



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 Jordbrukaren

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 2018 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1950-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ludvika.

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

Styrelsen

Maud Inga-Britt Wedholm	Ordförande
Ulf Georg Ragnar Claesson	Ledamot
Ingeborgs Yvonne Irene Eriksson	Ledamot
Hans Anders Fisk	Ledamot
Marie Håkansson	Ledamot
Ulf Benny Jonsson	Ledamot

Peter Thomas Andersson	Suppleant
Laila Margareta Håkansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Bengtsson	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
------------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Jan-Erik Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JORDBRUKAREN 11	1950	Ludvika
RÄTTAREN 1	1950	Ludvika
ENTITAN 7	1950	Ludvika
GRÄNSEN 1	1950	Ludvika

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 14 flerbostadshus.

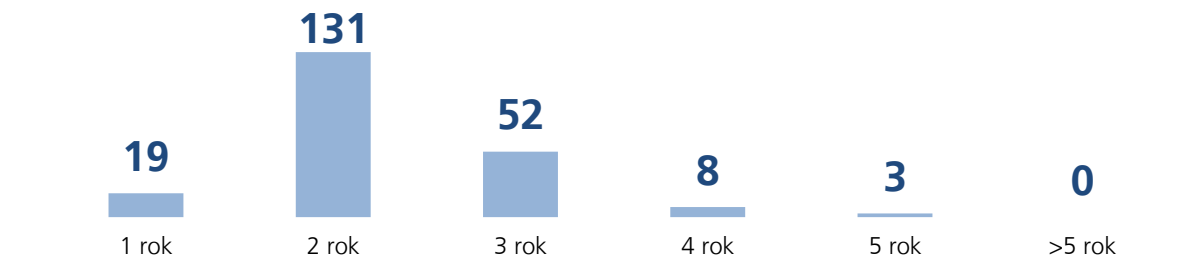
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 878 m², varav 13 070 m² utgör boyta och 1 808 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 213 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	125 m ²	1 år
Atelje	50 m ²	3 år
Personalutrymme + förråd	79 m ²	3 år
Förråd	25 m ²	1 år
Gemensamhetslokal/brf jordbrukaren	82 m ²	
Föreningslokal/släktforsk	98 m ²	3 år
Återvinningsbutiken	530 m ²	2

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Relining G Bangatan 43	2022
OVK Rensning	2022
Fläktbyte G B 46	2021
Ny belysning Återvinningbutiken	2021
Ytterdörraroch Lägenhetsdörrar	2021
Relining Ö Storg 30	2021
Pannrum Pump(flytpäron)	2021
Dörrstängare uppsatta	2021
Målning vägg/fasad Ö S 32 o G B 4 1	2020
Lekparken rustad	2020
Stödmur G Bang 36	2019
Stupför-Takfotsbeklädnad	2019
Expantionskärl G B 40	2019 - 2020
Markarbetet och VA	2019
Underhållsplan	2018 - 2028
Energideklaration	2018 - 2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

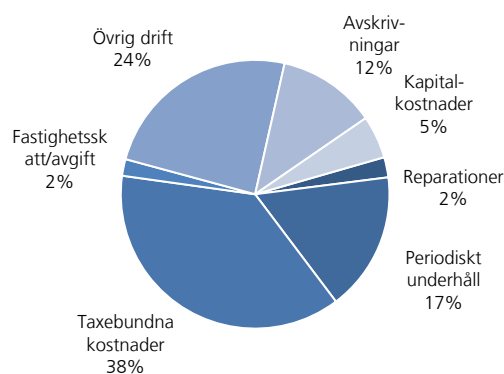
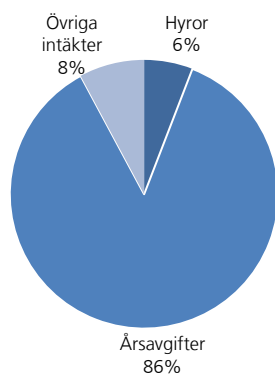
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 037 064	6 739 596
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 459 253	9 906 662
Finansiella intäkter	6 319	522
Ökning av långfristiga skulder	0	3 284 862
Ökning av kortfristiga skulder	224 292	174 505
	10 689 864	13 366 551
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 629 568	12 542 697
Finansiella kostnader	536 955	522 706
Ökning av kortfristiga fordringar	664 532	3 680
Minskning av långfristiga skulder	720 000	0
	10 551 055	13 069 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 175 873	7 037 064
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	138 810	297 468

*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

Relining G B 43

OVK och rensning av kanaler

G B 41 Pannrum VVC-lednig läkage

Ledstång uppsatt vid Släktforskarna

Relä G B 36

Element lossnat Grönsiskevägen

Cirkulationspump brunnit G B 41 p g a åsknedslag. Beställt 2 nya

Utslaget fönster på G B 40

Ny vattenmätare G B 38

Nya namntavlor i alla hus

Bänk-bord till uteplatser + väggar

Ny tumlare Timmermansv 6

Ny lägenhetsdörr G B 43

Beställt 2 extra dörrar till lägenheter

Kranar utbytta

Dålig lukt åtgärdat i Föreningslokalen.

Ny dörr i lokal Återvinningsbutiken

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 213 st
Överlåtelse under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 246
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 243

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	680	680	680
Hyror/m ² hyresrättsyta	138	170	220	209
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 137	2 232	1 972	2 028
Elkostnad/m ² totalyta	51	53	56	45
Värmekostnad/m ² totalyta	130	147	108	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	63	52	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	36	37	41
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	60	-4 567	1 556	-471
Nettoomsättning (tkr)	10 370	9 904	9 994	9 860

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 070 m² bostäder och 1 808 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	333 285	0	0	333 285
Upplåtelseavgifter	9 999	0	0	9 999
Fond för yttre underhåll	189 567	189 567	-140 571	140 571
S:a bundet eget kapital	532 851	189 567	-140 571	483 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 732 063	-189 567	-4 426 577	-2 115 919
Årets resultat	60 047	60 047	4 567 148	-4 567 148
S:a fritt eget kapital	-6 672 016	-129 520	140 571	-6 683 067
S:a eget kapital	-6 139 165	60 047	0	-6 199 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	60 047
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 542 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 567
summa balanserat resultat	-6 672 016

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 672 016
----------------------------------	-------------------

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	10 369 977	9 903 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 276	3 040
Summa rörelseintäkter		10 459 253	9 906 662
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 805 120	-11 816 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 266	-346 892
Personalkostnader	Not 6	-392 182	-379 262
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 239 003	-1 408 929
Summa rörelsekostnader		-9 868 570	-13 951 626
RÖRELSERESULTAT		590 683	-4 044 964
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 319	522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 955	-522 706
Summa finansiella poster		-530 636	-522 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 047	-4 567 148
ÅRETS RESULTAT		60 047	-4 567 148

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 15 083 813	16 296 919
Inventarier	Not 9 3 634	29 531
Summa materiella anläggningstillgångar	15 087 447	16 326 449
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 093 447	16 332 449
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	680 290	340
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 7 126 812	7 007 839
Summa kortfristiga fordringar	7 807 101	7 008 179
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	65 542	61 123
Summa kassa och bank	65 542	61 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 872 643	7 069 302
SUMMA TILLGÅNGAR	22 966 090	23 401 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 284	343 284
Fond för yttre underhåll	Not 12	189 567	140 571
Summa bundet eget kapital		532 851	483 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 732 063	-2 115 919
Årets resultat		60 047	-4 567 148
Summa fritt eget kapital		-6 672 016	-6 683 067
SUMMA EGET KAPITAL		-6 139 165	-6 199 212
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 345 634	23 616 434
Summa långfristiga skulder		14 345 634	23 616 434
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 131 850	4 581 050
Leverantörsskulder		493 330	424 276
Skatteskulder		47 208	3 666
Övriga skulder		85 633	72 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 001 600	903 365
Summa kortfristiga skulder		14 759 621	5 984 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 966 090	23 401 751

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	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Yttre anläggningar	20-30 år	20-30 år
Standardförbättringar	30 år	30 år
Soprum/sophus	40 år	40 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
ROT-åtgärder	27 år	27 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	9 026 894	8 591 321
	Hyror lokaler momspliktiga	151 920	151 920
	Hyror lokaler	126 096	135 068
	Hyror parkering moms	3 600	3 600
	Hyror parkering	189 050	194 850
	Hyror garage	88 609	87 439
	Hyror förråd	8 280	8 460
	Hyror reklamplats	45 000	45 000
	Elintäkter	634 740	635 140
	Värmeintäkter	15 360	15 360
	Gemensamhetslokal	3 150	0
	Överlåtelse/pantsättning	42 746	0
	Avgift andrahandsuthyrning	34 571	35 290
	Öresutjämning	-38	174
		10 369 977	9 903 622
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	52 588	0
	Övriga intäkter	36 688	3 040
		89 276	3 040

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	516 462	513 769
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 025
	Fastighetsskötsel gård beställning	75 708	1 015
	Snöröjning/sandning	117 464	45 109
	Städning entreprenad	280 033	289 505
	Städning enligt beställning	0	-3 466
	OVK Obl. Ventilationskontroll	143 496	0
	Bevakning	55 501	51 272
	Gemensamma utrymmen	9 345	20 744
	Gård	1 439	3 054
	Serviceavtal	1 694	18 913
	Förbrukningsmateriel	23 343	21 160
	Störningsjour och larm	2 441	1 570
	Fordon	0	496
		1 226 926	964 166
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 673	0
	Lokaler	15 229	215 572
	Tvättstuga	52 902	10 537
	Entré/trapphus	5 397	15 843
	Lås	24 571	11 783
	VVS	41 606	12 226
	Värmeanläggning/undercentral	5 466	0
	Ventilation	1 296	15 565
	Elinstallationer	33 052	60 264
	Bredband	300	0
	Balkonger/altaner	0	639
	Mark/gård/utemiljö	48 190	0
	Garage/parkering	1 381	0
		250 064	342 429
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	75 753	0
	Tvättstuga	66 591	79 493
	Entré/trapphus	963 196	5 035 709
	Lås	0	65 599
	VVS	383 695	365 129
	Värmeanläggning	89 784	0
	Tak	0	51 752
	Fasad	96 295	0
	Mark/gård/utemiljö	64 362	183 548
		1 739 674	5 781 230
	Taxebundna kostnader		
	El	753 102	767 560
	Värme	1 930 085	2 125 380
	Vatten	876 903	911 950
	Sophämtning/renhållning	337 068	280 245
		3 897 157	4 085 135
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	210 039	199 271
	Självrisk	0	23 800
	Kabel-TV	274 970	262 742
		485 009	485 813
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	206 290	157 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 805 120	11 816 543

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 991	1 080
	Tele- och datakommunikation	7 208	5 788
	Juridiska åtgärder	0	4 000
	Inkassering avgift/hyra	1 937	2 120
	Hyresförluster	400	1
	Revisionsarvode extern revisor	22 725	20 422
	Föreningskostnader	24 049	19 454
	Styrelseomkostnader	3 751	3 187
	Förvaltningsarvode	261 977	256 308
	Administration	46 038	6 834
	Korttidsinventarier	15 961	10 750
	Konsultarvode	33 854	6 529
	Tidningar facklitteratur	806	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 570	10 420
		432 266	346 892
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	253 428	266 329
	Löner	97 100	64 950
	Sociala kostnader	41 654	47 983
		392 182	379 262
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	0	50 587
	Förbättringar	1 213 106	1 323 273
	Inventarier	25 897	35 069
		1 239 003	1 408 929

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 869 086	63 869 086
	Utgående anskaffningsvärde	63 869 086	63 869 086
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 572 168	-46 198 307
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 213 106	-1 373 860
	Utgående avskrivning enligt plan	-48 785 273	-47 572 168
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 083 813	16 296 919
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	363 587	363 587
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 614 000	36 747 000
	Taxeringsvärde mark	13 575 000	10 110 000
		63 189 000	46 857 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 800 000	44 400 000
	Lokaler	2 389 000	2 457 000
		63 189 000	46 857 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 195 031	1 195 031
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 195 031	1 195 031
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 165 500	-1 130 432
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 897	-35 069
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 191 397	-1 165 501
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 634	29 530
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto		515	4 164
Skattefordran		0	1 312
Momsavräkning		12 171	26 422
Klientmedel hos SBC		5 104 127	5 925 508
Fordringar		3 794	0
Räntekonto hos SBC		2 006 205	1 050 433
		7 126 812	7 007 839

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		140 571	140 571
Reservering enligt stadgar		189 567	140 571
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-140 571	-140 571
Vid årets slut		189 567	140 571

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
Handelsbanken	1,900 %	1 815 060	2 108 260	2028-06-01	
Handelsbanken	3,700 %	3 861 050	3 861 050	2023-03-01	
Handelsbanken	3,490 %	1 508 628	1 750 324	2027-01-30	
Handelsbanken	1,580 %	2 921 184	2 921 184	2026-06-01	
Handelsbanken	1,590 %	4 024 845	4 024 845	2024-06-01	
Handelsbanken	1,860 %	3 985 414	3 995 138	2029-06-01	
Handelsbanken	1,820 %	5 229 000	5 355 000	2023-04-30	
Handelsbanken	1,890 %	3 447 500	3 447 500	2023-03-01	
Handelsbanken	2,730 %	684 803	734 183	2025-09-01	
Summa skulder till kreditinstitut		27 477 484	28 197 484		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 131 850	-4 581 050		
		14 345 634	23 616 434		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 684 424 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 088 000	36 088 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	47 283	43 724
	Avgifter och hyror	954 317	859 641
		1 001 600	903 365

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytterbelysning utbytt vid trapphus utsida.

Nytt avtal med VB-Energi

Styrelsens underskrifter

Ludvika den 20 / 3 2023

Maud Inga-Britt Wedholm
Ordförande



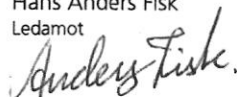
Ulf Georg Ragnar Claesson
Ledamot



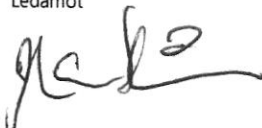
Ingeborgs Yvonne Irene Eriksson
Ledamot



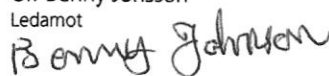
Hans Anders Fisk
Ledamot



Marie Håkansson
Ledamot



Ulf Benny Jonsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2023



Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

Qrwas

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Jordbrukaren
Org.nr. 783800-0797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jordbrukaren för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Jordbrukaren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika den 12 april 2023

Qrev AB



Stefan Bengtsson
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