



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordbrukaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2000-01-01 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
Peter Thomas Andersson	Ledamot
Ulf Georg Ragnar Claesson	Ledamot
Ingeborgs Yvonne Irene Eriksson	Ledamot
Hans Anders Fisk	Ledamot
Ulf Benny Jonsson	Ledamot
Maud Inga-Britt Wedholm	Vice ordförande

Marie Caroline Håkansson	Suppleant
Fritz Rune Larsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Bengtsson	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
Rune Larsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Barbro Andrezén
Jan-Erik Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

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.

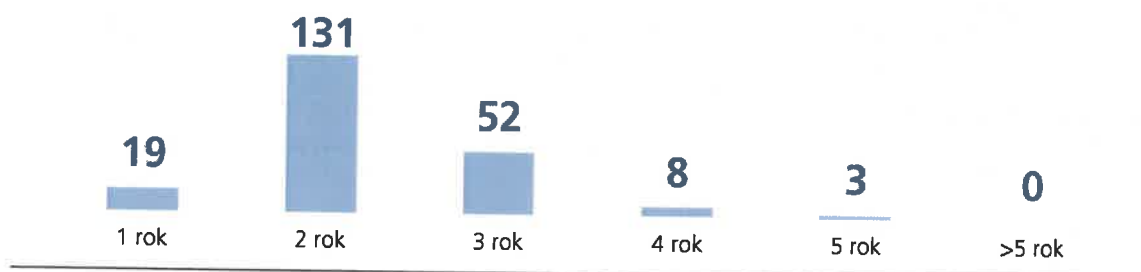
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 441 m², varav 12 633 m² utgör lägenhetsyta 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
Secondhand	215 m ²	3 år

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
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
Energideklaration	2018 - 2019
Förbättringar källare, trösklar, dörrar	2018
Tak	2018
Relining Gamla Bangatan 42	2018
Tvillingpump G Bang 41	2018
Underhållsplan	2018 - 2019
Ny tvättmaskin Grönsiskevägen 2	2018
Tak	2017 - 2018
Relining Gamla Bangatan 38-40	2017
Ventilationsarbete, G.Bang 36-46	2015
Planerat underhåll	År
Ytterdörrar och Lägenhetsdörrar	2021
Reparation av balkongplattor	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

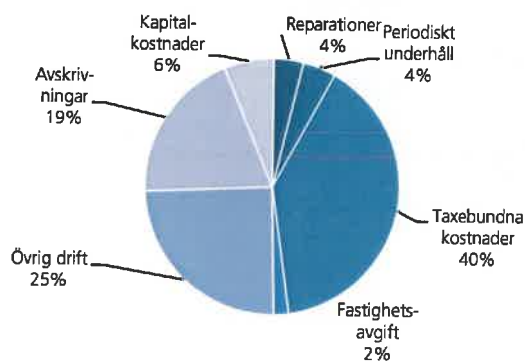
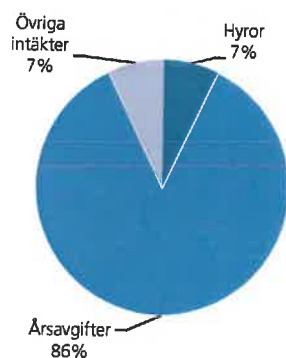
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 522 485	4 864 136
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 024 380	9 869 829
Finansiella intäkter	87	94
	10 024 467	9 869 923
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 286 813	8 094 774
Finansiella kostnader	529 633	597 905
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	658 997
Ökning av kortfristiga fordringar	2 947	2 519
Minskning av långfristiga skulder	710 276	692 773
Minskning av kortfristiga skulder	277 687	164 606
	7 807 356	10 211 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 739 596	4 522 485
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 217 111	-341 651

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny spis till Föreningslokalen

2 nya bord till Föreningslokalen

Lagningar och justeringar av entrédörrar

Staket vid Garage gavel Timmermansvägen 6 utbytt

Reparationer av Tvättmaskiner och Torktumlare

Krattor och borstar inköpta

Nytt torkskåp inköpt till G B 36

Givare utomhus flyttat vid G B 41

Utemöbler inköpta till G B 36

Skyltar inköpta

Brunnar rensade

Element utbytta

Motorvärmare lagade

Målning och rustning av vägg/fasad mellan Ö S 32 o G B 41

Handfat utbytt i Återvinningslokalen.

Pappershållare i källare (toaletter)

Lekparken rustad 2020-2021

Källardörr i G B 36 utbytt cylinder

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 213 st
Överlåtelser under året: 22 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 245
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 245

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	663	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	220	209	285	242
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 972	2 028	2 083	1 933
Elkostnad/m ² totalyta	56	45	46	44
Värmekostnad/m ² totalyta	108	163	151	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	46	42	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	41	46	58
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 556	-471	-2 745	-770
Nettoomsättning (tkr)	9 994	9 860	9 716	9 592

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
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 671 723	-140 571	-330 270	-3 200 881
Årets resultat	1 555 804	1 555 804	470 841	-470 841
S:a ansamlad förlust	-2 115 919	1 415 233	140 571	-3 671 723
S:a eget kapital	-1 632 064	1 555 804	0	-3 187 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 555 804
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 531 152
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 571
summa balanserat resultat	-2 115 919

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

140 571
-1 975 348

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 994 436	9 860 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 944	9 710
Summa rörelseintäkter		10 024 380	9 869 829
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 509 229	-7 404 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 569	-346 205
Personalkostnader	Not 6	-411 016	-344 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 652 217	-1 648 085
Summa rörelsekostnader		-7 939 030	-9 742 859
RÖRELSERESULTAT		2 085 350	126 970
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 633	-597 905
Summa finansiella poster		-529 546	-597 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 555 804	-470 841
ÅRETS RESULTAT		1 555 804	-470 841

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	17 670 779	19 287 927
Inventarier	Not 9	64 599	99 668
Summa materiella anläggningstillgångar		17 735 378	19 387 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 741 378	19 393 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		250	337
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 708 381	4 491 652
Summa kortfristiga fordringar		6 708 631	4 491 989
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		59 523	56 107
Summa kassa och bank		59 523	56 107
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 768 154	4 548 096
SUMMA TILLGÅNGAR		24 509 532	23 941 691

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 671 723	-3 200 881
Årets resultat		1 555 804	-470 841
Summa fritt eget kapital		-2 115 919	-3 671 723
SUMMA EGET KAPITAL		-1 632 064	-3 187 868
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 281 162	22 217 974
Summa långfristiga skulder		21 281 162	22 217 974
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 631 460	3 404 924
Leverantörsskulder		288 261	610 199
Skatteskulder		20 174	16 508
Övriga skulder		75 303	55 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	845 236	824 077
Summa kortfristiga skulder		4 860 434	4 911 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 509 532	23 941 691

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	8 591 075	8 591 311
Hyror lokaler momspliktiga	151 920	133 457
Hyror lokaler	219 949	220 207
Hyror parkering moms	3 600	1 920
Hyror parkering	194 150	183 550
Hyror garage	88 772	86 210
Hyror förråd	9 390	3 640
Hyror reklamplats	45 000	62 000
Elintäkter	639 350	562 908
Värmeintäkter	15 360	14 760
Avgift andrahandsuthyrning	35 698	0
Öresutjämning	172	156
	9 994 436	9 860 119

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	24 938	0
	Övriga intäkter	5 006	9 710
		29 944	9 710

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	512 650	501 177
	Fastighetsskötsel beställning	508	4 843
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 832	20 371
	Snöröjning/sandning	30 754	122 002
	Städning entreprenad	199 896	136 796
	Bevakning	49 720	50 169
	Gemensamma utrymmen	6 784	4 499
	Garage/parkering	491	5 286
	Gård	0	8 462
	Serviceavtal	22 858	18 051
	Förbrukningsmateriel	12 239	23 587
	Störningsjour och larm	0	740
	Fordon	2 030	0
		865 762	895 983
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	102 449	44 435
	Lokaler	3 016	1 410
	Tvättstuga	20 788	14 696
	Entré/trapphus	17 687	2 426
	Lås	19 463	30 286
	VVS	40 246	3 434
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 944
	Ventilation	9 999	44 558
	Elinstallationer	73 515	174 437
	Fönster	2 426	1 820
	Mark/gård/utemiljö	0	6 238
	Garage/parkering	29 468	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 583
		319 057	332 266
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	69 313
	Tvättstuga	26 356	55 844
	VVS	329 033	486 030
	Tak	0	381 309
	Fasad	0	455 060
	Mark/gård/utemiljö	0	314 158
		355 389	1 761 714
	Taxebundna kostnader		
	El	807 047	648 312
	Värme	1 557 983	2 356 663
	Vatten	748 936	664 577
	Sophämtning/renhållning	245 861	179 424
	Grovsopor	7 542	3 327
		3 367 370	3 852 303

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	185 391	151 492
	Kabel-TV	258 491	252 961
		443 882	404 453
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 770	157 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 509 229	7 404 489
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 300	0
	Tele- och datakommunikation	7 385	8 964
	Juridiska åtgärder	24 192	0
	Inkassering avgift/hyra	450	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	18 813	20 584
	Föreningskostnader	15 858	37 140
	Styrelseomkostnader	4 682	2 275
	Förvaltningsarvode	250 832	246 902
	Administration	14 869	16 427
	Korttidsinventarier	5 590	1 395
	Konsultarvode	10 010	1 143
	Tidningar facklitteratur	2 278	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 310	10 100
		366 569	346 205
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	297 419	164 183
	Löner	51 300	125 875
	Sociala kostnader	62 297	54 022
		411 016	344 080
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	115 411	115 411
	Förbättringar	1 501 737	1 490 753
	Inventarier	35 069	41 921
		1 652 217	1 648 085

Not 8		2020-12-31	2019-12-31
BYGGNADER OCH MARK			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		63 869 086	63 210 089
Nyanskaffningar		0	658 997
Utgående anskaffningsvärde		63 869 086	63 869 086
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-44 581 159	-42 974 994
Årets avskrivningar enligt plan		-1 617 148	-1 606 165
Utgående avskrivning enligt plan		-46 198 307	-44 581 159
Planenligt restvärde vid årets slut		17 670 779	19 287 927
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		2020-12-31	2019-12-31
INVENTARIER			
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		-1 095 363	-1 053 442
Årets avskrivningar enligt plan		-35 069	-41 920
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-1 130 432	-1 095 362
Redovisat restvärde vid årets slut		64 599	99 669
Not 10		2020-12-31	2019-12-31
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Insats Bostadsrätterna Sverige		6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 160	11 292
	Momsavräkning	4 148	4 442
	Klientmedel hos SBC	6 680 073	4 098 377
	Placeringskonto hos SBC	0	368 001
	Inkasso	0	3
	Fordringar	20 000	0
	Fordringar kreditfakturor	0	9 537
		6 708 381	4 491 652

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	140 571	1 250 841
	Reservering enligt stadgar	140 571	140 571
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-140 571	-1 250 841
	Vid årets slut	140 571	140 571

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,730 %	783 563	832 943	2025-09-01
	Handelsbanken	3,490 %	1 992 020	2 233 716	2027-01-30
	Handelsbanken	1,860 %	2 921 184	2 921 184	2021-06-01
	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 %	5 481 000	5 607 000	2023-04-30
	Handelsbanken	1,890 %	3 447 500	3 447 500	2023-03-01
	Handelsbanken	1,900 %	2 401 460	2 694 660	2028-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		24 912 622	25 622 898	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 631 460	-3 404 924	
			21 281 162	22 217 974	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 361 242 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 088 000	36 088 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	40 339	48 174
	Avgifter och hyror	804 897	775 903
		845 236	824 077

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Entrédörrar skall bytas

Lägenhetsdörrar skall bytas

Ev. relining

Byte av belysning i Återvinningslokalen

Ev. tvätt av fasader.

Ev. ombyggnad av lokal Ö S 32 till lägenhet.

Styrelsens underskrifter

LUDVIKA den 11 / 3 2021



Bo Johnny Bölja
Vice ordförande



Peter Thomas Andersson
Ledamot



Ulf Georg Ragnar Claesson
Ledamot



Ingeborgs Yvonne Irene Eriksson
Ledamot



Hans Anders Fisk
Ledamot



Ulf Benny Jonsson
Ledamot



Maud Inga-Britt Wedholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4- 2021



Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor PwC



Rune Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordbrukaren org: 783800-0797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordbrukaren för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalda 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 revisorn

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 mig 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.

Den förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Jordbrukaren 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 Bostadsrättsföreningen Jordbrukaren för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 och Falun den 13 april 2021.



Rune Larsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 591 000	8 591 075	8 591 000
Hyror lokaler momspliktiga	151 000	151 920	151 000
Hyror lokaler	219 000	219 949	217 000
Hyror parkering moms	7 000	3 600	7 000
Hyror parkering	194 000	194 150	182 000
Hyror garage	87 000	88 772	88 000
Hyror förråd	8 000	9 390	4 000
Hyror reklamplats	45 000	45 000	45 000
Elintäkter	596 000	639 350	585 000
Värmeintäkter	14 000	15 360	14 000
Gemensamhetslokal	0	0	3 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	35 698	0
Öresutjämning	0	172	0
Försäkringsersättning	0	24 938	0
Övriga intäkter	0	5 006	0
	9 912 000	10 024 380	9 887 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-522 000	-512 650	-515 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-508	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-27 832	0
Snöröjning/sandning	-125 000	-30 754	-125 000
Städning entreprenad	-295 000	-199 896	-165 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	-11 000
Bevakning	-53 000	-49 720	-47 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-6 784	-9 000
Garage/parkering	-2 000	-491	0
Sophantering	-2 000	0	-2 000
Gård	-7 000	0	-6 000
Serviceavtal	-19 000	-22 858	-22 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-12 239	-14 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-2 000
Fordon	0	-2 030	0
	-1 071 000	-865 762	-925 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-248 000	-102 449	-284 000
Lokaler	0	-3 016	0
Tvättstuga	0	-20 788	0
Entré/trapphus	0	-17 687	0
Lås	0	-19 463	0
VVS	0	-40 246	0
Ventilation	0	-9 999	0
Elinstallationer	0	-73 515	0
Fönster	0	-2 426	0
Garage/parkering	0	-29 468	0
	-248 000	-319 057	-284 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-4 500 000	0	0
Tvättstuga	-75 000	-26 356	0
VVS	-2 000 000	-329 033	0
	-6 575 000	-355 389	0

Taxebundna kostnader			
El	-675 000	-807 047	-687 000
Värme	-2 452 000	-1 557 983	-2 270 000
Vatten	-665 000	-748 936	-607 000
Sophämtning/renhållning	-187 000	-245 861	-266 000
Grovsopor	-4 000	-7 542	0
	-3 983 000	-3 367 370	-3 830 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-187 000	-185 391	-149 000
Kabel-TV	-264 000	-258 491	-258 000
	-451 000	-443 882	-407 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-158 000	-157 770	-158 000
	-158 000	-157 770	-158 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 300	-1 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-7 385	-30 000
Juridiska åtgärder	0	-24 192	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-18 813	-18 000
Föreningskostnader	-38 000	-15 858	-30 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-4 682	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-260 000	-250 832	-252 000
Administration	-15 000	-14 869	-14 000
Korttidsinventarier	0	-5 590	0
Konsultarvode	0	-10 010	0
Tidningar facklitteratur	0	-2 278	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 310	-10 000
	-360 000	-366 569	-360 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-70 000	-40 500	-75 000
Lön - fastighetsskötsel	-56 000	-10 800	-33 000
Lön - övrigt	-1 000	0	0
Styrelsearvode	-150 000	-223 569	-150 000
Revisionsarvode arvoderad	-7 000	-7 000	-7 000
Övriga arvoden	-9 000	-66 850	0
Arbetsgivaravgifter	-84 000	-62 297	-83 000
	-377 000	-411 016	-348 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-116 000	-115 411	-116 000
Förbättringar	-1 502 000	-1 501 737	-1 486 000
Inventarier	-36 000	-35 069	-42 000
	-1 654 000	-1 652 217	-1 644 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-14 877 000	-7 939 030	-7 956 000
RÖRELSERESULTAT	-4 965 000	2 085 350	1 931 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	87	0
Låneräntor	-560 000	-529 614	-570 000
Räntekostnader skattekonto	0	-19	0
	-560 000	-529 546	-570 000
RESULTAT	-5 525 000	1 555 804	1 361 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se