



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jordbrukaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller ökta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Ludvika.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 14 flerbostadshus.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 213 bostadsrätter om totalt 12 633 kvm och 14 lokaler om 1 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 878 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maud Inga-Britt Wedholm	Ordförande
Anita Berg	Styrelseledamot
Hans Anders Fisk	Styrelseledamot
Marie Håkansson	Styrelseledamot
Yvonne Eriksson	Styrelseledamot
Lena Larsson	Suppleant

Valberedning

Mikael Johansson

Firmateckning

Två i styrelsen

Revisorer

Stefan Bengtsson Auktoriserad revisor Cedra Norr AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-10. Beslut om balkonginvestering.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-03. Beslut om balkonginvestering.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-04. Antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-19. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018-2028 ● Underhållsplan
 - 2023 ● Elstolpar uppsatta
Ny cirkulationspump
 - 2024 ● VVS-Teknik Relining Ö S 32 och G B 41
Grävning (rör trasigt) utanför Gamla Bangatan 44
Rensning av stuprör + taksrännor
OVK ombesiktning
 - 2025 ● Nya molokar Grönskiskev o Gamla Bangatan

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av nyckelsystem
- 2026 ● VVS relining Gamla Bangatan 36
Balkongreovering



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El o Fjärrvärme	VB-Energi
Fastighet och Städ	HSB Mälardalen
TV Bredband	Tele 2
Vaktbolag	Securitas

Övrig verksamhetsinformation

Underhåll av skador i betong i bl a källare
Målning av 2 trapphus + lokal på Gamla Bangatan 45
Rensning av spegatter på tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2 lån har lagts om

Förändringar i avtal

Samhall är uppsagda (Städ)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 238 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 240 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 894 723	11 618 036	11 150 257	10 369 977
Resultat efter fin. poster	1 998 007	161 732	1 684 051	60 047
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	207 297	189 567	379 134	189 567
Taxeringsvärde	69 099 000	63 189 000	63 189 000	63 189 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	849	817	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	92,2	90,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 988	2 050	2 113	2 137
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 688	1 741	1 794	1 847
Sparande / kvm totalyta, kr	171	210	231	204
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	113	68	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	113	136	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	66	66	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	315	292	271	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,17	2,89	1,93
Räntekänslighet (%)	2,30	2,41	2,59	-



Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 1 244 280 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	333 285	-	-	333 285
Upplåtelseavgifter	9 999	-	-	9 999
Fond, yttre underhåll	189 567	-189 567	207 297	207 297
Balanserat resultat	-4 987 965	351 299	-207 297	-4 843 963
Årets resultat	161 732	-161 732	1 998 007	1 998 007
Eget kapital	-4 293 382	0	1 998 007	-2 295 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 636 666
Årets resultat	1 998 007
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 297
Totalt	-2 845 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	135 041
Balanseras i ny räkning	-2 710 915

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 894 725	11 618 036
Övriga rörelseintäkter	3	25 187	11 752
Summa rörelseintäkter		11 919 912	11 629 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 639 382	-8 672 629
Övriga externa kostnader	9	-585 375	-374 189
Personalkostnader	10	-576 870	-505 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 738	-1 233 000
Summa rörelsekostnader		-9 207 365	-10 785 089
RÖRELSERESULTAT		2 712 547	844 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 503	149 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-793 043	-832 849
Summa finansiella poster		-714 540	-682 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 998 007	161 732
ÅRETS RESULTAT		1 998 007	161 732

PR

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	12 275 261	12 657 605
Maskiner och inventarier	13	1 205 357	179 104
Summa materiella anläggningstillgångar		13 480 618	12 836 709
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 486 618	12 842 709
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		117 137	66 596
Övriga fordringar	15	7 759 559	7 393 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	433 646	392 761
Summa kortfristiga fordringar		8 310 342	7 852 709
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 709 142	2 650 682
Summa kassa och bank		2 709 142	2 650 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 019 484	10 503 391
SUMMA TILLGÅNGAR		24 506 103	23 346 100

Handwritten signature

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 284	343 284
Fond för yttre underhåll		207 297	189 567
Summa bundet eget kapital		550 581	532 851
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 843 963	-4 987 965
Årets resultat		1 998 007	161 732
Summa ansamlad förlust		-2 845 956	-4 826 233
SUMMA EGET KAPITAL		-2 295 375	-4 293 382
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 392 567	19 719 176
Summa långfristiga skulder		21 392 567	19 719 176
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 714 272	6 180 751
Leverantörsskulder		98 202	153 542
Skatteskulder		13 991	32 746
Övriga kortfristiga skulder		98 793	78 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 483 653	1 474 935
Summa kortfristiga skulder		5 408 911	7 920 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 506 103	23 346 100

RL

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 712 547	844 699
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	405 738	1 233 000
	3 118 285	2 077 699
Erhållen ränta	72 644	149 883
Erlagd ränta	-800 031	-835 537
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 390 898	1 392 044
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 828	-368 083
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 928	-36 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 293 142	987 874
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 049 647	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 049 647	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-793 088	-793 088
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-793 088	-793 088
ÅRETS KASSAFLÖDE	450 407	194 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 991 351	9 796 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 441 757	9 991 351

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jordbrukaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,42 %
Yttertak	0,77 %
Fasader	1,29 %
Balkonger	0,77 %
Fönster	0,97 %
Stamledningar VA	0,97 %
Stamledningar Värme	0,55 %
Styr & övervakning	1,29 %
El	0,77 %
Installationer	2,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 643 800	9 445 554
Hysesintäkter lokaler	158 510	109 014
Hysesintäkter lokaler, moms	228 756	204 637
Hysesintäkter garage	103 524	103 524
Hysesintäkter p-plats	264 647	261 275
Hysesintäkter p-plats, moms	4 800	4 800
Hysesintäkter förråd	11 865	9 285
Hyror reklamplats/antennplats	45 000	45 000
El	1 279 590	1 275 280
El, moms	7 680	7 040
Elintäkter laddstolpe moms	12 627	18 857
Uppvärmning	12 960	12 960
Gemensamhetslokal	4 850	15 750
Påminnelseavgift	1 380	1 980
Pantsättningsavgift	18 500	13 688
Överlåtelseavgift	41 160	49 478
Administrativ avgift, moms	1 176	441
Administrativ avgift	23 373	9 359
Andrahandsuthyrning	30 520	30 114
Öres- och kronutjämning	7	-1
Summa	11 894 725	11 618 036

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	450	11 752
Försäkringsersättning	24 737	0
Summa	25 187	11 752

Re

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	602 579	573 440
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 231	954
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	33 647
Städning enligt avtal	321 302	308 956
Städning utöver avtal	37 123	37 157
Besiktningar	5 194	8 117
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 762
Bevakning	93 415	119 064
Myndighetstillsyn	3 200	0
Gemensamma utrymmen	0	1 194
Garage/parkering	1 074	6 312
Snöröjning/sandning	87 503	185 951
Serviceavtal	0	182
Fordon	0	6 139
Förbrukningsmaterial	4 037	36 841
Summa	1 156 658	1 325 716

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 302	0
Hyseslokaler	15 224	17 850
Tvättstuga	8 963	12 439
Dörrar och lås/porttele	10 848	35 778
VVS	7 212	40 833
Värmeanläggning/undercentral	19 120	0
Ventilation	0	14 081
Elinstallationer	102 733	77 083
Tak	0	11 684
Fönster	3 391	0
Balkonger/altaner	1 425	0
Mark/gård/utemiljö	6 572	32 865
Garage/parkering	0	19 713
Summa	188 790	262 325

R

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	23 022	0
Entr/trapphus	92 069	81 726
Källare	19 950	0
Dörrar och lås	0	697 680
VVS	0	605 652
Elinstallationer	0	345 416
Summa	135 041	1 730 472

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	913 517	1 684 293
Uppvärmning	2 630 308	1 682 882
Vatten	1 138 076	975 543
Sophämtning/renhållning	494 968	507 596
Summa	5 176 869	4 850 314

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	251 914	0
Kabel-TV	158 849	181 760
Bredband	349 271	115 751
Fastighetsskatt	221 990	206 290
Summa	982 024	503 801

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	749	571
Tele- och datakommunikation	15 614	14 782
Juridiska åtgärder	9 855	0
Inkassokostnader	4 454	3 745
Revisionsarvoden extern revisor	37 953	28 901
Styrelseomkostnader	11 783	0
Fritids och trivselkostnader	3 409	2 996
Föreningskostnader	26 070	32 966
Förvaltningsarvode enl avtal	213 409	206 578
Överlåtelsekostnad	44 898	41 929
Pantsättningskostnad	21 003	13 709
Korttidsinventarier	12 322	0
Administration	84 336	26 154
Konsultkostnader	88 951	1 857
Bostadsrätterna Sverige	10 570	0
Summa	585 375	374 189

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	267 772	276 682
Övriga arvoden	72 686	0
Löner till kollektivanst	171 000	173 200
Arbetsgivaravgifter	65 412	55 389
Summa	576 870	505 271

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	792 994	832 849
Kostnadsränta skatter och avgifter	49	0
Summa	793 043	832 849

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 869 086	63 869 086
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 869 086	63 869 086
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-51 211 481	-49 998 377
Årets avskrivning	-382 344	-1 213 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 593 825	-51 211 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 275 261	12 657 605
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>363 587</i>	<i>363 587</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 260 000	49 614 000
Taxeringsvärde mark	15 839 000	13 575 000
Summa	69 099 000	63 189 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 394 031	1 394 031
Årets inköp	1 049 647	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 443 678	1 394 031
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 214 927	-1 195 031
Årets avskrivning	-23 394	-19 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 238 321	-1 214 927
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 205 357	179 104

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

R

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 410	50 048
Skattefordringar	0	1 709
Momsavräkning	8 136	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 398	927
Transaktionskonto	5 716 631	5 302 002
Borgo räntekonto	2 015 984	2 038 667
Summa	7 759 559	7 393 352

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	44 183	12 200
Förutbet försäkr premier	253 463	251 914
Förutbet kabel-TV	41 808	41 034
Förutbet bredband	88 333	87 413
Upplupna intäkter	0	200
Upplupna ränteintäkter	5 859	0
Summa	433 646	392 761

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-06-01	1,86 %	3 956 242	3 965 966
Handelsbanken	2028-06-01	1,90 %	935 460	1 228 660
Handelsbanken	2026-06-01	1,58 %	2 921 184	2 921 184
Handelsbanken	2030-09-01	3,10 %	536 663	586 043
Handelsbanken	2029-06-01	3,69 %	4 024 845	4 024 845
Handelsbanken	2027-01-30	3,49 %	783 540	1 025 236
Handelsbanken	2030-03-30	3,27 %	4 851 000	4 977 000
Handelsbanken	2027-03-01	3,92 %	3 745 214	3 783 826
Handelsbanken	2028-03-01	3,83 %	3 352 691	3 387 167
Summa			25 106 839	25 899 927
Varav kortfristig del			3 714 272	6 180 751

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 096 879 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 681	1 136
Uppl kostnad Fastskött entrepr	1 231	0
Uppl kostn el	86 179	86 819
Uppl kostnad Värme	322 914	334 634
Uppl kostn räntor	64 093	71 081
Förutbet hyror/avgifter	1 003 555	981 265
Summa	1 483 653	1 474 935

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 088 000	36 088 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

96 stycken balkonger kommer att bytas ut under 2026. Stadgar uppdaterade hos Bolagsverket 2026-01-15.

Be

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Judvika, 2026-04-14

Ort och datum

Anita Berg

Anita Berg
Styrelseledamot

Hans Anders Fisk

Hans Anders Fisk
Styrelseledamot

Lena Larsson

Lena Larsson
Suppleant

Marie Håkansson

Marie Håkansson
Styrelseledamot

Maud Inga-Britt Wedholm

Maud Inga-Britt Wedholm
Ordförande

Yvonne Eriksson

Yvonne Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-15

Stefan Bengtsson

Cedra Norr AB
Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jordbrukaren för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Jordbrukarens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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 revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Jordbrukaren för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Ludvika den 15 april 2026

Cedra Norr AB



Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

