

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Bältaren  
Org nr: 782600-0528



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bältaren får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 192 227 kr.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2 reglerna). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 576 till 557%.

I resultatet ingår avskrivningar med 140 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 64 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bältaren 3 och 4 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adresser är Grådavägen 18, 20, 22 och 24 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	16

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	20

Total tomtarea 3 693 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 1 264 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 6 980 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 6 115 000 kr



Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Tele 2	Digitala tjänster

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr och planerat underhåll för 283 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2021 och visar på ett underhållsbehov på 271 tkr per år sett över 30 år. Avsättning har gjorts med 300 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönstermålning	2013
Tvättstuga samt källargångar	2016
Garage och p-platser	2018
Relining	2019
Asfaltering	2020
Målning	2021
Beskärning av träd	2021

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	37 500
Yttre miljö	245 666

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Stenberg	Ordförande	2023
Helena Axelsson Fisk	Sekreterare	2023
Ville Murtokangas	Ledamot	2023
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Madelen Kindlund	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisionbyrå

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Styrelsens verksamhetsberättelse

Efter årsmötet i maj bildades en ny styrelse med tre ordinarie och en suppleant. Under året avflyttade en ordinarie. Styrelsen har haft sex styrelsemöten.

Vi har tillsammans med Riksbyggen gått igenom våra avtal så nu finns allt i ett enda avtal. Vi har genomfört en statuskontroll av våra lägenheter vilket visade på en del brister som nu är under åtgärder. Styrelsen kommer att besikta så bristerna är avhjälpna. Vi har under året drabbats av en vattenskada och det är för att undvika sånt som vi vill ha koll på lägenheterna.

Vi har rensat upp i trädgården som var väldigt eftersatt, vilket glädde våra grannar. Vi fick även till en uteplats som vi till sommaren ska utrusta med trädgårdsmöbler. Vi hoppas att det blir en fin sommar och att vi nyttjar vår trädgård.

Vi har fått till en miljöstation med fler sorteringskärl. Under kommande år kommer det att ske förändringar i sopsorteringen och med dålig sortering blir det dyrare. Vi kan bli betydligt bättre på att sortera så under 2023 får vi lära hur vi ska sortera.

Vi i styrelsen vill tacka för det förtroende som vi fått för 2022 att förvalta våra fastigheter på bästa sätt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

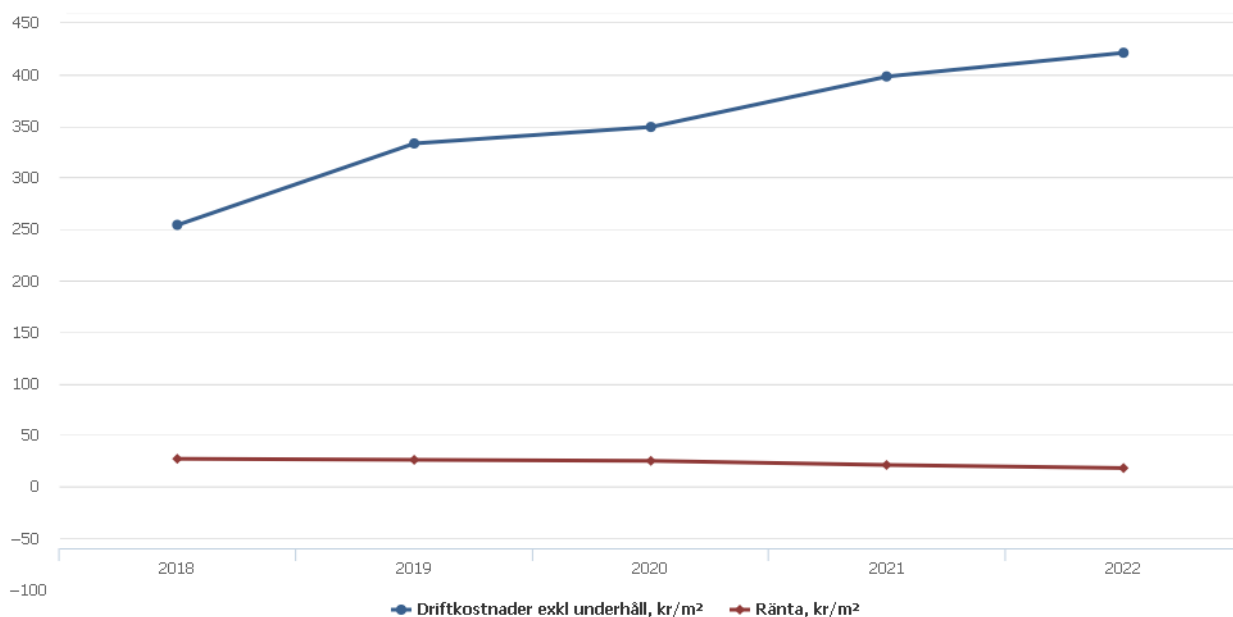
Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2023-01-01. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	973	972	918	917	875
Resultat efter finansiella poster	-77	97	145	-636	160
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	237	214	198	198	178
Balansomslutning	2 265	2 371	2 311	2 236	2 889
Soliditet %	19	22	18	12	31
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	557	576	103	460	768
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	212	-			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	753	753	710	710	677
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	421	398	349	333	254
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	18	21	25	26	27
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	588	574	474	299	754
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 250	1 295	1 340	1 385	1 430



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 140	726 165	-344 634	96 771
Disposition enl. årsstämmobeslut			96 771	-96 771
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-283 166	283 166	
Årets resultat				-76 534
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 140</b>	<b>742 999</b>	<b>-264 697</b>	<b>-76 534</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-247 863
Årets resultat	-76 534
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	283 166
<b>Summa</b>	<b>-341 231</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 341 231**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

### *Förtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	-76 534
Avsättning till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	283 166
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>-93 368</i>





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	972 836	971 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 375	143 827
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 087 211</b>	<b>1 115 705</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-815 743	-646 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 225	-143 007
Personalkostnader	Not 6	-48 208	-52 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-140 045	-149 693
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 151 221</b>	<b>-995 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-64 010</b>	<b>120 626</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 854	2 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-22 378	-26 307
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 525</b>	<b>-23 855</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-76 534</b>	<b>96 771</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-76 534</b>	<b>96 771</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	564 928	680 045
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	51 488	76 416
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>616 417</b>	<b>756 461</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>616 417</b>	<b>756 461</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-100	-100
Övriga fordringar	Not 12	6 224	6 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	99 293	94 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>105 417</b>	<b>100 458</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 543 475	1 514 285
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 543 475</b>	<b>1 514 285</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 648 892</b>	<b>1 614 743</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 265 309</b>	<b>2 371 204</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	32 140	32 140	
Fond för yttre underhåll	742 999	726 165	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>775 139</b>	<b>758 305</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-264 697	-344 634	
Årets resultat	-76 534	96 771	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-341 231</b>	<b>-247 863</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>433 908</b>	<b>510 442</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 053 906	1 580 480
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 053 906</b>	<b>1 580 480</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	526 574	56 740
Leverantörsskulder		27 174	26 925
Skatteskulder	Not 16	2 449	31
Övriga skulder	Not 17	28 155	52 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	193 143	144 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>777 495</b>	<b>280 282</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 265 309</b>	<b>2 371 204</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	
Fönsterbyte	Linjär	
Badrumsombyggnad	Linjär	29
Markiser	Linjär	8
Inventarier	Linjär	8

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	951 936	951 936
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 900	-2 858
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>972 836</b>	<b>971 878</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Digitala tjänster	72 000	72 000
Övriga ersättningar (panter och överlåtelse)	6 266	7 124
Övriga rörelseintäkter (2 hand)	16 406	13 216
Försäkringsersättningar	19 703	51 487
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>114 375</b>	<b>143 827</b>

ark är inte föremål för avskrivningar.



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-283 166	-144 040
Reparationer (vattenskador 55 tkr)	-57 001	-85 642
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 940	-18 345
Försäkringspremier	-39 933	-29 253
Kabel- och digital-TV	-93 089	-92 579
Obligatoriska besiktningar	0	-5 800
Statuskontroll	-19 750	0
Förbrukningsinventarier	-1 301	-1 491
Vatten	-53 208	-49 667
Fastighetsel	-75 084	-60 623
Uppvärmning	-131 408	-128 212
Sophantering och återvinning	-28 840	-26 334
Förvaltningsarvode drift (teknisk förvaltning och värmeservice)	-12 023	-4 794
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-815 743</b>	<b>-646 779</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 581	-122 509
Arvode, yrkesrevisorer	-6 500	-6 250
Övriga förvaltningskostnader	-8 431	-9 441
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 313	-5 947
Bankkostnader	-2 400	-1 850
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-147 225</b>	<b>-145 997</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	0
Sammanträdesarvoden	-5 000	-40 000
Sociala kostnader	-8 208	-12 610
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-48 208</b>	<b>-52 610</b>

#### Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-16 851	-16 851
Avskrivningar tillkommande utgifter	-98 265	-98 265
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 928	-34 576
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-140 045</b>	<b>-149 693</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 971	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 875	2 452
Övriga ränteintäkter	8	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 854</b>	<b>2 452</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-22 378	-25 398
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-909
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-22 378</b>	<b>-26 307</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	535 027	535 027
Mark	16 833	16 833
Standardförbättringar	3 296 326	3 296 326
Anslutningsavgifter	77 497	77 497
	<b>3 925 683</b>	<b>3 925 683</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 925 683</b>	<b>3 925 683</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-484 616	-467 764
Anslutningsavgifter	-77 497	-77 497
Standardförbättringar	-2 683 526	-2 585 261
	<b>-3 245 639</b>	<b>-3 130 522</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-16 851	-16 851
Årets avskrivning standardförbättringar	-98 265	-98 265
	<b>-115 116</b>	<b>-115 116</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 360 755**      **-3 245 638****Restvärde enligt plan vid årets slut****566 928**      **680 045****Varav**

Byggnader	35 560	50 412
Mark	16 833	16 833
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar (ombyggnad badrum 1999)	514 535	612 800

## Taxeringsvärden

Bostäder	6 980 000	6 115 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>6 980 000</b>	<b>6 115 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>5 400 000</i>	<i>4 693 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 580 000</i>	<i>1 422 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	409 921	409 921
Installationer		0
	<b>409 921</b>	<b>409 921</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>409 921</b>	<b>409 921</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-333 505	-298 928
Installationer		0
	<b>-333 505</b>	<b>-298 928</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-24 928	-34 576
	<b>-24 928</b>	<b>-34 576</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-358 433	-333 505
	<b>-358 433</b>	<b>-333 505</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>51 488</b>	<b>76 417</b>
--	---------------	---------------

### Varav

Inventarier och verktyg (tvättmaskin)	51 488	76 417
Installationer		0

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 224	6 393
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 224</b>	<b>6 393</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 775	39 933
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 145	31 058
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 373	23 173
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 293</b>	<b>94 165</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 403 311	895 736
Transaktionskonto	140 164	618 549
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 543 475</b>	<b>1 514 285</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	1 580 480	1 637 220
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-504 106	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 468	-56 740
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 053 906</b>	<b>1 580 480</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-09-30	11 700,00	0,00	11 700,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-12-01	526 678,00	0,00	22 572,00	504 106,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-04-30	655 570,00	0,00	15 796,00	639 774,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2026-12-01	443 272,00	0,00	6 672,00	436 600,00
<b>Summa</b>			<b>1 637 220,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56 740,00</b>	<b>1 580 480,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 504 106 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 16 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	2 449	31
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 449</b>	<b>31</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	28 155	28 155
Skuld sociala avgifter och skatter	0	24 410
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>28 155</b>	<b>52 565</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 008	0
Upplupna räntekostnader	3 665	3 204
Upplupna elkostnader	8 374	6 339
Upplupna vattenavgifter	4 061	3 825
Upplupna värmekostnader	20 609	19 429
Upplupna kostnader för renhållning	2 331	2 212
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 250
Upplupna styrelsearvoden	40 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 731	8 558
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 864	94 204
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>193 143</b>	<b>144 021</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 064 400	3 064 400

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter digitalt, se nedan**

---

Ort och datum

---

Anneli Stenberg

---

Helena Axelsson Fisk

---

Ville Murtokangas

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB

---

Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bältaren, org. nr 782600-0528

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bältaren för år 2022.

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 2022 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.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsmed 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 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 Bältaren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga

skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



---

# BRF Bältaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Bältaren i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

