



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hantverkaren i Leksand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Leksand.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| HANTVERKAREN 20      | 1990    | Leksand |

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 4 371 kvm 7 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 4 405 kvm. Byggnadernas totalyta är 8776 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Maria Ulrica Granberg   | Ordförande      |
| Anna Liselotte Mattsson | Styrelseledamot |
| Mats Nygårds            | Styrelseledamot |
| Lars-Gunnar Eriksson    | Styrelseledamot |
| Mats Andreas Pettersson | Styrelseledamot |
| Dejan Lucic             | Styrelseledamot |
| Ronnie Sjödin           | Styrelseledamot |

### Valberedning

Mats Jonsson, sammankallande  
Ulla Dalman

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Ulrika Hagberg    Auktoriserad revisor    Qrev AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Dörrautomatik Gallerian
- 2022-2023** ● Fönsterbyten
- 2022** ● Byte 2 hissar  
Linerbyte poolen  
Gallergrind Bygatan 16  
Kameraövervakning  
Laddstolpar  
Ny Garageport
- 2021-2022** ● Solariet byggs om till motionsrum  
Takmålning - Delvis genomfört  
Fönsterunderhåll. Målning.  
Nytt pooltäck

## Planerade underhåll

- 2027** ● Hiss Hantverkaregatan 19  
Hiss lgh 1204, 1205
- 2026** ● Hiss Leksandsvägen 18  
Brandsensorer Garage
- 2025** ● Hiss Bygatan 16  
Takmålning Leksandsvägen 18  
AC
- 2024** ● Takmålning Hemköpshuset  
Fjärrvärme till poolen  
Målning och puts fasad innergården  
Fläktssystem

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Telia bredband 250/250, TV & Streaming lagom och Telefoni ingår fr.o.m. 2023-12-13 i kollektivt avtal för alla boende i föreningen. Ingen avgiftshöjning är planerad för detta.

### Övriga uppgifter

I januari 2023 blev Hemköps kundvagnsförvaring utsatt för mordbrand. Det medförde att föreningens byggnad fick omfattande skador på fasad och fönster som nu är åtgärdade.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 460 347  | 4 669 324  | 4 802 743  | 4 891 970  |
| Resultat efter fin. poster                         | 464 765    | -1 169 850 | -535 705   | 360 821    |
| Soliditet (%)                                      | 43         | 41         | 44         | 44         |
| Yttre fond                                         | 182 220    | 182 220    | 144 351    | 144 351    |
| Taxeringsvärde                                     | 60 740 000 | 60 740 000 | 48 117 000 | 48 117 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 530        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 73,2       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 2 225      | 2 653      | 2 653      | 2 745      |
| Skuldsättning per kvm                              | 1 960      | 1 960      | 2 320      | 2 401      |
| Sparande per kvm                                   | 154        | 132        | 212        | 236        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 71         | 62         | 38         | 28         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 78         | 63         | 67         | 64         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 25         | 23         | 22         | 25         |
| Energikostnad per kvm                              | 174        | 148        | 149        | 138        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,57       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet                                    | 4,20       | -          | -          | -          |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 48 956 000        | -                                            | -                               | 48 956 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 182 220           | -182 220                                     | 1 146 440                       | 1 146 440         |
| Balanserat resultat      | -34 872 755       | -987 630                                     | -1 146 440                      | -37 006 825       |
| Årets resultat           | -1 169 850        | 1 169 850                                    | 464 765                         | 464 765           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>13 095 615</b> | <b>0</b>                                     | <b>464 765</b>                  | <b>13 560 380</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -35 860 385        |
| Årets resultat                                                     | 464 765            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 146 440         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-36 542 060</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                  |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-36 542 060</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 5 460 347         | 4 669 324         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 139 060           | 38 816            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 599 407</b>  | <b>4 708 140</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 164 798        | -4 189 297        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -227 419          | -184 629          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -267 908          | -291 971          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -888 943          | -887 348          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 549 068</b> | <b>-5 553 245</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 050 339</b>  | <b>-845 105</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 29 166            | 6 387             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -614 740          | -331 132          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-585 574</b>   | <b>-324 744</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>464 765</b>    | <b>-1 169 850</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>464 765</b>    | <b>-1 169 850</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 19 | 27 805 274        | 28 689 466        |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 39 581            | 44 333            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>27 844 856</b> | <b>28 733 799</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>27 847 656</b> | <b>28 736 599</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 78 124            | 217 176           |
| Övriga fordringar                              | 15     | 2 312 479         | 1 542 184         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16     | 158 237           | 143 831           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>2 548 840</b>  | <b>1 903 191</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 961 136           | 930 895           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>961 136</b>    | <b>930 895</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>3 509 977</b>  | <b>2 834 085</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>31 357 632</b> | <b>31 570 684</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 48 956 000         | 48 956 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 146 440          | 182 220            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>50 102 440</b>  | <b>49 138 220</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -37 006 825        | -34 872 755        |
| Årets resultat                               |        | 464 765            | -1 169 850         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-36 542 060</b> | <b>-36 042 605</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>13 560 380</b>  | <b>13 095 615</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 10 000 000         | 10 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>10 000 000</b>  | <b>10 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skatteskulder                                |        | 63 557             | 42 214             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 30 574             | 21 531             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 303 404            | 746 549            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 7 200 000          | 7 200 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 199 717            | 464 775            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 797 252</b>   | <b>8 475 069</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>31 357 632</b>  | <b>31 570 684</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 050 339</b> | <b>-845 105</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 888 943          | 887 348          |
|                                                                                 | <b>1 939 282</b> | <b>42 243</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 29 166           | 6 387            |
| Erlagd ränta                                                                    | -609 950         | -325 727         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 358 498</b> | <b>-277 096</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 98 618           | -339 961         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -682 607         | 655 084          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>774 509</b>   | <b>38 027</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -47 500          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-47 500</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>774 509</b>   | <b>-9 473</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 452 600</b> | <b>2 462 073</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 227 110</b> | <b>2 452 600</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hantverkaren i Leksand har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Fastighetsförbättringar  | 0,98 % |
| Byggnad                  | 0,79 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                                 | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                            | 3 338 052        | 3 062 448        |
| Årsavgifter lokaler                             | 31 604           | 28 994           |
| Årsavgifter lokaler, moms                       | 728 401          | 668 260          |
| Årsavgifter - bortfall                          | 0                | -313 309         |
| Hysesintäkter lokaler                           | 247 152          | 247 152          |
| Hysesintäkter lokaler, moms                     | 662 723          | 599 936          |
| Hysesintäkter garage                            | 9 500            | 12 600           |
| Hysesintäkter p-plats                           | 76 950           | 23 250           |
| Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga | 947              | 0                |
| Vatten                                          | 95 877           | 279 802          |
| Vatten, moms                                    | 13 200           | 13 200           |
| Elintäkter laddstolpe moms                      | 13 531           | 4 946            |
| Uppvärmning                                     | 62 360           | 0                |
| Nycklar/lås vidarefakturerings                  | 1 425            | 0                |
| Övernattnings-/gästlägenhet                     | 20 400           | 23 400           |
| Fakturerade kostnader                           | 8 029            | 0                |
| Påminnelseavgift                                | 240              | 0                |
| Dröjsmålsränta                                  | 1 232            | 0                |
| Pantsättningsavgift                             | 4 200            | 8 211            |
| Överlåtelseavgift                               | 5 252            | 0                |
| Andrahandsuthyrning                             | 6 800            | 10 400           |
| Vidarefakturerade kostnader, moms               | 132 474          | 0                |
| Öres- och kronutjämnings                        | -2               | 33               |
| <b>Summa</b>                                    | <b>5 460 347</b> | <b>4 669 324</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2023           | 2022          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Elstöd                      | 119 208        | 0             |
| Övriga intäkter             | 19 852         | 13 908        |
| Återbäring försäkringsbolag | 0              | 24 908        |
| <b>Summa</b>                | <b>139 060</b> | <b>38 816</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0              | 5 661          |
| Larm och bevakning                  | 16 735         | 0              |
| Städning enligt avtal               | 209 788        | 188 300        |
| Städning utöver avtal               | 5 048          | 4 749          |
| Hissbesiktning                      | 10 037         | 23 315         |
| Brandskydd                          | 30 003         | 17 029         |
| Bevakning                           | 8 124          | 11 182         |
| Gårdkostnader                       | 10 267         | 11 872         |
| Gemensamma utrymmen                 | 834            | 13 107         |
| Snöröjning/sandning                 | 17 869         | 8 684          |
| Serviceavtal                        | 12 741         | 25 584         |
| Fordon                              | 12 408         | 784            |
| Förbrukningsmaterial                | 52 449         | 65 479         |
| <b>Summa</b>                        | <b>386 303</b> | <b>375 746</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar      | 6 120          | 10 770         |
| Huskropp utvändigt           | 0              | 32 265         |
| Installationer               | 5 038          | 0              |
| Bostadsrättslägenheter       | 0              | 5 899          |
| Hyseslokaler                 | 23 202         | 5 155          |
| Trapphus/port/entr           | 57 902         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 49 483         | 38 079         |
| Bastu/pool                   | 22 199         | 0              |
| VVS                          | 20 463         | 4 522          |
| Värmeanläggning/undercentral | 55 715         | 6 628          |
| Ventilation                  | 172 201        | 940            |
| Einstallationer              | 57 585         | 23 583         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 59 997         |
| Hissar                       | 83 771         | 25 530         |
| Tak                          | 0              | 11 897         |
| Fönster                      | 0              | 10 504         |
| Balkonger/altaner            | 0              | 5 948          |
| Garage/parkering             | 0              | 57 678         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 1 144          | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>554 823</b> | <b>299 395</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|               | 2023     | 2022             |
|---------------|----------|------------------|
| Entr/trapphus | 0        | 90 221           |
| Bastu/pool    | 0        | 221 009          |
| Hiss          | 0        | 997 406          |
| Fönster       | 0        | 354 217          |
| <b>Summa</b>  | <b>0</b> | <b>1 662 852</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 623 348          | 544 663          |
| Uppvärmning             | 681 191          | 551 497          |
| Vatten                  | 223 719          | 200 352          |
| Sophämtning/renhållning | 160 160          | 142 119          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 688 418</b> | <b>1 438 631</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 97 645         | 88 555         |
| Självrisk              | 114 475        | 0              |
| Kabel-TV               | 52 515         | 53 400         |
| Fastighetsskatt        | 272 138        | 270 717        |
| Korr. fastighetsskatt  | -1 519         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>535 254</b> | <b>412 672</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 0              | 897            |
| Tele- och datakommunikation                        | 16 184         | 16 527         |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 60             |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 21 855         | 20 425         |
| Styrelseomkostnader                                | 0              | 177            |
| Fritids och trivselkostnader                       | 3 864          | 505            |
| Föreningskostnader                                 | 6 476          | 820            |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 86 821         | 84 396         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 5 514          | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 4 467          | 0              |
| Korttidsinventarier                                | 50 969         | 26 840         |
| Administration                                     | 18 172         | 23 113         |
| Konsultkostnader                                   | 7 247          | 5 019          |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 5 850          | 5 850          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>227 419</b> | <b>184 629</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

Föreningen har haft 3 anställda.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 614 740        | 331 028        |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 104            |
| <b>Summa</b>                 | <b>614 740</b> | <b>331 132</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 110 465 834        | 110 465 834        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>110 465 834</b> | <b>110 465 834</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -81 776 369        | -80 892 187        |
| Årets avskrivning                             | -884 191           | -884 182           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-82 660 560</b> | <b>-81 776 369</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>27 805 274</b>  | <b>28 689 466</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 000 000</i>   | <i>1 000 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 49 600 000         | 49 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 11 140 000         | 11 140 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>60 740 000</b>  | <b>60 740 000</b>  |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |               |               |
| Ingående                              | 47 500        | 0             |
| Inköp                                 | 0             | 47 500        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>47 500</b> | <b>47 500</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |               |               |
| Ingående                              | -3 167        | 0             |
| Avskrivningar                         | -4 752        | -3 167        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-7 919</b> | <b>-3 167</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>39 581</b> | <b>44 333</b> |

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 46 506           | 20 478           |
| Klientmedel       | 0                | 1 034 602        |
| Transaktionskonto | 1 198 263        | 0                |
| Borgo räntekonto  | 1 067 710        | 487 104          |
| <b>Summa</b>      | <b>2 312 479</b> | <b>1 542 184</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Upplupna intäkter | 158 237        | 143 831        |
| <b>Summa</b>      | <b>158 237</b> | <b>143 831</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2024-03-13               | 4,85 %                  | 7 200 000           | 7 200 000           |
| Handelsbanken         | 2025-06-01               | 3,15 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>17 200 000</b>   | <b>17 200 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 7 200 000           | 7 200 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el                    | 60 371         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 121 420        | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 16 490         | 11 700         |
| Uppl kostn löner                 | 18 150         | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 64 920         | 64 920         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 22 053         | 20 200         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 0              | 649 729        |
| <b>Summa</b>                     | <b>303 404</b> | <b>746 549</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 82 500 000 | 82 500 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Leksand

---

Anna Liselotte Mattsson  
Styrelseledamot

---

Dejan Lucic  
Styrelseledamot

---

Lars-Gunnar Eriksson  
Styrelseledamot

---

Maria Ulrica Granberg  
Ordförande

---

Mats Andreas Pettersson  
Styrelseledamot

---

Mats Nygårds  
Styrelseledamot

---

Ronnie Sjödin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Qrev AB  
Ulrika Hagberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 10:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 21.05.2024 13:10

DOCUMENT ID:

ryWxV-Z9m0

ENVELOPE ID:

B11EbZc70-ryWxV-Z9m0

DOCUMENT NAME:

Brf Hantverkaren i Leksand, 716456-9464 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Mats Andreas Pettersson<br>andreas.pettersson5@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 21.05.2024 13:14<br>21.05.2024 13:14 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1995/04/07)<br>IP: 194.16.172.33  |
| 2. Anna Liselotte Mattsson<br>liselotte.mattsson@lansfast.se  | Signed<br>Authenticated | 21.05.2024 13:27<br>21.05.2024 13:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/10/23)<br>IP: 83.172.102.64  |
| 3. MATS NYGÅRDS<br>matsnygards.sundsneas@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 21.05.2024 16:16<br>21.05.2024 16:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1952/04/09)<br>IP: 213.64.33.202  |
| 4. LARS-GUNNAR ERIKSSON<br>lars-gunnar@erixsson.se            | Signed<br>Authenticated | 21.05.2024 18:30<br>21.05.2024 18:04 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1949/02/17)<br>IP: 90.235.69.199  |
| 5. Maria Ulrica Granberg<br>ullis69@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 21.05.2024 21:37<br>21.05.2024 15:20 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1969/07/22)<br>IP: 78.79.167.61   |
| 6. DEJAN LUCIC<br>dejanlucic@hotmail.se                       | Signed<br>Authenticated | 22.05.2024 20:07<br>22.05.2024 20:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1967/06/20)<br>IP: 94.234.111.53  |
| 7. BO RONNIE SJÖDIN<br>ronnie.sjodin@se.abb.com               | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 09:37<br>21.05.2024 15:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1960/08/09)<br>IP: 95.193.173.190 |
| 8. ULRIKA HAGBERG<br>ulrika.hagberg@qrev.se                   | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 10:35<br>23.05.2024 10:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/04/26)<br>IP: 83.172.85.131  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed