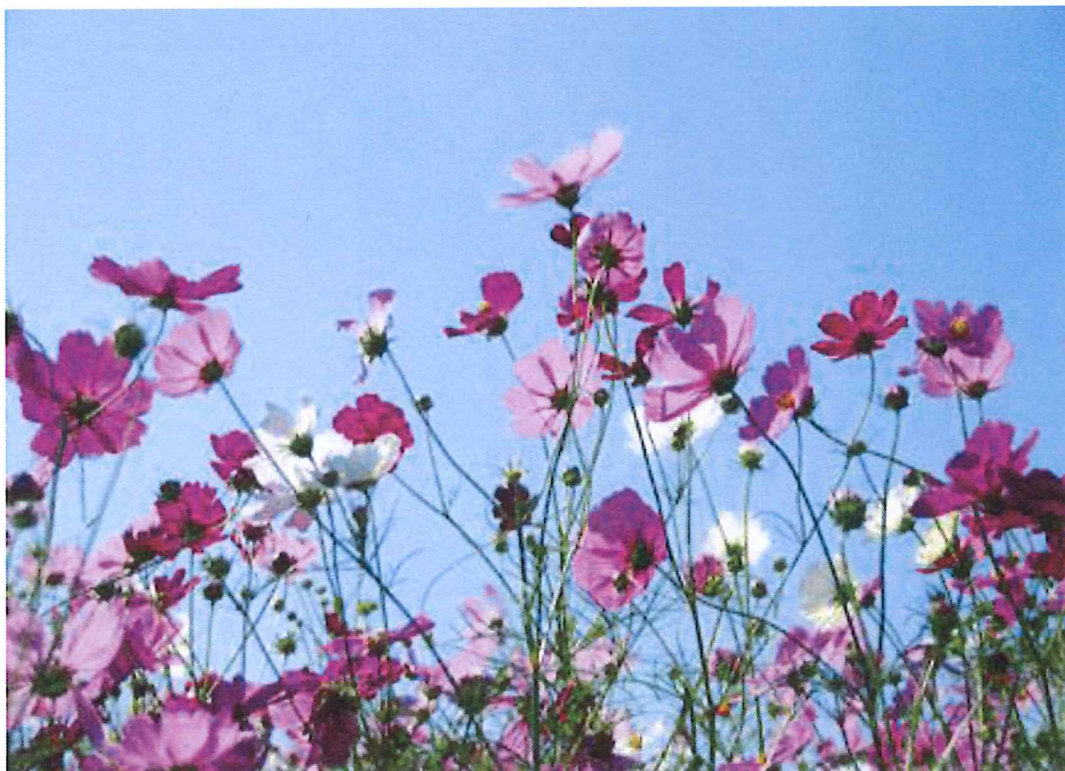


Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BÄLTAREN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 782600-0528

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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, fastighetservice 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	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

tu

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
BÄLTAREN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
8	16

Dessutom tillkommer:

P-platser
20

Total tomtarea:	3 693 m ²
Total bostadsarea:	1 264 m ²

Årets taxeringsvärde	4 382 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 382 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-16 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Magnus Premberg	Ordförande	Stämman	2016
Sofia Djusberg	Ledamot	Stämman	2017
Anna Lindblom	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Barry Carolan		Stämman	2016
Ordinarie revisorer			
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har en underhållsplan framtagen av Riksbyggen som är upprättad april 2016 och visar på ett underhållsbehov på 203 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönstermålning	2013

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare högre intäkter och minskade räntekostnader

Föreningens likviditet har under året förändrats från 441% till 540%.

I resultatet ingår avskrivningar med 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 300 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

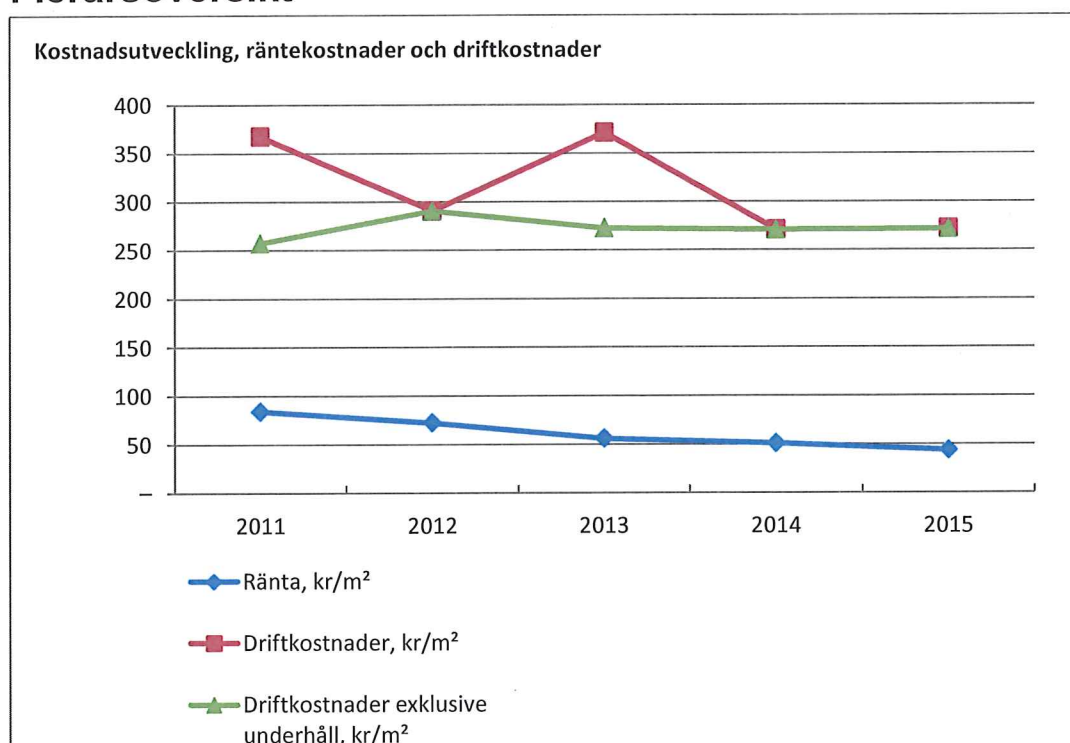
Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	759	749	735	734	701
Resultat efter finansiella poster	157	150	10	96	- 52
Balansomslutning	3 045	2 989	2 901	2 953	2 825
Soliditet	27%	23%	18%	17%	15%
Likviditet	540%	441%	413%	413%	383%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	596	587	576	576	549
Driftkostnader, kr/m²	272	271	371	291	367
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	272	271	273	291	257
Ränta, kr/m²	44	51	56	72	84
Lån, kr/m²	1 583	1 646	1 709	1 769	1 829

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	82 016
Reservfond/Värdesäkringsfond	3 800
Årets resultat före fondförändring	157 426
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	23 242

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 23 242

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

T

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	759 389	749 132
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 343 347	- 342 496
Övriga externa kostnader	3	- 59 611	- 44 513
Personalkostnader	4	- 4 080	- 10 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 142 222	- 147 483
Summa rörelsekostnader		<u>- 549 260</u>	<u>- 544 825</u>
Rörelseresultat		210 129	204 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 493	10 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 55 196</u>	<u>- 64 414</u>
Summa finansiella poster		- 52 703	- 54 160
Resultat efter finansiella poster		157 426	150 147
Årets resultat		<u>157 426</u>	<u>150 147</u>

T

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 372 199	1 488 771
Inventarier, verktyg och installationer	8	91 771	117 421
Summa materiella anläggningstillgångar		1 463 970	1 606 192
Summa anläggningstillgångar		1 463 970	1 606 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	–
Övriga fordringar	9	5 380	5 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 746	43 392
Summa kortfristiga fordringar		50 176	48 733
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 300 000	850 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	230 942	483 748
Summa kassa och bank		230 942	483 748
Summa omsättningstillgångar		1 581 118	1 382 481
SUMMA TILLGÅNGAR		3 045 088	2 988 673



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 140	32 140
Reservfond		3 800	3 800
Fond för yttre underhåll		676 152	456 152
Summa bundet eget kapital		<u>712 092</u>	<u>492 092</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 37 984	33 526
Årets resultat		157 426	148 491
Summa fritt eget kapital		<u>119 442</u>	<u>182 016</u>
Summa eget kapital		<u>831 534</u>	<u>674 108</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>1 920 920</u>	<u>2 000 780</u>
Summa långfristiga skulder		<u>1 920 920</u>	<u>2 000 780</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	79 860	79 860
Leverantörsskulder		51 245	63 887
Övriga skulder	15	52 384	52 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>109 145</u>	<u>117 663</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>292 634</u>	<u>313 786</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 045 088</u>	<u>2 988 673</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>3 064 400</u>	<u>3 064 400</u>
Summa ställda säkerheter		<u>3 064 400</u>	<u>3 064 400</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 192 277 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.



Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär		2025
Fönsterbyte	Helt avskrivet		2006
Badrumsombyggnad	Linjär	29	2027
Markiser	Linjär	8	2017
Inventarier	Linjär	8	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	753 164	741 984
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 3 552	- 3 552
Hyror, p-platser	12 477	12 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 700	- 1 300
	<u>759 389</u>	<u>749 132</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	12 296	11 793
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13 146	13 146
Försäkringspremier	19 163	18 973
Kabel- och digital-TV	31 112	30 748
Fastighetsskötsel	22 476	21 876
Förbrukningsmateriel	3 693	3 415
Vatten	42 559	39 746
El	65 844	69 600
Uppvärmning	112 958	112 322
Sophantering och återvinning	20 100	20 877
	<u>343 347</u>	<u>342 496</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	3 625	–
Arvode för ekonomisk förvaltning	42 472	41 344
Arvode, yrkesrevisorer	5 125	–
Övriga förvaltningskostnader	7 717	2 497
Telefon och porto	672	672
	<u>59 611</u>	<u>44 513</u>

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	2 999	6 999
Föreningsvald revisor	–	999
Summa	<u>2 999</u>	<u>7 998</u>
Sociala kostnader	1 081	2 335
	<u>4 080</u>	<u>10 333</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	16 833	16 833
Om- och tillbyggnader	99 739	99 739
Maskiner och inventarier	10 275	15 536
Installationer	15 375	15 375
	<u>142 222</u>	<u>147 483</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	365
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 428	9 819
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	32
Övriga ränteintäkter	39	38
	<u>2 493</u>	<u>10 254</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	551 860	551 860
Anslutningsavgifter	77 497	77 497
Standardförbättringar	3 173 326	3 173 326
Summa anskaffningsvärden	<u>3 802 683</u>	<u>3 802 683</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 366 693	- 349 860
Anslutningsavgifter	- 77 497	- 77 497
Standardförbättringar	-1 869 722	-1 769 983
	<u>-2 313 912</u>	<u>-2 197 340</u>

Årets avskrivning byggnader	- 16 833	- 16 833
Årets avskrivning standardförbättringar	- 99 739	- 99 739
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 430 484</u>	<u>-2 313 912</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 1 372 199 1 488 771

Varav		
Byggnader	168 334	185 167
Standardförbättringar	1 203 865	1 303 604

Taxeringsvärden		
bostäder	<u>4 382 000</u>	<u>4 382 000</u>
Totalt taxeringsvärde	4 382 000	4 382 000
varav byggnader	3 432 000	3 432 000



2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	183 079	183 079
Markiser	123 000	123 000
	<u>306 079</u>	<u>306 079</u>
Summa anskaffningsvärden	306 079	306 079
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 111 783	- 96 247
Markiser	- 76 875	- 61 500
	<u>- 188 658</u>	<u>- 157 747</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 10 275	- 15 536
Markiser	- 15 375	- 15 375
	<u>- 25 650</u>	<u>- 30 911</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 214 308	- 188 658
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>91 771</u>	<u>117 421</u>
Varav		
Maskiner och inventarier	61 021	71 296
Markiser	30 750	46 125

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	3 508	3 508
Skattekonto	1 872	1 833
	<u>5 380</u>	<u>5 341</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	214
Förutbetalda försäkringspremier	20 122	19 163
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 668	16 237
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 956	7 778
	<u>44 746</u>	<u>43 392</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 300 000	850 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	400 000	0,20	2016-04-14		
90 dagar	900 000	0,25	2016-03-29		
				<u>1 300 000</u>	<u>850 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	76 635	76 635
Förvaltningskonto i Swedbank	151 307	404 113
	<u>230 942</u>	<u>483 748</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Reservfond	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 800	32 140	456 152	33 526	148 491
Disposition enl. årsstämmbeslut				148 491	- 148 491
Reservering underhållsfond			220 000	- 220 000	
Årets resultat					157 426
Vid årets slut	3 800	32 140	676 152	- 37 984	157 426

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 000 780	2 080 640
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 79 860	- 79 860
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 920 920	2 000 780

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,52%)		2016-12-01	536 216		29 792	506 424
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,79%)		2019-12-01		886 000		662 110
STADSHYPOTEK AB (PUBL 2,36%)		2017-09-30	93 600		11 700	81 900
STADSHYPOTEK AB (PUBL 2,61%)		2016-04-30	766 142		15 796	750 346
STADSHYPOTEK AB (PUBL 2,75%)		2015-12-01	684 682		22 572	
			2 080 640	886 000	79 860	2 000 780

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 79 860 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 319 440 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 1 601 480 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	45 687	52 376
Skuld sociala avgifter och skatter	4 897	–
Avräkning hyror och avgifter	1 800	–
	52 384	52 376

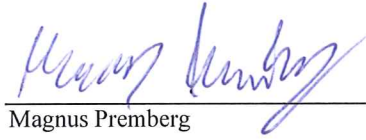
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

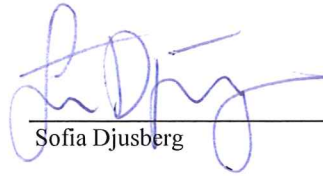
Upplupna sociala avgifter	2 202	3 770
Upplupna räntekostnader	6 162	8 992
Upplupna elkostnader	5 834	7 152
Upplupna vattenavgifter	3 576	3 425
Upplupna värmekostnader	14 919	16 183
Upplupna kostnader för renhållning	1 697	1 640
Upplupna revisionsarvoden	5 125	–
Upplupna styrelsearvoden	7 999	15 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	1 575
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	61 631	58 930
	109 145	117 663

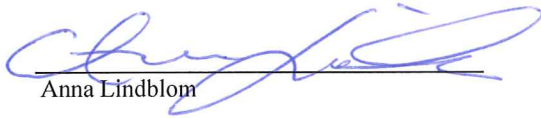
2015-12-31

2014-12-31


Borlänge 2016-


Magnus Premberg


Sofia Djusberg


Anna Lindblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-10


KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bältaren för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Bältarens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 april 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Bältaren för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Borlänge den 10 maj 2016

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

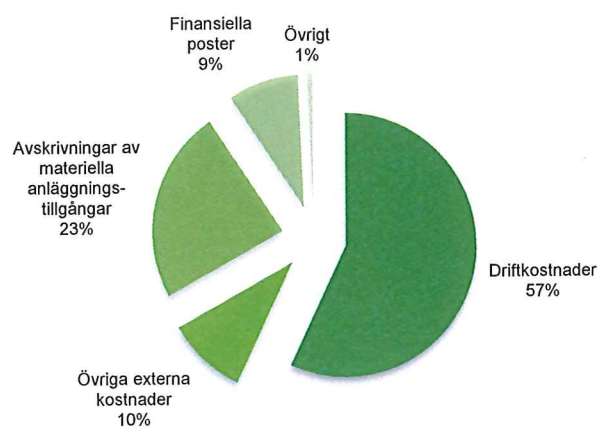
	2015	2014
BOA (kvm):	1264	1264
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	10	9
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	10	10
Försäkringspremier	15	15
Kabel- och digital-TV	25	24
Fastighetsskötsel	18	17
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	34	31
El	52	55
Uppvärmning	89	89
Sophantering och återvinning	16	17
Summa driftkostnader	272	271



Nyckeltal

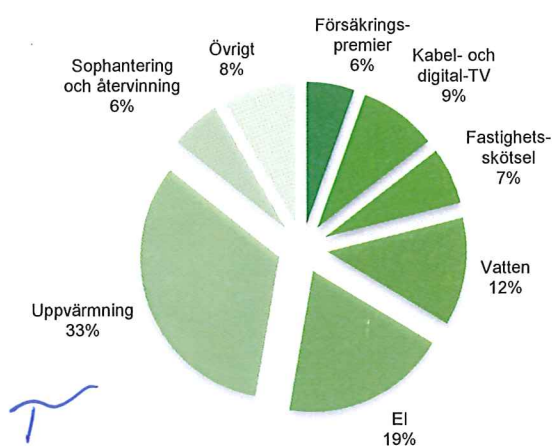
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	343 347	342 496
Övriga externa kostnader	59 611	44 513
Personalkostnader	4 080	10 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	142 222	147 483
Finansiella poster	52 703	54 160
Summa kostnader	601 963	598 985



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	12 296	11 793
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13 146	13 146
Försäkringspremier	19 163	18 973
Kabel- och digital-TV	31 112	30 748
Fastighetsskötsel	22 476	21 876
Förbrukningsmateriel	3 693	3 415
Vatten	42 559	39 746
El	65 844	69 600
Uppvärmning	112 958	112 322
Sophantering och återvinning	20 100	20 877
Summa driftkostnader	343 347	342 496



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

BRF BÄLTAREN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

