

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordbrukaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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 2000-01-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Thomas Andersson	Ledamot
Bo Johnny Bölja	Ledamot
Ulf Georg Ragnar Claesson	Ledamot
Ingeborgs Yvonne Irene Eriksson	Ledamot
Siv Annika Ferne Ahlström	Ledamot
Hans Anders Fisk	Ledamot
Maud Inga-Britt Wedholm	Ledamot

Marine Margareta Jansson	Suppleant
Ulf Benny Jonsson	Suppleant
Fritz Rune Larsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Stefan Bengtsson
Rune Larsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Valberedning
Barbro Andrezen
Jan-Erik Karlsson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

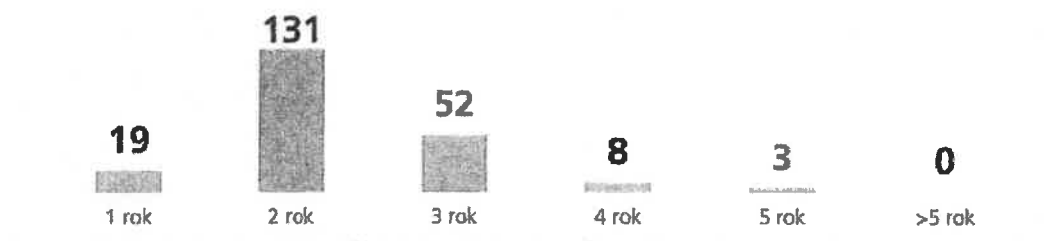
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

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.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tvillingpump G Bang 41	2018
Tak	2018
Relining Gamla Bangatan 42	2018
Ny tvättmaskin Grönsiskev 2	2018
Förbättringar källare, trösklar, dörrar	2018
Energideklaration	2018 - 2019
Underhållsplan	2018 - 2019
Relining Gamla Bangatan 38-40	2017
Tak	2017 - 2018
Ventilationsarbete, G.Bang 36-46	2015
Målning av 4 trapphus	2015
relining, Timmermansv, Grönsiksav G.B 44-46	2014 - 2015
Bytt värmekulvert mellan Gamla Bangatan 40 och 42	2013
Reparerat tvättstugan på Gamla Bangatan 46	2013
Bytt Slussventiler på Gamla Bangatan 36-46	2013
Målat balkongtak på Grönsiskevågen 2-4, Ö Storgatan 32B, Gamla Bangatan 41, 43,, 45	2013

Planerat underhåll	År
Markarbeten o VA	2019
Stödmur G Bangatan 36	2019
Stuprör- Takfotsbeklädning	2019
Reparation av balkongplattor	2020
Ytterdörrar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2,50 %.

KE

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2018	2017
Rörelseintäkter	9 852 880	9 595 382
Finansiella intäkter	128	62
Minskning kortfristiga fordringar	100 006	0
Ökning av långfristiga skulder	1 901 100	0
Ökning av kortfristiga skulder	431 940	0
	12 286 054	9 595 444

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 264 902	7 817 460
Finansiella kostnader	671 459	840 752
Ökning av materiella anläggningstillgångar	54 505	120 839
Ökning av kortfristiga fordringar	0	92 599
Minskning av långfristiga skulder	0	699 688
Minskning av kortfristiga skulder	0	134 092
	10 990 866	9 705 430

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

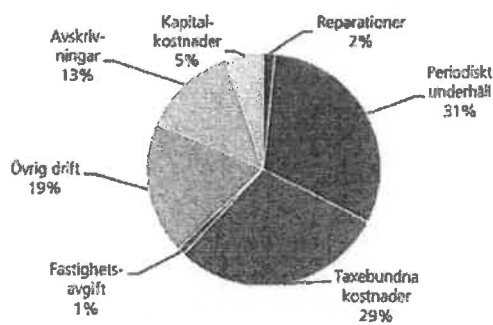
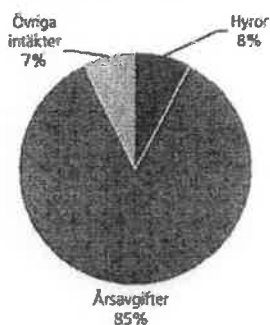
4 864 136 3 568 948

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 295 188 -109 986

*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 1 337 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.

RM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny tvättmaskin Grönsiskevägen 2

Reining Gamla Bangatan 42

Förbättringar av källare, trösklar, källardörrar, väggar vid nedgång till källare.

Takarbeten

Underhållsplan

Energideklaration

Tvillingpump G Bangatan 41

Reparationer av tvättmaskiner och tumlare.

Utbytt golv och rör på vind vid G Bangatan 46

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 213 st

Överlåtelse under året: 22 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 240

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 243

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	661	658	627
Hyror/m ² hyresrättsyta	285	242	239	251
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 083	1 933	1 988	2 044
Elkostnad/m ² totalyta	46	44	47	43
Värmekostnad/m ² totalyta	151	159	150	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	42	45	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	58	68	74
Soliditet (%)	0	0	3	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 745	-770	-1 174	-3 215
Nettoomsättning (tkr)	9 716	9 592	9 531	9 088

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	1 250 841	120 060	0	1 130 781
S:a bundet eget kapital	1 594 125	120 060	0	1 474 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 565 672	-120 060	-770 041	-675 571
Årets resultat	-2 745 479	-2 745 479	770 041	-770 041
S:a ansamlad förlust	-4 311 151	-2 865 539	0	-1 445 612
S:a eget kapital	-2 717 026	-2 745 479	0	28 453

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar
summa balanserat resultat

-2 745 479
-1 445 612
-120 060
-4 311 151

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

1 250 840
-3 060 311

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

R

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 716 086	9 592 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 794	2 971
Summa rörelseintäkter		9 852 880	9 595 382
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 379 792	-7 161 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-535 495	-368 310
Personalkostnader	Not 6	-349 616	-287 594
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 662 126	-1 707 273
Summa rörelsekostnader		-11 927 028	-9 524 733
RÖRELSERESULTAT		-2 074 148	70 649
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 459	-840 752
Summa finansiella poster		-671 331	-840 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 745 479	-770 041
ÅRETS RESULTAT		-2 745 479	-770 041

GA

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 235 094	21 835 768
Inventarier	Not 9	141 589	148 536
Summa materiella anläggningstillgångar		20 376 683	21 984 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 382 683	21 990 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 839 386	3 646 791
Summa kortfristiga fordringar		4 839 266	3 646 851
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		47 962	45 195
Summa kassa och bank		47 962	45 195
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 887 228	3 692 046
SUMMA TILLGÅNGAR		25 269 911	25 682 350

64

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 284	343 284
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 250 841	1 130 781
Summa bundet eget kapital		1 594 125	1 474 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 565 672	-675 571
Årets resultat		-2 745 479	-770 041
Summa fritt eget kapital		-4 311 151	-1 445 612
SUMMA EGET KAPITAL		-2 717 026	28 453
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 605 407	23 708 995
Summa långfristiga skulder		25 605 407	23 708 995
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	710 264	705 576
Leverantörsskulder		768 390	334 198
Övriga skulder		79 132	63 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	823 744	841 985
Summa kortfristiga skulder		2 381 530	1 944 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 269 911	25 682 350

Q

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 anspråkstagande 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.

Avskrivningar	2018	2017
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	10 år	10 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

	2018	2017
Årsavgifter	8 381 766	8 350 569
Hyror lokaler momspliktiga	257 034	177 203
Hyror lokaler	225 743	231 602
Hyror parkering moms	960	0
Hyror parkering	179 385	167 415
Hyror garage	90 884	83 518
Hyror förråd	570	840
Elintäkter	562 908	562 908
Värmeintäkter	14 760	14 760
Gemensamhetslokal	2 000	3 500
Öresutjämnning	75	95
	9 716 086	9 592 411

CC

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Försäkringsersättning	32 390	0
	Övriga intäkter	104 404	2 971
		136 794	2 971
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	638 691	635 900
	Fastighetsskötsel beställning	0	13 182
	Snöröjning/sandning	0	12 902
	Städning entreprenad	143 074	156 240
	Städning enligt beställning	20 405	0
	Myndighetstillsyn	171 000	0
	Bevakning	44 938	43 145
	Gemensamma utrymmen	8 888	928
	Sophantering	0	5 704
	Gård	1 588	9 447
	Serviceavtal	20 309	8 530
	Förbrukningsmateriel	11 840	15 194
	Störningsjour och larm	3 149	2 621
	Brandskydd	0	20 193
	Fordon	0	1 334
		1 063 882	925 319
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	52 035	37 645
	Brf Lägenheter	3 200	0
	Lokaler	4 915	5 399
	Förskola	0	3 900
	Tvättstuga	37 066	20 667
	Källare	4 476	0
	Entré/trapphus	6 487	5 332
	Lås	14 584	9 873
	VVS	18 213	24 342
	Elinstallationer	31 019	92 146
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	3 123	5 493
	Fönster	0	9 938
	Garage/parkering	4 034	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	15 009
	Vattenskada	3 644	0
		182 798	229 743
	Periodiskt underhåll		
	Vind	327 679	0
	VVS	465 093	365 801
	Elinstallationer	0	17 299
	Tak	2 895 482	1 315 151
	Fasad	216 164	0
		3 904 418	1 698 250
	Taxebundna kostnader		
	El	659 933	638 107
	Värme	2 181 787	2 301 804
	Vatten	606 991	608 132
	Sophämtning/renhållning	255 521	235 015
	Grovsopor	0	10 094
		3 704 232	3 793 151

CC

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	142 910	138 252
	Kabel-TV	247 352	236 053
	Bredband	0	6 587
		390 262	380 892
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 200	134 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 379 792	7 161 556

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	59	556
	Tele- och datakommunikation	28 611	8 612
	Juridiska åtgärder	30 696	9 672
	Inkassering avgift/hyra	850	1 693
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 740	14 136
	Föreningskostnader	3 134	29 846
	Styrelseomkostnader	2 811	1 022
	Fritids- och trivselkostnader	1 920	261
	Förvaltningsarvode	239 593	231 219
	Administration	9 165	16 507
	Konsultarvode	191 946	43 409
	Tidningar facklitteratur	0	1 657
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 910	9 720
		535 495	368 310

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	177 719	156 207
	Löner	106 200	79 800
	Sociala kostnader	65 697	51 587
		349 616	287 594

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	115 411	115 411
	Förbättringar	1 485 262	1 509 297
	Inventarier	61 453	82 565
		1 662 126	1 707 273

Handwritten signature

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		63 210 089	63 210 089
Utgående anskaffningsvärde		63 210 089	63 210 089
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-41 374 321	-39 749 613
Årets avskrivningar enligt plan		-1 600 673	-1 624 708
Utgående avskrivning enligt plan		-42 974 994	-41 374 321
Planenligt restvärde vid årets slut		20 235 094	21 835 768
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		363 587	363 587
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		32 504 000	32 504 000
Taxeringsvärde mark		7 516 000	7 516 000
		40 020 000	40 020 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		38 000 000	38 000 000
Lokaler		2 020 000	2 020 000
		40 020 000	40 020 000
Not 9 INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		1 140 526	1 019 687
Nyanskaffningar		54 505	120 839
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		1 195 031	1 140 526
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-991 990	-909 425
Årets avskrivningar enligt plan		-61 453	-82 565
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-1 053 443	-991 990
Redovisat restvärde vid årets slut		141 588	148 536
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	11 840	11 683
	Skattefordran	7 062	7 062
	Momsavräkning	4 310	104 293
	Klientmedel hos SBC	4 448 173	2 264 472
	Placeringskonto hos SBC	368 001	1 259 281
		4 839 386	3 646 791

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 130 781	1 010 721
	Reservering enligt stadgar	120 060	120 060
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 250 841	1 130 781

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,730 %	881 735	928 763	2025-09-01
	Handelsbanken	5,260 %	2 450 502	2 592 558	2019-01-30
	Handelsbanken	3,440 %	0	906 136	2018-03-01
	Handelsbanken	1,860 %	3 885 960	3 985 600	2022-12-01
	Handelsbanken	1,860 %	2 936 640	2 998 464	2021-06-01
	Handelsbanken	1,690 %	4 048 110	4 141 170	2019-06-01
	Handelsbanken	4,520 %	2 932 224	3 002 880	2020-06-01
	Handelsbanken	1,820 %	5 733 000	5 859 000	2023-04-30
	Handelsbanken	1,890 %	3 447 500	0	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		26 315 671	24 414 571	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-710 264	-705 576	
			25 605 407	23 708 995	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 764 351 kr.

R

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 088 000	36 088 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	58 237	69 128
	Avgifter och hyror	765 507	772 857
		823 744	841 985

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stuprör och Takfotsbeklädnad

Stödmur G Bangatan 36

Markarbeten o VA

GA

Styrelsens underskrifter

LUDVIKA den 11, 3 2019


Peter Thomas Andersson
Ledamot


Bo Johnny Bölja
Ledamot


Ulf Georg Ragnar Claesson
Ledamot


Ingeborgs Yvonne Irene Eriksson
Ledamot


Siv Annika Ferne Ahlström
Ledamot


Hans Anders Fisk
Ledamot


Maud Inga-Britt Wedholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23, 4 2019


Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor PwC


Rune Larsson
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordbrukaren, org.nr 783800-0797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordbrukaren för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Jodbrukaren för år 2018 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 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:

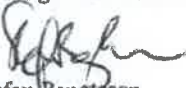
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 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.

Falun den 23 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

