



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jordbrukaren



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 Jordbrukaren

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.

- 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 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 1950-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-07 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

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

Peter Thomas Andersson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Bengtsson	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
Rune Larsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Barbro Andrezén
Jan-Erik Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

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.

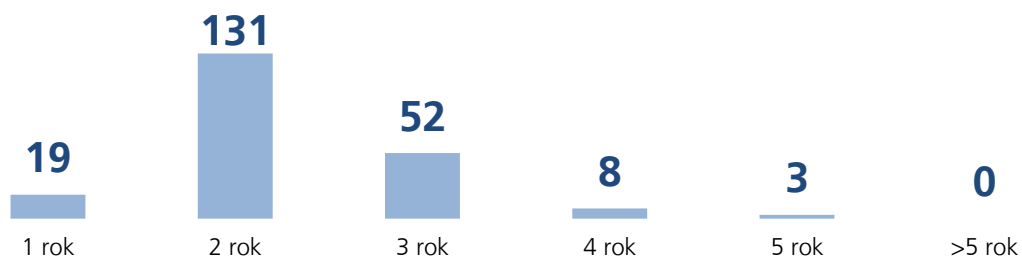
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 441 m², varav 12 633 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
Ateljé	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/släktforskning	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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fläktbyte G B 46	2021
Ny belysning Återvinningsbutiken	2021
Ytterdörrar och 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
Stuprör-Takfotsbeklädnad	2019
Expansionskärl G B 40	2019 - 2020
Markarbetet och VA	2019
Underhållsplan	2018 - 2019
Tvillingpump G Bang 41	2018
Förbättringar källare, trösklar, dörrar	2018
Energideklaration	2018 - 2019

Planerat underhåll	År
Reparation av balkongplattor	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

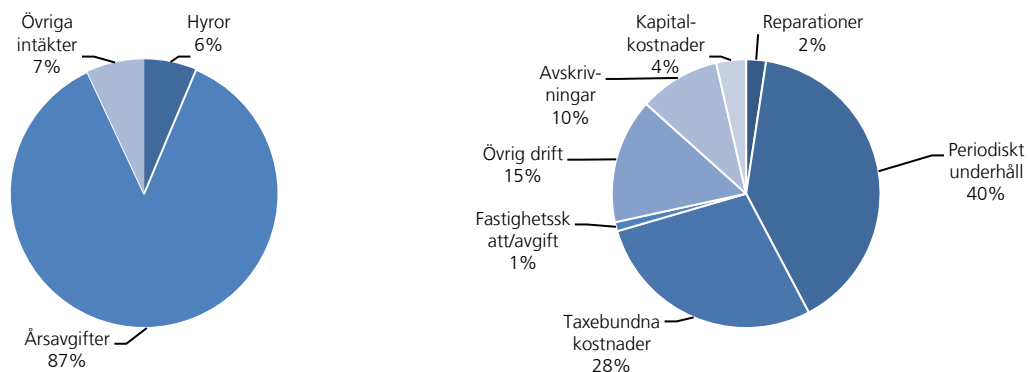
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 739 596	4 522 485
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 906 662	10 024 380
Finansiella intäkter	522	87
Ökning av långfristiga skulder	3 284 862	0
Ökning av kortfristiga skulder	174 505	0
	13 366 551	10 024 467
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 542 697	6 286 813
Finansiella kostnader	522 706	529 633
Ökning av kortfristiga fordringar	3 680	2 947
Minskning av långfristiga skulder	0	710 276
Minskning av kortfristiga skulder	0	277 687
	13 069 083	7 807 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 037 064	6 739 596
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	297 468	2 217 111

*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

Lägenhets och Entrédörrar utbytta

Armatyr utbytt i Återvinningsbutiken

Nya utemöbler + väggar

Rengöring av ludd i tvättmaskiner och tumlare

Nytt torkskåp G B 46

2 Nya bäddsoffor till Föreningslokalen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 213 st

Överlåtelse under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 246

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 246

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	680	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	170	220	209	285
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 232	1 972	2 028	2 083
Elkostnad/m ² totalyta	53	56	45	46
Värmekostnad/m ² totalyta	147	108	163	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	52	46	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	37	41	46
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 567	1 556	-471	-2 745
Nettoomsättning (tkr)	9 904	9 994	9 860	9 716

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 633 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	140 571	140 571	-140 571	140 571
S:a bundet eget kapital	483 855	140 571	-140 571	483 855
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 115 919	-140 571	1 696 375	-3 671 723
Årets resultat	-4 567 148	-4 567 148	-1 555 804	1 555 804
S:a ansamlad förlust	-6 683 067	-4 707 719	140 571	-2 115 919
S:a eget kapital	-6 199 212	-4 567 148	0	-1 632 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 567 148
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 975 348
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-140 571</u>
summa balanserat resultat	-6 683 067

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

<u>140 571</u>
-6 542 496

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	9 903 622	9 994 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 040	29 944
Summa rörelseintäkter		9 906 662	10 024 380
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 816 543	-5 509 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 892	-366 569
Personalkostnader	Not 6	-379 262	-411 016
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 408 929	-1 652 217
Summa rörelsekostnader		-13 951 626	-7 939 030
RÖRELSERESULTAT		-4 044 964	2 085 350
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		522	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 706	-529 633
Summa finansiella poster		-522 184	-529 546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 567 148	1 555 804
ÅRETS RESULTAT		-4 567 148	1 555 804

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	16 296 919	17 670 779
Inventarier	Not 9	29 531	64 599
Summa materiella anläggningstillgångar		16 326 449	17 735 378
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 332 449	17 741 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		340	250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 007 839	6 708 381
Summa kortfristiga fordringar		7 008 179	6 708 631
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		61 123	59 523
Summa kassa och bank		61 123	59 523
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 069 302	6 768 154
SUMMA TILLGÅNGAR		23 401 751	24 509 532

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 284	343 284
Fond för yttre underhåll	Not 12	140 571	140 571
Summa bundet eget kapital		483 855	483 855
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 115 919	-3 671 723
Årets resultat		-4 567 148	1 555 804
Summa ansamlad förlust		-6 683 067	-2 115 919
SUMMA EGET KAPITAL		-6 199 212	-1 632 064
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 616 434	21 281 162
Summa långfristiga skulder		23 616 434	21 281 162
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 581 050	3 631 460
Leverantörsskulder		424 276	288 261
Skatteskulder		3 666	20 174
Övriga skulder		72 172	75 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	903 365	845 236
Summa kortfristiga skulder		5 984 529	4 860 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 401 751	24 509 532

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	8 591 321	8 591 075
Hyror lokaler momspliktiga	151 920	151 920
Hyror lokaler	135 068	219 949
Hyror parkering moms	3 600	3 600
Hyror parkering	194 850	194 150
Hyror garage	87 439	88 772
Hyror förråd	8 460	9 390
Hyror reklamplats	45 000	45 000
Elintäkter	635 140	639 350
Värmeintäkter	15 360	15 360
Avgift andrahandsuthyrning	35 290	35 698
Öresutjämnning	174	172
	9 903 622	9 994 436

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	24 938
	Övriga intäkter	3 040	5 006
		3 040	29 944
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	513 769	512 650
	Fastighetsskötsel beställning	1 025	508
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 015	27 832
	Snöröjning/sandning	45 109	30 754
	Städning entreprenad	289 505	199 896
	Städning enligt beställning	-3 466	0
	Bevakning	51 272	49 720
	Gemensamma utrymmen	20 744	6 784
	Garage/parkering	0	491
	Gård	3 054	0
	Serviceavtal	18 913	22 858
	Förbrukningsmateriel	21 160	12 239
	Störningsjour och larm	1 570	0
	Fordon	496	2 030
		964 166	865 762
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	102 449
	Lokaler	215 572	3 016
	Tvättstuga	10 537	20 788
	Entré/trapphus	15 843	17 687
	Lås	11 783	19 463
	VVS	12 226	40 246
	Ventilation	15 565	9 999
	Elinstallationer	60 264	73 515
	Fönster	0	2 426
	Balkonger/altaner	639	0
	Garage/parkering	0	29 468
		342 429	319 057
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	79 493	26 356
	Entré/trapphus	5 035 709	0
	Lås	65 599	0
	VVS	365 129	329 033
	Tak	51 752	0
	Mark/gård/utemiljö	183 548	0
		5 781 230	355 389
	Taxebundna kostnader		
	El	767 560	807 047
	Värme	2 125 380	1 557 983
	Vatten	911 950	748 936
	Sophämtning/renhållning	280 245	245 861
	Grovsopor	0	7 542
		4 085 135	3 367 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	199 271	185 391
	Självrisk	23 800	0
	Kabel-TV	262 742	258 491
		485 813	443 882

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 770	157 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 816 543	5 509 229
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 080	1 300
	Tele- och datakommunikation	5 788	7 385
	Juridiska åtgärder	4 000	24 192
	Inkassering avgift/hyra	2 120	450
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 422	18 813
	Föreningskostnader	19 454	15 858
	Styrelseomkostnader	3 187	4 682
	Förvaltningsarvode	256 308	250 832
	Administration	6 834	14 869
	Korttidsinventarier	10 750	5 590
	Konsultarvode	6 529	10 010
	Tidningar facklitteratur	0	2 278
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 420	10 310
		346 892	366 569
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	266 329	297 419
	Löner	64 950	51 300
	Sociala kostnader	47 983	62 297
		379 262	411 016
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	50 587	115 411
	Förbättringar	1 323 273	1 501 737
	Inventarier	35 069	35 069
		1 408 929	1 652 217

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	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	-46 198 307	-44 581 159
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 373 860	-1 617 148
	Utgående avskrivning enligt plan	-47 572 168	-46 198 307
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 296 919	17 670 779
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	363 587	363 587
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 747 000	36 747 000
	Taxeringsvärde mark	10 110 000	10 110 000
		46 857 000	46 857 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
	Lokaler	2 457 000	2 457 000
		46 857 000	46 857 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-1 130 432	-1 095 363
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 069	-35 069
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 165 501	-1 130 432
	Redovisat restvärde vid årets slut	29 530	64 599
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		4 164	4 160
Skattefordran		1 312	0
Momsavräkning		26 422	4 148
Klientmedel hos SBC		5 925 508	6 680 073
Fordringar		0	20 000
Räntekonto hos SBC		1 050 433	0
		7 007 839	6 708 381

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		140 571	140 571
Reservering enligt stadgar		140 571	140 571
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-140 571	-140 571
Vid årets slut		140 571	140 571

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
Handelsbanken	2,730 %	734 183	783 563	2025-09-01	
Handelsbanken	3,490 %	1 750 324	1 992 020	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 %	3 861 050	3 861 050	2022-12-01	
Handelsbanken	1,820 %	5 355 000	5 481 000	2023-04-30	
Handelsbanken	1,890 %	3 447 500	3 447 500	2023-03-01	
Handelsbanken	1,860 %	3 995 138	2 401 460	2029-06-01	
Handelsbanken	1,900 %	2 108 260	0	2028-06-01	
Summa skulder till kreditinstitut		28 197 484	24 912 622		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 581 050	-3 631 460		
		23 616 434	21 281 162		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 597 484 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 088 000	36 088 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	43 724	40 339
	Avgifter och hyror	859 641	804 897
		903 365	845 236

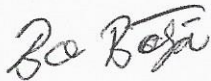
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ev Rengöring av våra plåthus

Relining

Styrelsens underskrifter

Ludvika den 9/5 2022



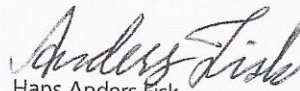
Bo Johnny Bölja
Ordförande



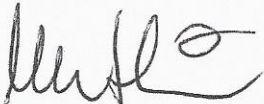
Ulf Georg Ragnar Claesson
Ledamot



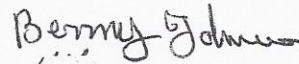
Ingeborgs Yvonne Irene Eriksson
Ledamot



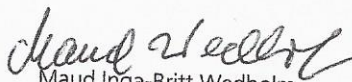
Hans Anders Fisk
Ledamot



Marie Caroline Håkansson
Ledamot



Ulf Benny Jonsson
Ledamot

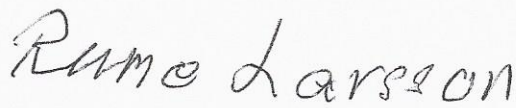


Maud Inga-Britt Wedholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2022



Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor



Rune Larsson
Intern revisor

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Jordbrukaren för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

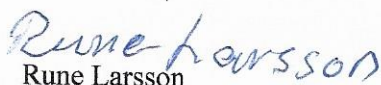
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika den 9 maj 2022



Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor



Rune Larsson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 591 000	8 591 321	8 591 000
Hyror lokaler momspliktiga	151 000	151 920	151 000
Hyror lokaler	129 000	135 068	219 000
Hyror parkering moms	3 000	3 600	7 000
Hyror parkering	194 000	194 850	194 000
Hyror garage	87 000	87 439	87 000
Hyror förråd	8 000	8 460	8 000
Hyror reklamplats	45 000	45 000	45 000
Elintäkter	607 000	635 140	596 000
Värmeintäkter	14 000	15 360	14 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	35 290	0
Öresutjämning	0	174	0
Övriga intäkter	0	3 040	0
	9 829 000	9 906 662	9 912 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-534 000	-513 769	-522 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 025	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-1 015	-7 000
Snöröjning/sandning	-126 000	-45 109	-125 000
Städning entreprenad	-295 000	-289 505	-295 000
Städning enligt beställning	-7 000	3 466	-7 000
Bevakning	-52 000	-51 272	-53 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-20 744	-5 000
Garage/parkering	-2 000	0	-2 000
Sophantering	0	0	-2 000
Gård	-4 000	-3 054	-7 000
Serviceavtal	-24 000	-18 913	-19 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-21 160	-17 000
Störningsjour och larm	-2 000	-1 570	-3 000
Fordon	0	-496	0
	-1 081 000	-964 166	-1 071 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-277 000	0	-248 000
Lokaler	0	-215 572	0
Tvättstuga	0	-10 537	0
Entré/trapphus	0	-15 843	0
Lås	0	-11 783	0
VVS	0	-12 226	0
Ventilation	0	-15 565	0
Elinstallationer	0	-60 264	0
Balkonger/altaner	0	-639	0
	-277 000	-342 429	-248 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-4 500 000
Tvättstuga	0	-79 493	-75 000
Entré/trapphus	0	-5 035 709	0
Lås	0	-65 599	0
VVS	0	-365 129	-2 000 000
Tak	0	-51 752	0
Mark/gård/utemiljö	0	-183 548	0
	0	-5 781 230	-6 575 000

Taxebundna kostnader			
El	-950 000	-767 560	-675 000
Värme	-1 621 000	-2 125 380	-2 452 000
Vatten	-749 000	-911 950	-665 000
Sophämtning/renhållning	-256 000	-280 245	-187 000
Grovsopor	-8 000	0	-4 000
	-3 584 000	-4 085 135	-3 983 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-193 000	-199 271	-187 000
Självrisk	0	-23 800	0
Kabel-TV	-269 000	-262 742	-264 000
	-462 000	-485 813	-451 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-158 000	-157 770	-158 000
	-158 000	-157 770	-158 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 080	-1 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-5 788	-10 000
Juridiska åtgärder	0	-4 000	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 120	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-20 422	-22 000
Föreningskostnader	-16 000	-19 454	-38 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 187	-3 000
Förvaltningsarvode	-264 000	-256 308	-260 000
Administration	-14 000	-6 834	-15 000
Korttidsinventarier	0	-10 750	0
Konsultarvode	0	-6 529	0
Tidningar facklitteratur	-3 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 420	-11 000
	-343 000	-346 892	-360 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-41 000	-64 950	-70 000
Lön - fastighetsskötsel	-11 000	0	-56 000
Lön - övrigt	0	0	-1 000
Styrelsearvode	-150 000	-210 104	-150 000
Revisionsarvode arvoderad	-7 000	-7 000	-7 000
Övriga arvoden	-67 000	-49 225	-9 000
Arbetsgivaravgifter	-84 000	-47 983	-84 000
	-360 000	-379 262	-377 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	-50 587	-116 000
Förbättringar	-1 214 000	-1 323 273	-1 502 000
Inventarier	-36 000	-35 069	-36 000
	-1 250 000	-1 408 929	-1 654 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 515 000	-13 951 626	-14 877 000
RÖRELSERESULTAT	2 314 000	-4 044 964	-4 965 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	433	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	85	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	-536 000	-522 706	-560 000
	-536 000	-522 184	-560 000
RESULTAT	1 778 000	-4 567 148	-5 525 000

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