



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jordbrukaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 oäkta 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
JORDBRUKAREN 11	1950	Ludvika
RÄTTAREN 1	1950	Ludvika
ENTITAN 7	1950	Ludvika
GRÄNSEN 1	1950	Ludvika

Fastigheterna är försäkrade hos 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 13 lokaler om 1 368 kvm. Byggnadernas totalyta är 14878 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maud Inga-Britt Wedholm	Ordförande
Benny Johnsson	Styrelseledamot
Hans Anders Fisk	Styrelseledamot
Marie Håkansson	Styrelseledamot
Ulf Claesson	Styrelseledamot
Yvonne Eriksson	Styrelseledamot
Laila Margareta Håkansson	Suppleant
Thomas Andersson	Suppleant

Valberedning

Mikael Johansson

Firmateckning

2 i föreningen

Revisorer

Stefan Bengtsson Revisor Qrev AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Utebelysning vid entréer + lokaler
 - Elstolpar uppsatta
 - Ny cirkulationspump
 - Asfaltering av P-plats Grönsiskevägen

- 2022** ● Relining G Bangatan 43
 - OVK Rensning

- 2021** ● Ny belysning Återvinningbutiken
 - Pannrum Pump(flytpäron)

- 2018-2028** ● Underhållsplan
 - Energideklaration

Planerade underhåll

- 2024** ● VVS relining
 - Byte av nyckelsystem

Avtal med leverantörer

TV Bredband	Tele 2
Fastighet och Städ	HSB Mälardalen
Vaktbolag	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Lyssensorer i tvättstugor.
Inköp av TV till Föreningslokalen
Spolning av alla köks stammar
Byte av dörrar hos Återvinnings butiken.
Besiktning av balkonger

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2 lån har lagts om under 2023

Förändringar i avtal

Vi har ett nytt vaktbolag, Securitas (som finns i Ludvika)
Tidigare Rapid/Avarn

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 240 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 239 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 150 257	10 369 977	9 903 622	9 994 436
Resultat efter fin. poster	1 684 051	60 047	-4 567 148	1 555 804
Soliditet (%)	0	-	-	-
Yttre fond	379 134	189 567	140 571	140 571
Taxeringsvärde	63 189 000	63 189 000	46 857 000	46 857 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 113	2 137	2 232	1 972
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 794	1 847	1 968	1 739
Sparande per kvm totalyta, kr	231	204	183	249
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	51	54	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	130	148	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	59	64	52
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	239	266	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	1,93	-	-
Räntekänslighet (%)	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 1 272 601 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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	333 285	-	-	333 285
Upplåtelseavgifter	9 999	-	-	9 999
Fond, yttre underhåll	189 567	-	189 567	379 134
Balanserat resultat	-6 732 063	60 047	-189 567	-6 861 583
Årets resultat	60 047	-60 047	1 684 051	1 684 051
Eget kapital	-6 139 165	0	1 684 051	-4 455 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 672 016
Årets resultat	1 684 051
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 567
Totalt	-5 177 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	379 134
Balanseras i ny räkning	-4 798 398

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 150 257	10 369 977
Övriga rörelseintäkter	3	291 710	89 276
Summa rörelseintäkter		11 441 967	10 459 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 010 070	-7 805 120
Övriga externa kostnader	9	-384 419	-432 266
Personalkostnader	10	-436 863	-392 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 216 738	-1 239 003
Summa rörelsekostnader		-9 048 090	-9 868 570
RÖRELSERESULTAT		2 393 877	590 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 628	6 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-781 454	-536 955
Summa finansiella poster		-709 826	-530 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 684 051	60 047
ÅRETS RESULTAT		1 684 051	60 047

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	13 870 709	15 083 813
Maskiner och inventarier	13	199 000	3 634
Summa materiella anläggningstillgångar		14 069 709	15 087 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 075 709	15 093 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		98 394	680 290
Övriga fordringar	15	5 794 271	7 126 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	212	0
Summa kortfristiga fordringar		5 892 877	7 807 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 047 646	65 542
Summa kassa och bank		4 047 646	65 542
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 940 523	7 872 643
SUMMA TILLGÅNGAR		24 016 232	22 966 090

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 284	343 284
Fond för yttre underhåll		379 134	189 567
Summa bundet eget kapital		722 418	532 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 861 583	-6 732 063
Årets resultat		1 684 051	60 047
Summa fritt eget kapital		-5 177 532	-6 672 016
SUMMA EGET KAPITAL		-4 455 114	-6 139 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 830 089	14 345 634
Summa långfristiga skulder		14 830 089	14 345 634
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 862 926	13 131 850
Leverantörsskulder		617 083	493 330
Skatteskulder		79 954	47 208
Övriga kortfristiga skulder		89 393	85 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	991 901	1 001 600
Summa kortfristiga skulder		13 641 257	14 759 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 016 232	22 966 090

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 393 877	590 683
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 216 738	1 239 003
	3 610 615	1 829 686
Erhållen ränta	71 628	6 319
Erlagd ränta	-754 968	-533 396
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 927 274	1 302 609
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	552 812	-664 532
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	124 074	220 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 604 161	858 810
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-199 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-199 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-784 469	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-784 469	-720 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 620 692	138 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 175 873	7 037 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 796 565	7 175 873

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jordbrukaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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:

Byggnad	2,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Okänt konto: 1232	10 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 030 160	9 026 894
Hysesintäkter lokaler	120 424	126 096
Hysesintäkter lokaler, moms	151 920	151 920
Hysesintäkter garage	103 063	88 609
Hysesintäkter p-plats	263 950	189 050
Hysesintäkter p-plats, moms	4 800	3 600
Hysesintäkter förråd	8 130	8 280
Hyror reklamplats/antennplats	45 000	45 000
El	1 298 711	634 740
Uppvärmning	13 760	15 360
Gemensamhetslokal	7 350	3 150
Påminnelseavgift	1 380	0
Inkassoavgift	2 492	0
Dröjsmålsränta	154	0
Pantsättningsavgift	16 548	42 746
Överlåtelseavgift	38 451	0
Andrahandsuthyrning	43 962	34 571
Öres- och kronutjämning	2	-38
Summa	11 150 257	10 369 977

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	270 431	0
Övriga intäkter	21 279	36 688
Återbäring försäkringsbolag	0	52 588
Summa	291 710	89 276

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	537 996	516 462
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 617	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 376	75 708
Larm och bevakning	0	2 441
Städning enligt avtal	301 127	280 033
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	143 496
Bevakning	42 098	55 501
Gårdkostnader	15 435	1 439
Gemensamma utrymmen	3 421	9 345
Snöröjning/sandning	184 731	117 464
Serviceavtal	49 661	1 694
Förbrukningsmaterial	13 755	23 343
Summa	1 155 216	1 226 926

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	20 673
Hyseslokaler	42 812	15 229
Tvättstuga	2 778	52 902
Trapphus/port/entr	0	5 397
Dörrar och lås/porttele	23 080	24 571
Övriga gemensamma utrymmen	3 055	0
VVS	63 521	41 606
Värmeanläggning/undercentral	0	5 466
Ventilation	0	1 296
Elinstallationer	52 238	33 052
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 921	300
Fönster	24 194	0
Mark/gård/utemiljö	0	48 190
Garage/parkering	984	1 381
Summa	220 584	250 064

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	138 711	75 753
Tvättstuga	67 578	66 591
Entr/trapphus	0	963 196
VVS	0	383 695
Värmeanläggning	0	89 784
Elinstallationer	152 045	0
Fasader	0	96 295
Balkonger/altaner	14 515	0
Mark/gård/utemiljö	116 188	64 362
Garage/parkering	44 913	0
Summa	533 950	1 739 674

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 016 971	753 102
Uppvärmning	2 026 325	1 930 085
Vatten	988 612	876 903
Sophämtning/renhållning	322 300	337 068
Summa	4 354 209	3 897 157

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	248 887	210 039
Kabel-TV	290 934	274 970
Fastighetsskatt	206 290	206 290
Summa	746 111	691 299

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 163	2 991
Tele- och datakommunikation	18 673	7 208
Inkassokostnader	6 643	1 937
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	400
Revisionsarvoden extern revisor	24 724	22 725
Styrelseomkostnader	0	3 751
Fritids och trivselkostnader	3 342	0
Föreningskostnader	32 148	24 049
Förvaltningsarvode enl avtal	198 272	261 977
Överlåtelsekostnad	38 543	0
Pantsättningskostnad	17 299	0
Övriga förvaltningsarvoden	5 514	0
Korttidsinventarier	0	15 961
Administration	14 055	46 038
Konsultkostnader	11 474	33 854
Tidningar och facklitteratur	0	806
Bostadsrätterna Sverige	10 570	10 570
Summa	384 419	432 266

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	269 925	203 030
Lön - vicevärd	119 100	89 900
Lön - fastighetsskötare	0	7 200
Revisionsarvode arvoderad	0	3 500
Övriga arvoden	0	46 898
Arbetsgivaravgifter	47 838	41 654
Summa	436 863	392 182

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	781 449	536 955
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	781 454	536 955

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 869 086	63 869 086
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 869 086	63 869 086
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-48 785 273	-47 572 168
Årets avskrivning	-1 213 104	-1 213 106
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 998 377	-48 785 273
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 870 709	15 083 813
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>363 587</i>	<i>363 587</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 614 000	49 614 000
Taxeringsvärde mark	13 575 000	13 575 000
Summa	63 189 000	63 189 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 195 031	1 195 031
Inköp	199 000	0
Utgående anskaffningsvärde	1 394 031	1 195 031
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 191 397	-1 165 500
Avskrivningar	-3 634	-25 897
Utgående avskrivning	-1 195 031	-1 191 397
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	199 000	3 634

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattkonto	33 767	515
Momsavräkning	11 585	12 171
Klientmedel	0	5 104 127
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 794
Transaktionskonto	3 714 302	0
Borgo räntekonto	2 034 617	2 006 205
Summa	5 794 271	7 126 812

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	212	0
Summa	212	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2029-06-01	1,86 %	3 975 690	3 985 414
Handelsbanken	2028-06-01	1,90 %	1 521 860	1 815 060
Handelsbanken	2026-06-01	1,58 %	2 921 184	2 921 184
Handelsbanken	2024-03-01	5,05 %	3 822 438	3 861 050
Handelsbanken	2025-09-01	2,73 %	635 423	684 803
Handelsbanken	2024-06-01	1,59 %	4 024 845	4 024 845
Handelsbanken	2027-01-30	3,49 %	1 266 932	1 508 628
Handelsbanken	2024-03-01	5,05 %	3 421 643	3 447 500
Handelsbanken	2025-04-30	4,42 %	5 103 000	5 229 000
Summa			26 693 015	27 477 484
Varav kortfristig del			11 862 926	13 131 850

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 550 635 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	73 769	47 283
Förutbet hyror/avgifter	918 132	954 317
Summa	991 901	1 001 600

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 088 000	36 088 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En höjning med 4 % från 1/1-24 (Höjning av fjärrvärme, vatten och sophämtning.) Ett lån skall läggas om under år 2024

Underskrifter

Ludvika, 2024-04-15

Ort och datum

Benny Johnson

Benny Johnsson
Styrelseledamot

Hans Anders Fisk

Hans Anders Fisk
Styrelseledamot

Marie Häkansson

Marie Häkansson
Styrelseledamot

Maud Inga-Britt Wedholm

Maud Inga-Britt Wedholm
Ordförande

Ulf Claesson

Ulf Claesson
Styrelseledamot

Yvonne Eriksson

Yvonne Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17

Stefan Bengtsson

Qrev AB
Stefan Bengtsson
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 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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. 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 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 2023 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 17 april 2024

Qrev AB



Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

