



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0746 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Illern 3	1951-01-01	1952
Vargen 1-2	1951-01-01	1952
Grävlingen 3-5	1951-01-01	1952
Räven 1-2	1951-01-01	1952

Totalt 4 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
42	lokaler (hyresrätt)	1 483
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 129
21	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	315
194	p-platser	0

Totalt 454 objekt14 927

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 149 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Östblom	Ordförande
Eva Nikolaisen	Ledamot
Andreas Andersson	Ledamot
Maria Vikström	Ledamot
Jonas Persson	Ledamot
Filip Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Östblom, Maria Vikström och Filip Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Östblom, Andreas Andersson, Maria Vikström och Jonas Persson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Vesa Mattila (sammankallande), Elisabeth Pålerfält samt Marcus Fahlberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-17.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Färdigställande av projektet med undercentraler och kulvertar
2021	Grävning och reparation av dagvattenledningar samt brunnar. Målning av trapphus. OVK. Rörelsebelysning i trapphus
2022	Byte av termostater och ventiler.
2023	Proppat VVC i samtliga stammar
2024	Dräneringsarbete på Hantverkarken 10 A-D



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.

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.

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.

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	336 860	0	0	336 860
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 739 743	0	194 552	8 934 295
S:a bundet eget kapital, kr	9 076 603	0	194 552	9 271 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 930 782	-781 601	-194 552	19 954 630
Årets resultat, kr	-781 601	781 601	1 216 908	1 216 908
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 149 181	0	1 022 356	21 171 538
S:a eget kapital, kr	29 225 784	0	1 216 908	30 442 693

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385.000 kr samt ianspråktagande skett med 190.449 kr.

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	20 149 182
Årets resultat, kr	1 216 908
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
lanspråktagande av underhållsfond, kr	190 449
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	21 171 539

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	21 171 539
-----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 759 599	14 190 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	157 232
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		14 759 599	14 347 247
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 057 273	-9 795 940
Underhåll enligt plan	Not 5	-190 449	-1 186 497
Övriga externa kostnader	Not 6	-774 737	-776 966
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-223 482	-222 509
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 025 753	-1 960 598
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-12 271 695	-13 942 510
RÖRELSERESULTAT		2 487 904	404 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 904	9 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 280 900	-1 195 838
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 270 996	-1 186 338
ÅRETS RESULTAT		1 216 908	-781 601

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	71 902 015	71 456 955
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 902 015	71 456 955
Summa anläggningstillgångar		71 902 015	71 456 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		12 068	23 679
Avräkningskonto HSB		4 271 748	5 716 723
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 111	562 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 239 868	702 093
Summa kortfristiga fordringar		5 526 795	7 004 887
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 389 743	2 389 743
Summa kortfristiga placeringar		2 389 743	2 389 743
Kassa och bank			
Bank	Not 14	58 252	58 440
Summa kassa och bank		58 252	58 440
Summa omsättningstillgångar		7 974 790	9 453 070
SUMMA TILLGÅNGAR		79 876 805	80 910 025

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

336 860

336 860

Fond för yttre underhåll

8 934 295

8 739 743

Summa bundet eget kapital

9 271 155

9 076 603

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

19 954 630

20 930 782

Årets resultat

1 216 908

-781 601

Summa fritt eget kapital

21 171 539

20 149 182

Summa eget kapital**30 442 693****29 225 785**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

30 345 285

33 852 627

Summa långfristiga skulder

30 345 285

33 852 627

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16 194 842

14 592 502

Medlemmarnas inre fond

Not 16

238 582

278 021

Leverantörsskulder

569 716

773 869

Aktuell skatteskuld

Not 17

79 522

149 752

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 006 165

2 037 469

Summa kortfristiga skulder

19 088 826

17 831 613

Summa skulder**49 434 111****51 684 240****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****79 876 805****80 910 025**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 487 904	404 737
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 025 753	1 960 598
	4 513 658	2 365 335
Erhållen ränta	9 904	9 500
Erlagd ränta	-1 278 409	-1 181 245
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 245 153	1 193 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 117	-82 527
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-347 617	409 432
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 930 652	1 520 494
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 470 814	-247 831
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 470 814	-247 831
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 905 002	-1 961 252
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 905 002	-1 961 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 445 163	-688 589
Likvida medel vid årets början	8 164 906	8 853 494
Likvida medel vid årets slut	6 719 743	8 164 906
	-1 445 163	-688 589

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	33 540 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 572 128	10 814 808
Årsavgifter lokaler	76 104	71 064
Årsavgifter egna	709 200	709 200
Hysesintäkt lokaler	343 678	358 131
Hysesintäkt garage och bilplatser	446 500	446 500
Hysesintäkt övrigt	20 644	1 344
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 195	1 608
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	41 503	26 183
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 548 647	1 761 177
	14 759 599	14 190 015
I Årsavgift ingår el, fjärrvärme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	82 807
El-stöd	0	74 425
	0	157 232
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 163 806	-1 669 195
Sotning	0	-4 113
El	-366 309	-403 994
Uppvärmning	-3 480 857	-3 959 455
Vatten	-1 106 455	-933 173
Renhållning	-383 421	-357 172
Bevakningskostnader	-77 495	-71 023
TV, bredband, iptelefoni	-636 454	-632 831
Serviceavtal	-86 610	-52 785
Förvaltningskostnader	-891 880	-923 530
Försäkringar	-379 519	-301 410
Fastighetsskatt	-355 990	-355 990
Övriga driftskostnader	-128 476	-131 270
	-9 057 273	-9 795 940
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målning	-190 449	0
Föregående år	0	-1 186 497
	-190 449	-1 186 497
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 000	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-528 290	-478 827
Kostnader överlåtelse och panter	-42 558	-25 989
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 805	-9 729
Konsulter	-90 685	-167 021
Medlemsavgifter HSB	-73 400	-73 400
	-774 737	-776 966

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-164 600	-165 800
Löner för anställda	0	-5 400
Övriga arvoden	-7 800	0
Sociala avgifter	-51 082	-51 309
	-223 482	-222 509
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 018 890	-1 960 598
Markanläggningar	-6 863	0
	-2 025 753	-1 960 598

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 647 878	109 376 045
Årets investering byggnader: Byte ventiler/termostater	0	1 271 833
Ingående anskaffningsvärde mark	270 539	270 539
Årets investering markanläggning: Dränering	2 470 814	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 389 231	110 918 417

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-39 461 462	-37 500 865
Årets avskrivningar byggnader	-2 018 890	-1 960 598
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 863	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 487 216	-39 461 462

Utgående redovisat värde

71 902 015

71 456 955

Redovisade värden byggnader	69 167 526	71 186 416
Redovisade värden mark	270 539	270 539
Redovisade värden markanläggningar	2 463 950	0

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	82 000 000	17 800 000	99 800 000	99 800 000
Lokaler		4 509 000	1 150 000	5 659 000	5 659 000
		86 509 000	18 950 000	105 459 000	105 459 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

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

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	233 119	233 119
Utgående anskaffningsvärden	233 119	233 119
Ingående avskrivningar	-233 119	-233 119
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-233 119	-233 119
Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	303	169
Övrig skattefordran	2 808	0
Övriga kortfristiga fordringar: vidarefakturering fjärrvärme	0	562 223
	3 111	562 392

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	429 909	379 519
HSB	174 469	171 194
Telia	106 247	105 875
Övrigt	51 660	45 505
Vidarefakturering fjärrvärme	477 583	0
	1 239 868	702 093

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

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

Dagsvärde 2024-12-31: 2.547.899:-

Not 14 BANK

Swedbank	58 252	58 440
	58 252	58 440

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,81%	2027-10-30	6 987 500	225 000
Swedbank	4,26%	2027-02-25	11 730 000	340 000
Swedbank	1,19%	2026-09-25	3 253 750	150 000
Swedbank	3,25%	2025-09-25	2 000 000	200 000
Swedbank	1,01%	2025-10-24	9 433 590	500 000
Swedbank	4,19%	2026-09-25	9 435 287	346 252
Swedbank	4,48%	2025-06-28	3 700 000	200 000
			46 540 127	1 961 252

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 345 285**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 061 252
Lån som ska konverteras inom ett år	15 133 590
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	16 194 842

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 845 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	36 733 867
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	278 021	292 628
Uttag	-39 439	-14 607
	238 582	278 021

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	0	149 752
Slutskatteskuld föregående år	79 522	0
	<u>79 522</u>	<u>149 752</u>
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Arbetsgivaravgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	23 565	23 565
Upplupna räntekostnader	177 382	174 891
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 125 272	1 062 382
El, Fjärrvärme, Vatten	560 427	621 993
Upplupet arvode	75 000	75 000
Upplupet revisionsarvode	26 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 519	56 638
	<u>2 006 165</u>	<u>2 037 469</u>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Andreas Andersson	 Eva Nikolaisen	 Filip Andersson
..... Jan Östblom	 Jonas Persson	 Maria Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Gustavsson Revisor vald av föreningsstämman	Richard Ohlsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 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. Risker 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 HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken för räkenskapsåret 2024 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ÖSTBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 17:30:51



ANDREAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 13:45:51



FILIP ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 06:54:18



MARIA VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 18:10:25



JONAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 13:25:48



EVA NIKOLAISEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 17:46:29



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-14 kl. 14:08:55



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 07:43:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-14 kl. 14:10:07



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 07:47:54



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.