelica Andersson


 Carl-Ivar Modigh


 Ingemar Dahlström


 Karl-Olof Karlberg

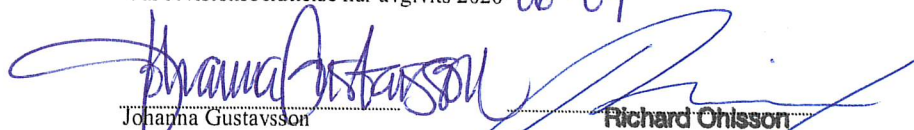

 Linda Stenlund


 Mathias Enholm

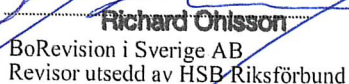

 Märta Hägglund


 Åsa Wolff

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-09


 Johanna Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman


 Richard Ohlsson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

2020-06-15

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 2019

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 2019 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 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.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorn 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.

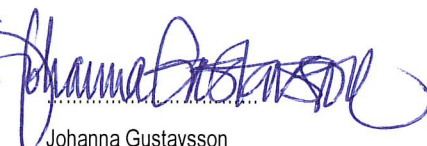
Sandviken den 9 / 6 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

2020-06-15



Johanna Gustavsson

Av föreningen vald revisor