

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hantverkaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2026.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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
Maria Ulrica Granberg	Ledamot
Sten Källgren	Ledamot
Liselotte Mattsson	Ledamot
Mats Erik Nygårds	Ledamot
Bo Ronnie Sjödin	Ledamot

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 2022-06-16.

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

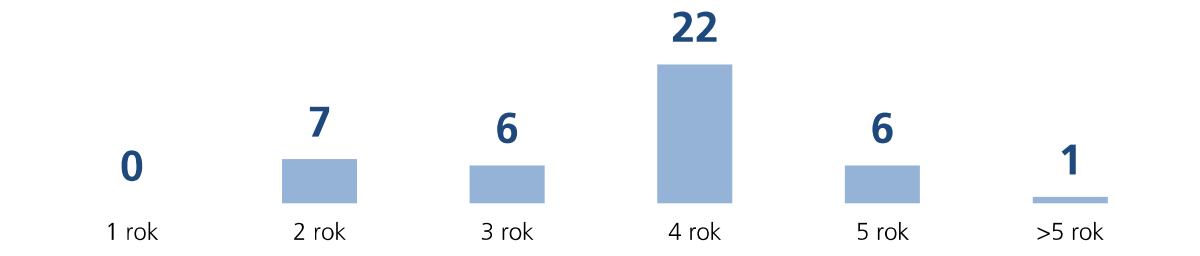
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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	2023-12-31
Restaurang	90 m ²	2025-10-30
Basradiostation	5 m ²	2023-09-30
Detaljhandel	1 996 m ²	Bostadsrätt
Sjukgymnastik	56 m ²	Bostadsrätt
Sjukvård	102 m ²	Bostadsrätt
Second handförsäljning	450 m ²	2023-11-30
Hårvård	30 m ²	2024-06-30
Förråd	8 m ²	2023-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Relaxavdelning	Pool, bubbelpool, bastu
Omklädningsrum	
Gästlägenhet	
Kontor	Styrelserum
Garage	38 bilplatser
Lilla Garage	8 bilplatser
Cykelförråd	
Gym/Motionsrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kameraövervakning	2022	
Gallergrind Bygatan 16	2022	
Laddstolpar	2022	
Fönsterbyten	2022	
Ny Garageport	2022	
Linerbyte poolen	2022	
Byte 2 hissar	2022	
Solariet byggs om till motionsrum	2021 - 2022	
Nytt pooltäck	2021 - 2022	
Fönsterunderhåll. Målning.	2021 - 2022	
Takmålning	2021 - 2022	Delvis genomfört
Planerat underhåll	År	
Målning fasad	2022-23	
Koppla pooler till fjärrvärme	2023	
Takmålning	2023	
Puts runt fastighet repareras	2023	
Översyn av balkonger	2023	
Översyn ventilation	2023	
Byte 2st hissar	2024	
Golv i trapphus fräschas upp	2024	

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.

Föreningens ekonomi

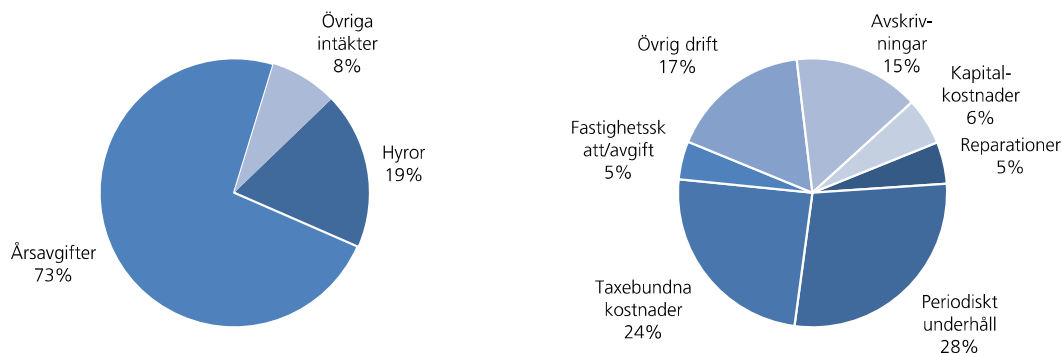
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 462 073	2 859 260
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 708 140	4 870 586
Finansiella intäkter	6 387	2 559
Ökning av kortfristiga skulder	660 489	0
	5 375 017	4 873 145
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 665 897	4 334 804
Finansiella kostnader	331 132	189 864
Ökning av materiella anläggningstillgångar	47 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	339 961	8 836
Minskning av långfristiga skulder	0	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	136 827
	5 384 490	5 270 331
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 452 600	2 462 073
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-9 473	-397 186

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	577	606	553
Hyror/m ² hyresrättsyta	912	900	898	894
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 653	2 653	2 745	2 869
Elkostnad/m ² totalyta	62	38	28	37
Värmekostnad/m ² totalyta	63	67	64	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	25	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	22	26	30
Soliditet (%)	41	44	44	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 170	-536	361	243
Nettoomsättning (tkr)	4 669	4 803	4 892	4 607

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	182 220	182 220	-144 351	144 351
S:a bundet eget kapital	49 138 220	182 220	-144 351	49 100 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-34 872 755	-182 220	-391 354	-34 299 181
Årets resultat	-1 169 850	-1 169 850	535 705	-535 705
S:a fritt eget kapital	-36 042 605	-1 352 070	144 351	-34 834 886
S:a eget kapital	13 095 615	-1 169 850	0	14 265 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 169 850
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 690 535
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 220
summa balanserat resultat	-36 042 605
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	182 220
att i ny räkning överförs	-35 860 385

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 669 324	4 802 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 816	67 843
Summa rörelseintäkter		4 708 140	4 870 586
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 189 297	-3 796 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 629	-176 687
Personalkostnader	Not 6	-291 971	-361 502
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-887 348	-884 182
Summa rörelsekostnader		-5 553 245	-5 218 986
RÖRELSERESULTAT		-845 105	-348 400
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 387	2 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 132	-189 864
Summa finansiella poster		-324 744	-187 305
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 169 850	-535 705
ÅRETS RESULTAT		-1 169 850	-535 705

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	28 689 466	29 573 647
Inventarier	Not 9	44 333	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 733 799	29 573 647
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 736 599	29 576 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		217 176	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 542 184	1 148 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	143 831	0
Summa kortfristiga fordringar		1 903 191	1 148 974
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		930 895	1 354 623
Summa kassa och bank		930 895	1 354 623
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 834 085	2 503 597
SUMMA TILLGÅNGAR		31 570 684	32 080 044

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 956 000	48 956 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	182 220	144 351
Summa bundet eget kapital		49 138 220	49 100 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 872 755	-34 299 181
Årets resultat		-1 169 850	-535 705
Summa fritt eget kapital		-36 042 605	-34 834 886
SUMMA EGET KAPITAL		13 095 615	14 265 465
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 200 000	17 200 000
Leverantörsskulder		464 775	219 498
Skatteskulder		42 214	22 716
Övriga skulder		21 531	32 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	746 549	339 481
Summa kortfristiga skulder		8 475 069	17 814 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 570 684	32 080 044

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	127 år	127 år
Ventilation	20 år	20 år
Ombyggnation lokal	102 år	102 år
Laddboxar	10 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	3 062 448	3 025 392
Årsavgifter - bortfall	-313 309	0
Årsavgifter - lokaler	28 994	48 323
Årsavgifter - lokaler moms	668 260	668 260
Hyror lokaler momspliktiga	599 936	588 496
Hyror lokaler	247 152	247 152
Hyror parkering	23 250	37 950
Hyror garage	12 600	10 850
Hyresrabatt	0	-9 461
Vattenintäkter moms	13 200	13 200
Vatten-/värmeintäkter	279 802	133 965
Elintäkter laddstolpe moms	4 946	0
Överlåtelse/pantsättning	8 211	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 400	13 200
Gästlägenhet	23 400	25 350
Öresutjämning	33	65
	4 669 324	4 802 743

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	24 908	0
	Övriga intäkter	13 908	67 843
		38 816	67 843

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	13 165
	Fastighetskötsel gård beställning	5 661	0
	Snöröjning/sandning	8 684	8 040
	Städning entreprenad	188 300	215 953
	Städning enligt beställning	4 749	5 432
	Hissbesiktning	23 315	9 981
	Bevakning	11 182	8 484
	Gemensamma utrymmen	9 018	64 737
	Garage/parkering	1 250	0
	Gård	11 872	7 562
	Serviceavtal	25 584	12 691
	Förbrukningsmateriel	65 479	32 785
	Teleport/hissanläggning	2 839	0
	Störningsjour och larm	0	22 555
	Brandskydd	17 029	14 229
	Fordon	784	0
		375 746	415 614
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 770	22 712
	Brf Lägenheter	5 899	0
	Lokaler	5 155	152 757
	Gemensamma utrymmen	0	24 234
	Sophantering/återvinning	0	1 343
	Bastu/pool	0	111 536
	Entré/trapphus	0	6 301
	Lås	38 079	27 505
	VVS	4 522	10 635
	Värmeanläggning/undercentral	6 628	14 995
	Ventilation	940	41 677
	Elinstallationer	23 583	34 301
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	39 765	4 273
	Bredband	20 232	0
	Hiss	25 530	21 443
	Huskropp utvändigt	32 265	0
	Tak	11 897	13 715
	Fönster	10 504	21 982
	Balkonger/altaner	5 948	0
	Mark/gård/utemiljö	0	950
	Garage/parkering	57 678	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 726
		299 395	514 084

Not 4

	2022	2021
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	317 749
Bastu/pool	221 009	37 147
Entré/trapphus	90 221	0
Lås	0	163 638
Värmeanläggning	0	1 844
Hiss	997 406	143 884
Fönster	354 217	598 748
	1 662 852	1 263 010
Taxebundna kostnader		
El	544 663	331 374
Värme	551 497	583 448
Vatten	200 352	193 111
Sophämtning/renhållning	142 119	130 291
	1 438 631	1 238 224
Övriga driftkostnader		
Försäkring	88 555	80 984
Kabel-TV	53 400	53 252
Bredband	0	3 540
	141 955	137 776
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	270 717	227 907
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 189 297	3 796 615

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	897	1 026
Medlemsinformation	0	6 962
Tele- och datakommunikation	16 527	16 623
Juridiska åtgärder	0	3 210
Hysesförluster	60	0
Revisionsarvode extern revisor	20 425	20 425
Föreningskostnader	820	820
Styrelseomkostnader	177	3 471
Fritids- och trivselkostnader	505	422
Förvaltningsarvode	84 396	82 571
Administration	23 113	6 152
Korttidsinventarier	26 840	9 977
Konsultarvode	5 019	19 258
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 770
	184 629	176 687

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 430	80 000
	Löner	179 740	245 410
	Kostnadsersättningar	558	988
	Sociala kostnader	30 243	35 104
		291 971	361 502
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	803 587	803 587
	Förbättringar	80 595	80 595
	Inventarier	3 167	0
		887 348	884 182
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-80 892 187	-80 008 005
	Årets avskrivningar enligt plan	-884 182	-884 182
	Utgående avskrivning enligt plan	-81 776 369	-80 892 187
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 689 466	29 573 647
	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	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	47 500	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 500	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 167	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 167	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	44 333	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	20 478	41 464
	Klientmedel hos SBC	1 034 602	739 376
	Räntekonto hos SBC	487 104	368 074
		1 542 184	1 148 914
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	fakturerade kostnader vatten/värme	143 831	0
		143 831	0
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	144 351	144 351
	Reservering enligt stadgar	182 220	144 351
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-144 351	-144 351
	Vid årets slut	182 220	144 351

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Sparbanken		0	17 200 000	
	Handelsbanken	3,150 %	10 000 000	0	2025-06-01
	Handelsbanken	3,250 %	7 200 000	0	2023-03-13
	Summa skulder till kreditinstitut		17 200 000	17 200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 200 000	-17 200 000	
			10 000 000	0	

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 15	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 500 000	58 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	64 920	67 920
	Sociala avgifter	20 200	21 340
	Ränta	11 700	6 295
	Byggnad	0	87 124
	Avgifter och hyror	649 729	156 802
		746 549	339 481

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
--------	---------------------------------------

Utbyte av 2 st hissar är framflyttat till 2024.

Styrelsens underskrifter

Leksand den / 2023

Bertil Daniels
Ordförande

Lars-Gunnar Eriksson
Ledamot

Maria Ulrica Granberg
Ledamot

Sten Källgren
Ledamot

Liselotte Mattsson
Ledamot

Mats Erik Nygårds
Ledamot

Bo Ronnie Sjödin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 upphöra med 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 revisions sed 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 2022 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Hagberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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