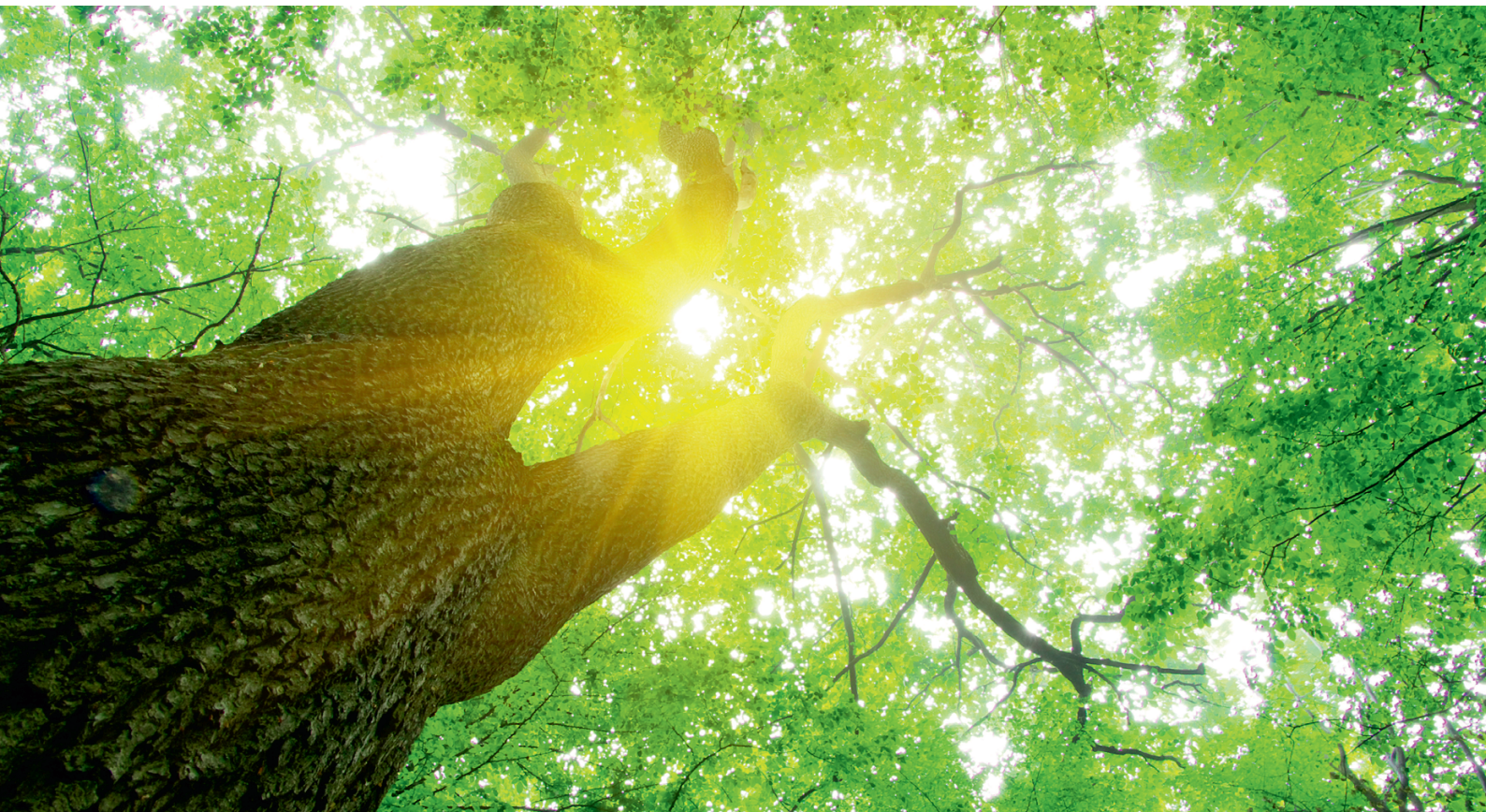




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hantverkaren



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hantverkaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Leksand.

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

Styrelsen

Bertil Daniels	Ordförande
Lars-Gunnar Eriksson	Ledamot
Ulrica Granberg	Ledamot
Sten Källgren	Ledamot
Liselotte Mattsson	Ledamot
Olov Monie	Ledamot
Mats Nygårds	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars-Gunnar Eriksson, Sten Källgren och Olov Monie.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulrika Hagberg	Ordinarie Extern	Qrev AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Ulla Dahlman
Mats Jonsson
Jörgen Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HANTVERKAREN 20	1990	Leksand

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus.

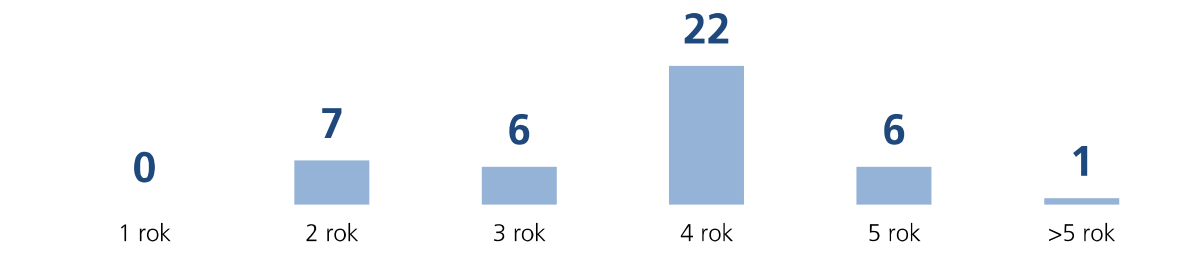
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 735 m², varav 4 371 m² utgör boyta och 4 364 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förbutik och lager	249 m ²	2023-07-31
Tatuerarverkstad	30 m ²	2022-12-31
Restaurang	90 m ²	2025-10-30
Basradiostation	5 m ²	2022-09-30
Detaljhandel	1 996 m ²	Bostadsrätt
Sjukgymnastik	56 m ²	Bostadsrätt
Sjukvård	102 m ²	Bostadsrätt
Second handförsäljning	450 m ²	2022-11-30
Hårvård	30 m ²	2022-06-30
Förråd	8 m ²	2022-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Relaxavdelning	Pool, bubbelpool, bastu, gym
Omklädningsrum	
Gästlägenhet	
Kontor	Styrelserum
Garage	38 bilplatser
Lilla Garage	8 bilplatser
Cykelförråd	

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterunderhåll. Målning.	2021	
Nytt pooltäcke	2021	
Takmålning	2021	En del genomfört
Översyn av hissar	2021	
Solariet byggs om till motionsrum	2021	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Kameraövervakning	2022	
Laddstolpar	2022	
Fönsterbyten	2022	
Linerbyte poolen	2022	
Gallergrind Bygatan 16	2022	
Koppla pooler till fjärrvärme	2022	
Ny Garageport	2022	
Byte 2st hissar	2022	35 års ökad livslängd
Översyn ventilation	2022	
Takmålning	2022	
Översyn av balkonger	2022	
Målning fasad	2022-23	
Golv i trapphus fräschas upp	2023	
Puts runt fastighet repareras	2023	
Hissbyten	2023-24	35 års ökad livslängd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Det finns en hjärtstartare i trapphuset vid relaxavdelningen. Där finns också uppgift på vilka som genomgått utbildning för att sköta den.

Föreningens ekonomi

Avgiftsfri månad januari 2022.

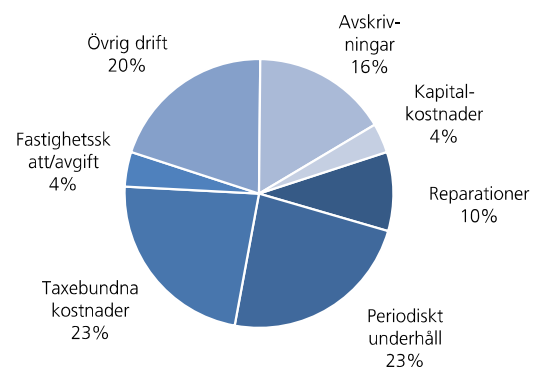
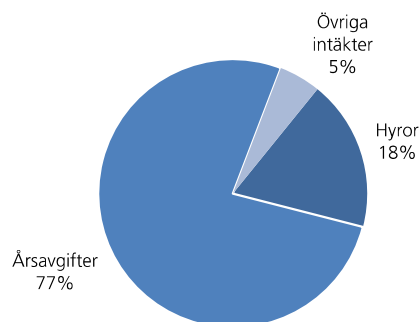
Föreningens lån på 17 200 000 :- är fr.o.m december 2021 amorteringsfritt tills vidare. Detta för att finansiera byten av våra hissar.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 859 260	2 426 204
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 870 586	4 951 336
Finansiella intäkter	2 559	3 098
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 098
	4 873 145	4 962 531
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 334 804	3 484 617
Finansiella kostnader	189 864	224 814
Ökning av kortfristiga fordringar	8 836	20 044
Minskning av långfristiga skulder	600 000	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	136 827	0
	5 270 331	4 529 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 462 073	2 859 260
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-397 186	433 056

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga fönster har målats på utsidan eller tagits beslut om utbyte.

Pooltäcknet är utbytt.

En stor del av taken är ommålade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	577	606	553	552
Hyror/m ² hyresrättsyta	900	898	894	951
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 653	2 745	2 869	2 972
Elkostnad/m ² totalyta	38	28	37	45
Värmekostnad/m ² totalyta	67	64	68	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	25	18	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	26	30	31
Soliditet (%)	44	44	43	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-536	361	243	287
Nettoomsättning (tkr)	4 803	4 892	4 607	4 599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 371 m² bostäder och 4 364 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 956 000	0	0	48 956 000
Fond för yttre underhåll	144 351	144 351	-144 351	144 351
S:a bundet eget kapital	49 100 351	144 351	-144 351	49 100 351
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-34 299 181	-144 351	505 172	-34 660 002
Årets resultat	-535 705	-535 705	-360 821	360 821
S:a ansamlad förlust	-34 834 886	-680 056	144 351	-34 299 181
S:a eget kapital	14 265 465	-535 705	0	14 801 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-535 705
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 154 830
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 351
summa balanserat resultat	-34 834 886

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

144 351
-34 690 535

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 802 743	4 891 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 843	59 366
Summa rörelseintäkter		4 870 586	4 951 336
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 796 615	-3 087 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 687	-144 068
Personalkostnader	Not 6	-361 502	-253 182
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-884 182	-884 182
Summa rörelsekostnader		-5 218 986	-4 368 799
RÖRELSERESULTAT		-348 400	582 537
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 559	3 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 864	-224 814
Summa finansiella poster		-187 305	-221 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-535 705	360 821
ÅRETS RESULTAT		-535 705	360 821

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	29 573 647	30 457 829
Summa materiella anläggningstillgångar	29 573 647	30 457 829
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 576 447	30 460 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 148 914	848 646
Summa kortfristiga fordringar	1 148 974	848 646
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 354 623	2 043 301
Summa kassa och bank	1 354 623	2 043 301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 503 597	2 891 948
SUMMA TILLGÅNGAR	32 080 044	33 352 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 956 000	48 956 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	144 351	144 351
Summa bundet eget kapital		49 100 351	49 100 351
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-34 299 181	-34 660 002
Årets resultat		-535 705	360 821
Summa ansamlad förlust		-34 834 886	-34 299 181
SUMMA EGET KAPITAL		14 265 465	14 801 170
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	17 000 000
Summa långfristiga skulder		0	17 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 200 000	800 000
Leverantörsskulder		219 498	52 113
Skatteskulder		22 716	57 992
Övriga skulder		32 885	72 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	339 481	568 628
Summa kortfristiga skulder		17 814 580	1 551 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 080 044	33 352 577

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	127 år	127 år
Ventilation	20 år	20 år
Ombyggnation lokal	102 år	102 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 025 392	3 165 120
Årsavgifter - lokaler	48 323	61 040
Årsavgifter - lokaler moms	668 260	703 432
Hyror lokaler momspliktiga	588 496	587 023
Hyror lokaler	247 152	247 152
Hyror parkering	37 950	39 300
Hyror garage	10 850	9 100
Hyesrabatt	-9 461	-58 245
Vattenintäkter	0	11 550
Vattenintäkter moms	13 200	0
Vatten-/värmeintäkter	133 965	95 405
Solarie	0	1 960
Avgift andrahandsuthyrning	13 200	9 600
Gästlägenhet	25 350	19 500
Öresutjämning	65	32
	4 802 743	4 891 970

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	29 122
	Återbäring försäkringsbolag	0	14 477
	Övriga intäkter	67 843	15 767
		67 843	59 366
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	52 229
	Fastighetsskötsel beställning	13 165	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 925
	Snöröjning/sandning	8 040	1 391
	Städning entreprenad	215 953	272 024
	Städning enligt beställning	5 432	43 333
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 986
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 772
	Hissbesiktning	9 981	11 773
	Bevakning	8 484	0
	Gemensamma utrymmen	64 737	14 677
	Sophantering	0	8 326
	Gård	7 562	8 607
	Serviceavtal	12 691	13 499
	Förbrukningsmateriel	32 785	90 375
	Störningsjour och larm	22 555	30 319
	Brandskydd	14 229	20 222
	Fordon	0	2 918
		415 614	587 376
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 712	0
	Lokaler	152 757	14 331
	Gemensamma utrymmen	24 234	12 698
	Sophantering/återvinning	1 343	0
	Bastu/pool	111 536	3 067
	Entré/trapphus	6 301	5 740
	Lås	27 505	9 441
	VVS	10 635	36 768
	Värmeanläggning/undercentral	14 995	7 991
	Ventilation	41 677	11 760
	Elinstallationer	34 301	15 826
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 273	2 598
	Hiss	21 443	32 709
	Tak	13 715	11 004
	Fönster	21 982	10 288
	Balkonger/altaner	0	15 486
	Mark/gård/utemiljö	950	32 680
	Skador/klotter/skadegörelse	3 726	0
		514 084	222 388

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2021	2020
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	317 749	0
	Bastu/pool	37 147	250 014
	Lås	163 638	0
	Värmeanläggning	1 844	0
	Elinstallationer	0	112 883
	Hiss	143 884	0
	Fönster	598 748	0
	Garage/parkering	0	390 614
		1 263 010	753 511
	Taxebundna kostnader		
	El	331 374	242 790
	Värme	583 448	559 001
	Vatten	193 111	217 964
	Sophämtning/renhållning	130 291	126 538
		1 238 224	1 146 293
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 984	89 852
	Kabel-TV	53 252	55 002
	Bredband	3 540	6 328
		137 776	151 182
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	227 907	226 617
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 796 615	3 087 367
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 026	1 226
	Medlemsinformation	6 962	0
	Tele- och datakommunikation	16 623	9 629
	Juridiska åtgärder	3 210	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 425	20 425
	Föreningskostnader	820	809
	Styrelseomkostnader	3 471	3 076
	Fritids- och trivselkostnader	422	806
	Förvaltningsarvode	82 571	80 808
	Administration	6 152	11 096
	Korttidsinventarier	9 977	10 483
	Konsultarvode	19 258	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 770	5 710
		176 687	144 068

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	226 080
	Löner	245 410	0
	Kostnadsersättningar	988	0
	Sociala kostnader	35 104	27 102
		361 502	253 182
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	803 587	803 587
	Förbättringar	80 595	80 595
		884 182	884 182
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 465 834	110 465 834
	Utgående anskaffningsvärde	110 465 834	110 465 834
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-80 008 005	-79 123 824
	Årets avskrivningar enligt plan	-884 182	-884 182
	Utgående avskrivning enligt plan	-80 892 187	-80 008 005
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 573 647	30 457 829
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 000 000	1 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 800 000	37 800 000
	Taxeringsvärde mark	10 317 000	10 317 000
		48 117 000	48 117 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 600 000	31 600 000
	Lokaler	16 517 000	16 517 000
		48 117 000	48 117 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	41 464	32 688
	Klientmedel hos SBC	739 376	815 958
	Räntekonto hos SBC	368 074	0
		1 148 914	848 646

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	144 351	144 351
	Reservering enligt stadgar	144 351	144 351
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-144 351	-144 351
	Vid årets slut	144 351	144 351

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Sparbanken	1,070 %	17 200 000	17 800 000	2022-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		17 200 000	17 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 200 000	-800 000	
			0	17 000 000	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	67 920	80 000
	Sociala avgifter	21 340	25 136
	Ränta	6 295	529
	Avgifter och hyror	156 802	431 230
	Byggnad	87 124	0
	Hiss	0	13 934
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 991
	Lokaler	0	9 808
		339 481	568 628

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissarna är nu ca. 30 år gamla och kräver omfattande reparationer årligen. Därför har det beslutats att samtliga hissar ska bytas ut. Två stycken, Leksandsvägen 22 och garagehissen, byts 2022 och resterande byts 2023-2024.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Leksand den / 2022

Bertil Daniels
Ordförande

Lars-Gunnar Eriksson
Ledamot

Ulrica Granberg
Ledamot

Sten Källgren
Ledamot

Liselotte Mattsson
Ledamot

Olov Monie
Ledamot

Mats Nygårds
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Qrev AB

Ulrika Hagberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hantverkaren i Leksand
Org.nr. 716456-9464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hantverkaren i Leksand för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hantverkaren i Leksand för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Leksand enligt dag för min elektroniska signatur

Ulrika Hagberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se