

2020-03-03

Alexandra Gissberg
Telefon: 0606008014
E-post: alexandra.gissberg@sbc.se

Brf Jordbrukaren
Maud Wedholm
Gamla Bangatan 36
77153 Ludvika

Årsredovisning 2019

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2019. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

På sista sidan, där namnen angivits, ska styrelsen sedan skriva under. När revisorn är klar med sin granskning ska han/hon också skriva under årsredovisningen samt upprätta en revisionsberättelse.

Ni har valt att själva ta hand om **tryckning** av årsredovisning och kallelse till medlemmarna.

Tänk på att **kallelsen** med dagordning ska överensstämma med era stadgar. Datum, tid och plats ska anges. Får ni in **motioner** ska även dessa tryckas upp och delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa. Kallelsen måste vara medlemmarna tillhanda senast två veckor före stämman. **Budgeten** är inte obligatorisk i årsredovisningen, men om den finns med som en punkt på dagordningen måste den dock vara med.

Ett underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Kom ihåg att skicka en kopia på den underskrivna årsredovisningen inkl. revisionsberättelsen till mig.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Alexandra Gissberg
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordbrukaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 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

Peter Thomas Andersson	Ledamot
Bo Johnny Bölja	Ledamot
Ulf Georg Ragnar Claesson	Ledamot
Ingeborgs Yvonne Irene Eriksson	Ledamot
Hans Anders Fisk	Ledamot
Ulf Benny Jonsson	Ledamot
Maud Inga-Britt Wedholm	Ledamot

Marine Margareta Jansson	Suppleant
Fritz Rune Larsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Bengtsson	Ordinarie Extern
Rune Larsson	Ordinarie Intern

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Valberedning

Barbro Andrezén
Jan-Erik Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

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.

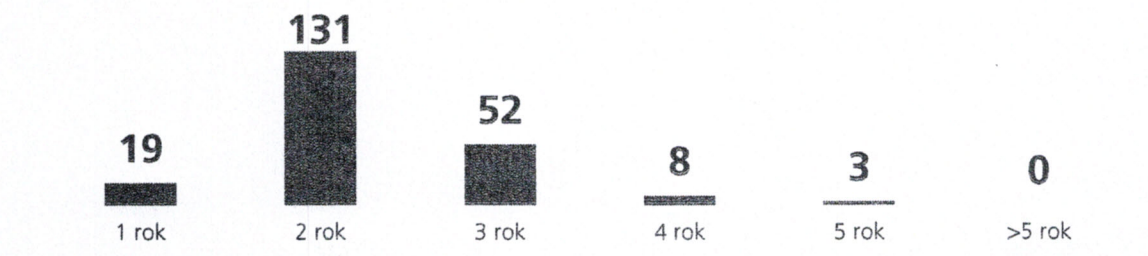
Fastigheternas värdeår är 1954.

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
Stuprör - Takfotsbeklädnad	2019
Stödmur G Bang 36	2019
Markarbetet och VA	2019
Underhållsplan	2018 - 2019
Ny tvättmaskin Grönsiskev 2	2018
Förbättringar källare, trösklar, dörrar	2018
Energideklaration	2018 - 2019
Tvillingpump G Bang 41	2018
Relining Gamla Bangatan 42	2018
Tak	2018
Tak	2017 - 2018
Relining Gamla Bangatan 38-40	2017
Ventilationsarbete, G.Bang 36-46	2015
Målning av 4 trapphus	2015
Relining Timmermansv, Grönsiksan G.B 44-46	2014 - 2015
Planerat underhåll	År
Ytterdörrar	2022
Reparation av balkongplattor	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	9 869 829	9 852 880
Finansiella intäkter	94	128
Minskning kortfristiga fordringar	0	100 006
Ökning av långfristiga skulder	0	1 901 100
Ökning av kortfristiga skulder	0	431 940
	9 869 923	12 286 054

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 094 774	10 264 902
Finansiella kostnader	597 905	671 459
Ökning av materiella anläggningstillgångar	658 997	54 505
Ökning av kortfristiga fordringar	2 519	0
Minskning av långfristiga skulder	692 773	0
Minskning av kortfristiga skulder	164 606	0
	10 211 574	10 990 866

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

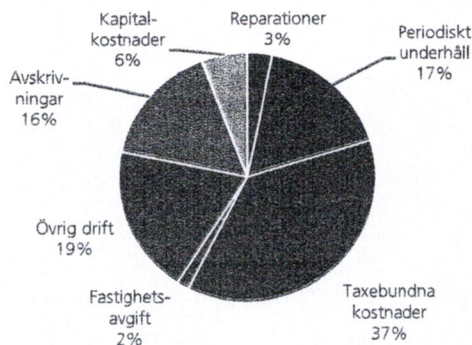
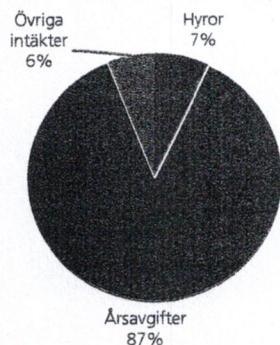
4 522 485 **4 864 136**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-341 651 **1 295 188**

*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 1 377 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

Besiktning av lekparken

Nytt plank G Bangatan 36 mot gamla ICA

Ny tvättmaskin G Bang 43

VA utbytt in i vissa fastigheter

Relining Timmermansv 6C

Nya P-Platser med motorvärmare

Rivning o återställande av kanal på vind G Bang 46

Gångfällor G Bang 41-43-45

Moloker för sophantering+ asfaltering

Ny Stödmur G Bang 36

Ytterbelysning

Reparationer av tvättmaskiner och tumlare

Källarnedgång gavel G Bang 40 åtgärdad

Reparationsarbeten trappor

Putsade fasader

Kranar utbytta

Stuprör på alla hus

Takfotsinklädnad på alla hus

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 213 st
Överlåtelse under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 243
Tillkommande medlemmar: 27
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 245

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	663	661	658
Hyr/m ² hyresrättsyta	209	285	242	239
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 028	2 083	1 933	1 988
Elkostnad/m ² totalyta	45	46	44	47
Värmekostnad/m ² totalyta	163	151	159	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	42	42	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	46	58	68
Soliditet (%)	0	0	0	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-471	-2 745	-770	-1 174
Nettoomsättning (tkr)	9 860	9 716	9 592	9 531

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	-1 110 270	0	1 250 841
S:a bundet eget kapital	483 855	-1 110 270	0	1 594 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 200 881	1 110 270	-2 745 479	-1 565 672
Årets resultat	-470 841	-470 841	2 745 479	-2 745 479
S:a ansamlad förlust	-3 671 723	639 429	0	-4 311 151
S:a eget kapital	-3 187 868	-470 841	0	-2 717 026

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-470 841
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 060 311
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 571
summa balanserat resultat	-3 671 723

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

140 571
-3 531 152

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 860 119	9 716 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 710	136 794
Summa rörelseintäkter		9 869 829	9 852 880
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 404 489	-9 379 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 205	-535 495
Personalkostnader	Not 6	-344 080	-349 616
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 648 085	-1 662 126
Summa rörelsekostnader		-9 742 859	-11 927 028
RÖRELSERESULTAT		126 970	-2 074 148
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 905	-671 459
Summa finansiella poster		-597 811	-671 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-470 841	-2 745 479
ÅRETS RESULTAT		-470 841	-2 745 479

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 287 927	20 235 094
Inventarier	Not 9	99 668	141 589
Summa materiella anläggningstillgångar		19 387 595	20 376 683
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 393 595	20 382 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		337	-120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 491 652	4 839 386
Summa kortfristiga fordringar		4 491 989	4 839 266
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		56 107	47 962
Summa kassa och bank		56 107	47 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 548 096	4 887 228
SUMMA TILLGÅNGAR		23 941 691	25 269 911

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 284	343 284
Fond för yttre underhåll	Not 12	140 571	1 250 841
Summa bundet eget kapital		483 855	1 594 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 200 881	-1 565 672
Årets resultat		-470 841	-2 745 479
Summa fritt eget kapital		-3 671 723	-4 311 151
SUMMA EGET KAPITAL		-3 187 868	-2 717 026
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 217 974	25 605 407
Summa långfristiga skulder		22 217 974	25 605 407
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 404 924	710 264
Leverantörsskulder		610 199	768 390
Skatteskulder		16 508	0
Övriga skulder		55 877	79 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	824 077	823 744
Summa kortfristiga skulder		4 911 585	2 381 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 941 691	25 269 911

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.

Avskrivningar	2019	2018
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	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

	2019	2018
Årsavgifter	8 591 311	8 381 766
Hyror lokaler momspliktiga	133 457	257 034
Hyror lokaler	220 207	225 743
Hyror parkering moms	1 920	960
Hyror parkering	183 550	179 385
Hyror garage	86 210	90 884
Hyror förråd	3 640	570
Hyror reklamplats	62 000	0
Elintäkter	562 908	562 908
Värmeintäkter	14 760	14 760
Gemensamhetslokal	0	2 000
Öresutjämning	156	75
	9 860 119	9 716 086

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	0	32 390
	Övriga intäkter	9 710	104 404
		9 710	136 794

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	501 177	638 691
	Fastighetsskötsel beställning	4 843	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 371	0
	Snöröjning/sandning	122 002	0
	Städning entreprenad	136 796	143 074
	Städning enligt beställning	0	20 405
	Myndighetstillsyn	0	171 000
	Bevakning	50 169	44 938
	Gemensamma utrymmen	4 499	8 888
	Garage	5 286	0
	Gård	8 462	1 588
	Serviceavtal	18 051	20 309
	Förbrukningsmateriel	23 587	11 840
	Störningsjour och larm	740	3 149
		895 983	1 063 882
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	44 435	52 035
	Brf Lägenheter	0	3 200
	Lokaler	1 410	4 915
	Tvättstuga	14 696	37 066
	Källare	0	4 476
	Entré/trapphus	2 426	6 487
	Lås	30 286	14 584
	VVS	3 434	18 213
	Värmeanläggning/undercentral	4 944	0
	Ventilation	44 558	0
	Elinstallationer	174 437	31 019
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 123
	Fönster	1 820	0
	Mark/gård/utemiljö	6 238	0
	Garage/parkering	0	4 034
	Skador/klotter/skadegörelse	3 583	0
	Vattenskada	0	3 644
		332 266	182 798
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	69 313	0
	Tvättstuga	55 844	0
	Vind	0	327 679
	VVS	486 030	465 093
	Tak	381 309	2 895 482
	Fasad	455 060	216 164
	Mark/gård/utemiljö	314 158	0
		1 761 714	3 904 418

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	648 312	659 933
	Värme	2 356 663	2 181 787
	Vatten	664 577	606 991
	Sophämtning/renhållning	179 424	255 521
	Grovsopor	3 327	0
		3 852 303	3 704 232
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	151 492	142 910
	Kabel-TV	252 961	247 352
		404 453	390 262
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 770	134 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 404 489	9 379 792

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	59
	Tele- och datakommunikation	8 964	28 611
	Juridiska åtgärder	0	30 696
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	20 584	16 740
	Föreningskostnader	37 140	3 134
	Styrelseomkostnader	2 275	2 811
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 920
	Förvaltningsarvode	246 902	239 593
	Administration	16 427	9 165
	Korttidsinventarier	1 395	0
	Konsultarvode	1 143	191 946
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 100	9 910
		346 205	535 495

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	164 183	177 719
	Löner	125 875	106 200
	Sociala kostnader	54 022	65 697
		344 080	349 616

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	115 411	115 411
	Förbättringar	1 490 753	1 485 262
	Inventarier	41 921	61 453
		1 648 085	1 662 126
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 210 089	63 210 089
	Nyanskaffningar	658 997	0
	Utgående anskaffningsvärde	63 869 086	63 210 089
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 974 994	-41 374 321
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 606 165	-1 600 673
	Utgående avskrivning enligt plan	-44 581 159	-42 974 994
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 287 927	20 235 094
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	363 587	363 587
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 747 000	32 504 000
	Taxeringsvärde mark	10 110 000	7 516 000
		46 857 000	40 020 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	38 000 000
	Lokaler	2 457 000	2 020 000
		46 857 000	40 020 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 195 031	1 140 526
	Nyanskaffningar	0	54 505
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 195 031	1 195 031
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 053 442	-991 990
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 920	-61 453
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 095 362	-1 053 443
	Redovisat restvärde vid årets slut	99 669	141 588
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 292	11 840
	Skattefordran	0	7 062
	Momsavräkning	4 442	4 310
	Klientmedel hos SBC	4 098 377	4 448 173
	Placeringskonto hos SBC	368 001	368 001
	Inkasso	3	0
	Fordringar kreditfakturor	9 537	0
		4 491 652	4 839 386

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 250 841	1 130 781
	Reservering enligt stadgar	140 571	120 060
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 250 841	0
	Vid årets slut	140 571	1 250 841

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,730 %	832 943	881 735	2025-09-01
	Handelsbanken	3,490 %	2 233 716	2 450 502	2027-01-30
	Handelsbanken	1,860 %	3 861 050	3 885 960	2022-12-01
	Handelsbanken	1,860 %	2 921 184	2 936 640	2021-06-01
	Handelsbanken	1,590 %	4 024 845	4 048 110	2024-06-01
	Handelsbanken	4,520 %	2 694 660	2 932 224	2020-06-01
	Handelsbanken	1,820 %	5 607 000	5 733 000	2023-04-30
	Handelsbanken	1,890 %	3 447 500	3 447 500	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		25 622 898	26 315 671	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 404 924	-710 264	
			22 217 974	25 605 407	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 111 578 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 088 000	36 088 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	48 174	58 237
	Avgifter och hyror	775 903	765 507
		824 077	823 744

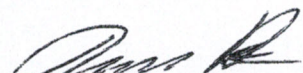
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

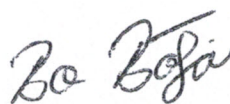
Värmeväxlare utbytt G Bangatan 40

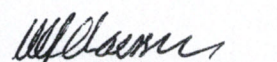
Källartrappor i hus 42 och 44

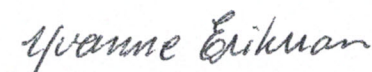
Styrelsens underskrifter

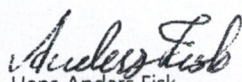
LUDVIKA den 05 / 3 2020

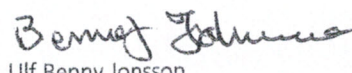

Peter Thomas Andersson
Ledamot

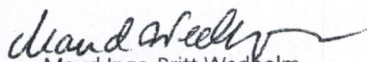

Bo Johnny Bölja
Ledamot


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 / 2020

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 2019.

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 2019 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 2019 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 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 23 mars 2020.



Rune Larsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor