

Årsredovisning

för

BRF Bältartorps Gård

769618-4113

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Bältartorps Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen registrerades den 25 februari 2008 och förvaltar 26 lägenheter fördelat på 9 hus på fastighet Bältartorp 3. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket.

Styrelse

Maria Nilsson ledamot
Håkan Wahlgren ordförande
Nina Molin Almlöf ledamot
Roger Viklund ledamot
Margareta Sigfrid ledamot

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2022 har fem överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden förutom årsstämman. Förutom detta har styrelsen hållit kontakt via e-post och telefonsamtal vid ett flertal tillfällen.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Meredo AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen enligt gällande stadgar.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom IF.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastighetsavgiften beräknas bli 8 874 kr för 2022.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det årliga filterbyte i ventilationssystemet genomfört. I samband med detta har ventilationskanaler samt OVK besiktning genomförts i ett antal lägenheter enligt plan.

Flera VVS ärenden har hanterats under året där problem med golvvärmen uppstått. Detta har krävt byte av cirkulationspumpar och termostater i flera lägenheter.

Under året målades fyra av föreningens nio hus utvändigt. Arbetet utförs enligt plan och kostade 874 000 kronor som belastat resultatet för 2022.

Tujaklippning har utförts under året där de boende bekostat/utfört klippning vid sina lägenheter.

Det ekonomiska resultatet för 2022 är ett underskott på 608 049 kronor inklusive avskrivningar.

I resultatet ingår planerade underhållskostnader med 874 000 kronor vilket gör att resultatet exklusive underhåll är positivt och uppgår till 265 951 kronor. Utan avskrivningar ökar det positiva resultatet till 446 801 kronor. Resultatet har de senaste åren legat på en stabil nivå mycket tack vare det fördelaktiga ränteläget.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 713	1 689	1 691	1 660
Resultat efter finansiella poster	-608	231	57	336
Soliditet (%)	69	69	69	69

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 515 006	810 583	-618 727	231 200	52 938 062
Disposition av föregående års resultat:		10 583	220 617	-231 200	0
Årets resultat				-608 049	-608 049
Belopp vid årets utgång	52 515 006	821 166	-398 110	-608 049	52 330 013

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-398 109
årets förlust	-608 049
	-1 006 158

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	10 583
	-1 016 741
	-1 006 158

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Mi MS
MA H
al

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Föreningsavgifter		1 713 030	1 688 516
Övriga rörelseintäkter		5 700	22 180
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 718 730	1 710 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 829 866	-998 732
Övriga externa kostnader	4	-74 202	-77 919
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 850	-180 850
Summa rörelsekostnader		-2 084 918	-1 257 501
Rörelseresultat		-366 188	453 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-242 015	-221 995
Summa finansiella poster		-241 861	-221 995
Resultat efter finansiella poster		-608 049	231 200
Resultat före skatt		-608 049	231 200
Årets resultat		-608 049	231 200

Handwritten notes:
2022
2021
2021

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

74 130 492

74 311 341

Summa materiella anläggningstillgångar

74 130 492

74 311 341

Summa anläggningstillgångar

74 130 492

74 311 341

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

3

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 724

46 312

Summa kortfristiga fordringar

59 724

46 315

Kassa och bank

Kassa och bank

1 479 636

2 029 197

Summa kassa och bank

1 479 636

2 029 197

Summa omsättningstillgångar

1 539 360

2 075 512

SUMMA TILLGÅNGAR

75 669 852

76 386 853

Handwritten signatures and initials:
- Top right: A signature, possibly "M".
- Middle right: A signature, possibly "E".
- Bottom right: A signature, possibly "M".

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

52 515 006

52 515 006

Yttre reparationsfond

821 166

810 583

Summa bundet eget kapital

53 336 172

53 325 589

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-398 109

-618 726

Årets resultat

-608 049

231 200

Summa fritt eget kapital

-1 006 158

-387 526

Summa eget kapital

52 330 014

52 938 063

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

15 143 750

15 218 750

Summa långfristiga skulder

15 143 750

15 218 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 835 000

7 895 000

Leverantörsskulder

42 235

44 033

Skatteskulder

17 398

16 698

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

301 455

274 309

Summa kortfristiga skulder

8 196 088

8 230 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 669 852

76 386 853

Handwritten notes and signatures:
2022-12-31
2021-12-31
[Signatures]

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Redovisningstjänster	40 666	37 098
Revisionsarvoden	8 250	7 563
Bankkostnader	2 400	2 520
Föreningsavg, avdragsgilla	4 800	4 760
Övriga kostnader	18 086	25 978
	74 202	77 919

Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	242 015	221 995
	242 015	221 995

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 254 865	54 254 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 254 865	54 254 865
Ingående avskrivningar	-1 443 524	-1 262 674
Årets avskrivningar	-180 849	-180 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 624 373	-1 443 524
Utgående redovisat värde	52 630 492	52 811 341
Bokfört värde mark	21 500 000	21 500 000
	21 500 000	21 500 000

Handwritten signatures and initials:
M. H. H. H. H.
K. H. H. H. H.
M. H. H. H. H.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 900 000 24 900 000	24 900 000 24 900 000

Not 9 Långfristiga skulder

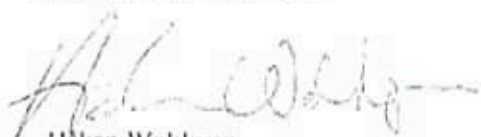
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	-8 000 000	-8 000 000
Fastighetslån	-7 218 750	-7 293 750
Fastighetslån	-7 760 000	-7 820 000
Kortfristig del	7 835 000	7 895 000
	-15 143 750	-15 218 750

Totala låneskulder per 221231 är 22 978 750 kr varav 7 835 000 kr är kortfristig.

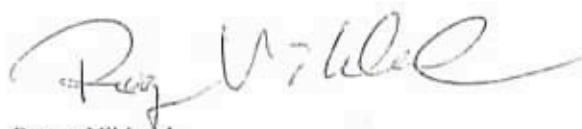
Handwritten signatures and initials.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

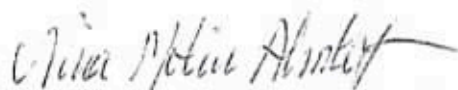
Norrtälje den 9 maj 2023



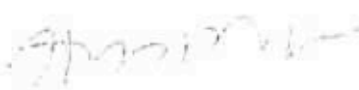
Håkan Wahlgren
Ordförande



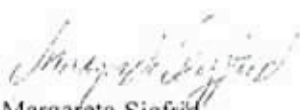
Roger Viklund



Nina Molin Almlöf



Maria Nilsson



Margareta Sigfrid

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2023



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bältartorps Gård

Org.nr 769618-4113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bältartorps Gård för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bältartorps Gård
Org.nr 769618-4113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bältartorps Gård för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bältartorps Gård för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

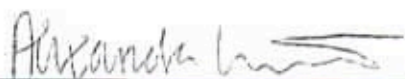
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 10 maj 2023



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor