



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hantverkaren i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hantverkaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-5478 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västergök 6		1913

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 181
11	förråd	58
Totalt 40 objekt		3 239

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 3 st 2 rok, 7 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok, 9 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Nilsson	Ordförande	2022-09-28	
Marie Almgren	Ledamot	2021-09-20	
Ulrika Fält	Ledamot	2020-04-15	
Peter Mårtensson	Ledamot	2022-09-28	2023-09-22
Rolf Westerberg	Ledamot	2022-09-28	
Anders Gustafsson	Ledamot	2023-09-22	
Jesper Alfraeus	Ledamot	2022-09-28	2023-09-22
Josef Nord	Ledamot	2023-09-22	
Aree Bahow	Suppleant	2022-09-28	
Britt Hedenberg Magnusson	Suppleant	2023-09-22	
Peter Mårtensson Brolin	Suppleant	2023-09-22	
Bo Fristedt	HSB-ledamot	2024-03-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Nilsson, Peter Mårtensson, Rolf Westerberg, Marie Almgren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två av Peter Nilsson, Marie Almgren och Anders Gustafsson.

Revisorer har varit: Lars Häggmark vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Martin Lascoux, Emelie Blyc, Niklas Wallenberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjdes med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-12.

Tidigare arbete med att sälja vinden har avbrutits och det finns i nuläget inga konkreta planer för detta.

Styrelsen beslutade under året att höja avgiften med 10% från 1 januari 2024 för att täcka föreningens ökade kostnader.

I samband med en tidigare vattenskada i föreningen valde Styrelsen att inlämna in stämningsansökan mot en tidigare fastighetsskötare i början av 2022 avseende hantering och felaktig renovering av vattenskanan. Parterna kom överens om en förlikning i oktober 2023 om att föreningen ska ersättas med ett förlikningsbelopp om 80 000 kr från Iconic fastighet samt få försäkringsersättning med belopp 232 500 kr. Förlikningsbeloppet har inbetalts till föreningen i oktober 2023 och mars 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Stammar Renovering av VA-stammar
2007 - 2008	Taket renoverades
2009	Uppgradering till 3-fas av de allmänna elstigarna
2011	Renovering av innergård
2013	Renovering och uppgradering av värmesystem
2013	Fasadrenovering
2014	Allmän uppfräschning av trapphusen
2016	Hissar åtgärdades
2016 - 2017	Fönster renoverades och målades
2018 - 2019	Nya avloppsrör i fastighetens källare samt installation av rått-stopp
2020 - 2021	Föreningen färdigställde 3 nya lägenheter om 36, 47 respektive 48 kvm.
2022-2023	Avloppsspolning
2023	Byte av maskiner i tvättstuga

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen kommer under 2024 att färdigställa en uppdaterad underhållsplan. Se nedan för åtgärder enligt befintlig underhållsplan utöver löpande åtgärder för att hantera uppkomna skador och förslitningar.

Årtal	Ändamål
2023-2024	Ommålning av utsatta fönster
2024	Uppfräschning och kontroll av föreningens portar
2025	Sotning och OVK
2026	Kontroll av värmesystem och ventilation samt målning av grind och staket
2027	Genomgång av nycklar och lås till fastigheten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	23	3	16	55	91
Skuldsättning, kr/kvm	1 823	1 840	2 158	2 139	1 911
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 823	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	259	194	184	158	177
Årsavgifter, kr/kvm	591	522	507	514	520
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	688	517	511	513	585
Nettoomsättning, tkr	1 909	1 797	1 782	1 804	1 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-83	-411	-530	-248	-123
Soliditet, %	43	43	38	33	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader, drift och planerat underhåll. Styrelsen beslutade under året att höja avgiften med 10% från 1 januari 2024 för att täcka föreningens ökade kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 555 871	0	0	2 555 871
Upplåtelseavgifter, kr	3 368 129	0	0	3 368 129
Underhållsfond, kr	553 787	0	38 393	592 180
S:a bundet eget kapital, kr	6 477 787	0	38 393	6 516 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 022 522	-411 136	-38 393	-1 472 051
Årets resultat, kr	-411 136	411 136	-82 537	-82 537
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 433 658	0	-120 930	-1 554 588
S:a eget kapital, kr	5 044 129	0	-82 537	4 961 592

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 417.- samt ianspråktagande skett med 132 024.-

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 433 658
Årets resultat, kr	-82 537
Reservation till underhållsfond, kr	-170 417
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	132 024
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 554 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 554 588
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 908 850	1 797 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 280	0
Summa Rörelseintäkter		2 189 130	1 797 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 613 181	-1 523 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 147	-246 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-306 806	-327 956
Summa Rörelsekostnader		-2 123 134	-2 098 506
Rörelseresultat		65 996	-301 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 849	1 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-160 382	-110 775
Summa Finansiella poster		-148 533	-109 732
Resultat efter finansiella poster		-82 537	-411 136
Resultat före skatt		-82 537	-411 136
Årets resultat		-82 537	-411 136

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	9 790 337	10 097 143
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	201 670
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 790 337	10 298 813

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**9 790 837** **10 299 313****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		29 012	48 846
Aktuell skattefordran		18 019	20 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 267 898	1 251 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	456 205	106 911
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 771 134	1 426 918

Kassa och bank

Kassa och bank		90	1 236
<i>Summa Kassa och bank</i>		90	1 236

Summa Omsättningstillgångar**1 771 224** **1 428 154****Summa Tillgångar****11 562 062** **11 727 467**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 924 000	5 924 000
Fond för yttre underhåll	592 180	553 787
Summa Bundet eget kapital	6 516 180	6 477 787

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 472 051	-1 022 522
Årets resultat	-82 537	-411 136
Summa Ansamlad förlust	-1 554 588	-1 433 658

Summa Eget kapital

4 961 592

5 044 129

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 844 677	4 180 163
Summa Långfristiga skulder		5 844 677	4 180 163

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		59 964	1 779 992
Leverantörsskulder		156 709	88 447
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	210 452	200 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	328 668	434 304
Summa Kortfristiga skulder		755 793	2 503 175

Summa Skulder

6 600 470

6 683 338

Summa Eget kapital och skulder

11 562 062

11 727 466

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	65 996	-301 404
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	306 806	327 956
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	306 806	327 956
Erhållen ränta	11 849	1 043
Erlagd ränta	-160 653	-106 876

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-327 833	51 960
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-27 083	-462 110
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-354 916	-410 151

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-130 918 **-489 431**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	201 670	-201 670
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	201 670	-201 670

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	465 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-55 514	-1 031 074
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 514	-566 074

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	15 238	-1 257 175
Likvida medel vid årets början	1 250 545	2 507 721
Likvida medel vid årets slut	1 265 783	1 250 545

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: avskrivna.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 748 130	1 659 032
	Hyror förbrukningsbaserad	132 557	121 492
	Hyror övrigt	39 600	39 600
	Övriga primära intäkter	19 584	10 248
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 939 871	1 830 372
	Hysesbortfall	-21 000	-23 250
	Avsatt till inre fond	-10 020	-10 020
	<i>Summa</i>	-31 020	-33 270
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 908 850	1 797 102
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	16 780	0
	Ersättning för vattenskadaåtgärd från 2018 (PEAB)	263 500	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	280 280	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-139 726	-129 487
	Snö och halk-bekämpning	-5 000	-4 750
	Reparationer	-113 571	-125 379
	Planerat underhåll	-132 024	-93 964
	Försäkringsskador	-3 549	-40 984
	EI	-220 271	-231 677
	Uppvärmning	-509 639	-451 874
	Vatten	-94 284	-64 954
	Sophämtning	-114 932	-108 564
	Fastighetsförsäkring	-70 138	-67 091
	Kabel-TV och bredband	-69 332	-70 068
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 811	-47 493
	Förvaltningsavtalskostnader	-86 905	-82 372
	Övriga driftkostnader	0	-5 055
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 613 181	-1 523 712

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-17 743	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 427	-10 330
	Administrationskostnader	-131 749	-160 307
	Extern revision	-18 125	-17 500
	Medlemsavgifter	-10 860	-10 860
	Föreningsverksamhet	-819	-5 003
	Övriga förvaltningskostnader	-15 425	-42 838
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-203 147	-246 838
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 420	850
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	31
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	429	162
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 849	1 043
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-156 822	-106 743
	Övriga räntekostnader	-3 560	-4 032
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-160 382	-110 775

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 581 615	15 581 615
	Ingående anskaffningsvärde mark	854 000	854 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	16 435 615	16 435 615
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 338 472	-6 010 516
	Årets avskrivningar	-306 806	-327 956
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 645 278	-6 338 472
	Utgående redovisat värde	9 790 337	10 097 143
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	195 000	195 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	578 000	578 000
	Summa	138 773 000	138 773 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 493 200	7 493 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	7 493 200	7 493 200
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	201 670	0
	Årets investeringar	0	201 670
	Utrangering och omklassificering	-201 670	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	201 670
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 265 693	1 249 309
	Övriga fordringar	2 205	1 747
	Summa Övriga fordringar	1 267 898	1 251 056

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	456 205	106 911
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	456 205	106 911

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,81%	2025-09-01	1 953 369	19 984
Stadshypotek AB	3,49%	2027-06-01	2 184 630	22 180
Stadshypotek AB	3,81%	2025-03-30	1 766 642	17 800
			5 904 641	59 964

Långfristig del	5 844 677
Nästa års amortering av långfristig skuld	59 964
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	59 964
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	59 964
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	239 856
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Inre fond	203 919	193 898
Övriga kortfristiga skulder	6 533	6 533
<i>Summa Övriga skulder</i>	210 452	200 431

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	142 160	139 550
Upplupna räntekostnader	7 417	7 688
Övriga upplupna kostnader	179 091	287 066
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	328 668	434 304

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Hantverkaren i Stockholm, org.nr. 716417-5478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Hantverkaren i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Häggmark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hantverkaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:27:05



ANDERS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:27:48



ROLF WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:25:14



MARIE ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:59:25



JOSEF NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:18:01



BO FRISTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:25:36



LARS HÄGGMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:36:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:42:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hantverkaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HÄGGMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:29:42



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:42:16

