



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Motalahus

Orgnr 724000-0138

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningens styrelse har sitt säte i Motala.

Bostadsrättsföreningen bildades 1943.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	85	3 125
2	49	1 980
3	1	67
	135	5 172
Lokaler bostadsrätter	2	131
Lokaler hyresrätter	9	56
Garage	24	
Parkeringsplatser	66	

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET FASTIGHETSUNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

cc

Stambyte av 7 lägenheter på Storgatan 23 & Borgmästaretorget 2 A-B. Vattenskada på Storgatan 19. Bytt ut termostater och termostatventiler på Drottninggatan 22 A-E. Brandskadad lägenhet är klar och reglerad. Okulärbesiktning på samtliga fastigheter är utfört av HSB Teknikkonsult. Undersökning av avloppsrör under källargolv i samtliga fastigheter (ser bra ut enligt Bema).

FÖRESTÅENDE ARBETEN OCH ÅRLIG BESIKTNING

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 10 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad 2016.

Stambyte & badrum i resterande lägenheter på Storgatan 21 A-B. Bygga ut MC-garaget. Målning källarfönster.

VÄSENTLIGA AVTAL

Micael Palmqvist, HSB, har varit föreningens vicevärd under verksamhetsåret.

Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen. Föreningen har en anställd fastighetsskötare, Lars-Ove Hedelius.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

KABEL-TV OCH BREDBAND

Föreningen har kabel-TV genom ComHem.

MEDLEMSINFORMATION

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Urban	Nilsson
Vice Ordförande	Kurt	Karlsson
Sekreterare	Oscar	Cederberg
Vice Sekreterare	Evelina	Öreteg
Styrelseledamot	Julian	Carlsson
Styrelseledamot	Rainer	Rajala
Styrelsesuppleant	Hanna	Eklund
Styrelsesuppleant	Roland	Berg

I tur att avgå vid kommande årsstämma är Kurt Karlsson, Oskar Cederberg, Rainer Rajala, Julian Carlsson, Hanna Eklund och Roland Berg. Fyllnadsval efter Evelina Öreteg (sålt lgh)

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 143 stycken. Under verksamhetsåret har 26 stycken överlåtelser skett.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2016 *cc*

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har hållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

REVISORER

Revisor har varit Christina Cederlöf BoRevision AB ,ordinarie, samt Åsa Axell som suppleant, BoRevision AB.

VALBEREDNING

Valberedning under året har varit styrelsen, samt Micael Palmqvist.

EKONOMI**ÅRSavgIFTER**

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 873 kr/m². Årsavgifterna för 2017 är oförändrade. Föreningen planerar att göra en avgiftshöjning med 2% från och med 1/1 2018.

LÅN

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 463 519 kr. Under året har föreningen amorterat 268 834 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat blev 371 138 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 681	4 681	4 688	4 463
Rörelseresultat, tkr	596	607	847	416
Resultat efter finansiella poster, tkr	371	296	438	5
Balansomslutning, tkr	13 916	13 943	13 742	12 669
Fond för yttre underhåll, tkr	575	481	0	90
Soliditet	2%	Neg	Neg	

Soliditet (Eget kapital/balansomslutningen)

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 663	480 840	-897 196	295 536	-80 157
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			295 536	-295 536	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		900 000	-900 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-805 894	805 894		0
Årets resultat				371 138	371 138
Belopp vid årets utgång	40 663	574 946	-695 766	371 138	290 981

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-601 660
Disposition ur Fond för yttre underhåll	805 894
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-900 000
Årets resultat	<u>371 138</u>
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	-324 628

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt nedan

Balanseras i ny räkning	-324 628
-------------------------	----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *cc*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 681 100	4 680 700
Övriga rörelseintäkter	3	563 630	103 593
Summa rörelseintäkter		5 244 730	4 784 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 496 208	-2 155 049
Övriga externa kostnader	5	-461 387	-349 905
Underhåll enligt plan	6	-805 894	-783 130
Personalkostnader och arvoden	7	-528 118	-514 146
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-357 328	-375 145
Summa rörelsekostnader		-4 648 935	-4 177 375
Rörelseresultat		595 795	606 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 726	4 533
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 383	-315 915
Summa finansiella poster		-224 657	-311 382
Resultat efter finansiella poster		371 138	295 536
Årets resultat		371 138	295 536 cc



HSB - där möjligheterna bor

Brf Motalahus

Orgnr 724000-0138

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	10 959 831	11 285 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	61 000	93 050
Summa materiella anläggningstillgångar		11 020 831	11 378 159

Summa anläggningstillgångar

11 020 831

11 378 159

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 715	30 416
Övriga fordringar	11	2 300 062	1 969 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 504	64 977
Summa kortfristiga fordringar		2 395 281	2 064 683

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	13	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Summa omsättningstillgångar

2 895 281

2 564 683

SUMMA TILLGÅNGAR

13 916 112

13 942 842

cc



HSB - där möjligheterna bor

Brf Motalahus

Orgnr 724000-0138

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 663	40 663
Fond för yttre underhåll		574 946	480 840
Summa bundet eget kapital		615 609	521 503
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-695 766	-897 196
Årets resultat		371 138	295 536
Summa ansamlad förlust		-324 628	-601 660
Summa eget kapital		290 981	-80 157
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 194 685	12 466 969
Summa långfristiga skulder		12 194 685	12 466 969
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	268 834	265 384
Leverantörsskulder		429 593	492 640
Skatteskulder		565	1 183
Övriga skulder	15	340 005	352 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	391 449	444 430
Summa kortfristiga skulder		1 430 446	1 556 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 916 112	13 942 842

cc

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	371 138	295 536
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	357 328	375 145
Kassaflöde från löpande verksamhet	728 466	670 681
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	873	-11 597
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-129 033	171 177
Kassaflöde från löpande verksamhet	600 305	830 261
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-268 834	-265 384
Årets kassaflöde	331 471	564 877
Likvida medel vid årets början	2 454 951	1 890 074
Likvida medel vid årets slut	2 786 422	2 454 951

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB in i de likvida medlen. cc

1 Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår för 1941 till 1,8% och för 1951 till 1,8%.

Avskrivning på maskiner och inventarier är mellan 10-20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senaste lämnade inkomstdeklaration uppgår till 9 953 298 kr.

2 Nettoomsättning

2016

2015

Årsavgifter	4 517 100	4 517 100
Hyrer	162 000	161 200
Intäkter konsumtionsavgift	2 000	2 400
Summa nettoomsättning	4 681 100	4 680 700

3 Övriga rörelseintäkter

2016

2015

Övriga rörelseintäkter	22 821	34 821
Försäkringsersättningar	540 809	68 772
Summa övriga rörelseintäkter	563 630	103 593

4 Driftskostnader

2016

2015

Reparation, förbrukningsmaterial mm	26 977	21 206
Reparationer löpande	84 768	48 473
Fastighetsel	127 486	118 399
Uppvärmningsavgifter	830 158	975 246
Vatten och avlopp	240 052	213 971
Sophämtning	173 733	179 047



HSB - där möjligheterna bor

Brf Motalahus

Orgnr 724000-0138

Försäkringar	65 302	64 344
Försäkringskostnader	737 476	208 648
Kabel-tv och bredband	48 428	88 892
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	11 800	14 844
Snöröjning	3 850	3 839
Övrig fastighetsskötsel	61 145	57 855
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 550	63 969
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	83 483	83 141
Övriga kostnader	0	13 175
Summa driftskostnader	2 496 208	2 155 049

5 Övriga externa kostnader 2016 2015

Kontorsmaterial och trycksaker	330	381
Telekommunikation och porto	3 208	3 617
Avgifter för juridiska åtgärder	61 646	1 239
Styrelsekostnader	2 420	1 456
Revisionsarvoden extern	15 450	28 675
Stämmokostnader	250	486
Vicevärdsuppdrag enligt avtal	200 912	165 081
Arvode administrativ förvaltning	144 468	142 152
Övriga förvaltningskostnader	4 265	3 900
Kostnad underhållsplaner	20 958	0
Övriga rörelsekostnader	7 480	2 918
Summa övriga externa kostnader	461 387	349 905

6 Underhåll enligt plan 2016 2015

Underhåll enligt plan	805 894	783 130
Summa underhåll enligt plan	805 894	783 130

7 Personalkostnader och arvoden 2016 2015

Löner för anställda	273 038	270 174
Arvode styrelse	47 300	45 000
Kostnadsersättningar	2 590	0
Sociala avgifter	205 190	198 972
Summa personalkostnader	528 118	514 146

Föreningen har i år, liksom föregående år, en anställd.

8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2016 2015

Ränteintäkter avräkning HSB Östergötland	1 642	1 867
Ränteintäkter placeringskonto HSB Östergötland	2 084	2 666
Summa ränteintäkter	3 726	4 533

9 Byggnader och mark

2016-12-31 2015-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2070
1941 och 1951

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

17 937 365 17 937 365

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

17 937 365 17 937 365

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-6 652 256 -6 309 161

Årets avskrivningar

-325 278 -343 095

Utgående ackumulerad avskrivning

-6 977 534 -6 652 256

Utgående redovisat värde

10 959 831 11 285 109

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

19 794 000 19 883 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

255 000 248 000

Taxeringsvärder mark - bostäder

6 317 000 6 174 000

Taxeringsvärder mark - lokaler

260 000 249 000

Summa taxeringsvärde

26 626 000 26 554 000

Fastighetsbeteckning

Flera fastigheter

10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärde

627 022 627 022

Utgående anskaffningsvärde

627 022 627 022

Ingående avskrivningar enligt plan

-533 972 -501 922

Årets avskrivning enligt plan

-32 050 -32 050

Utgående avskrivning enligt plan

-566 022 -533 972

Utgående redovisat värde

61 000 93 050

11 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto

13 640 14 339

Avräkning HSB Östergötland

2 286 422 1 954 951

Summa övriga fordringar

2 300 062 1 969 290

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Förutbetald fastighetsförsäkring	44 241	43 182
Upplupna ränteintäkter	167	208
Övr förutbet kostn och uppl intäkt	22 096	21 587
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 504	64 977

13 Övriga kortfristiga placeringar 2016-12-31 2015-12-31

Placeringskonto HSB	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	500 000

14 Skulder till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
SBAB	1,16	2017-06-12	248 994	252 429
SBAB			0	737 400
SBAB	3,76	2019-02-15	587 500	737 500
SBAB			0	2 940 777
SBAB			0	1 517 193
SBAB	1,45	2019-04-15	3 674 077	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,64	2020-12-30	1 497 342	0
SBAB	1,51	2018-01-17	3 815 238	3 866 686
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,21	2017-06-30	2 640 368	2 680 368
			12 463 519	12 732 353

Nästa års amortering beräknas uppgå till 268 834
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 194 685**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 075 336
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 11 119 349

15 Övriga skulder 2016-12-31 2015-12-31

Uttagsskatt	92 283	90 663
Personalens källskatt	16 812	5 037
Lagstadg soc avg och särskild lönesk	14 752	6 965
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	190 118	205 126
Övriga kortfristiga skulder	26 040	44 601
Summa övriga kortfristiga skulder	340 005	352 392

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	205 126	220 982
Uttag under året	-15 008	-15 856
Utgående värde	190 118	205 126



HSB - där möjligheterna bor

Brf Motalahus

Orgnr 724000-0138

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	11 570	10 899
Förutbetalda hyror och avgifter	362 029	341 367
Övr uppl kostnader och förutbetalda intäk	17 850	92 164
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391 449	444 430

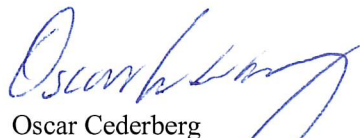
17 Övriga noter

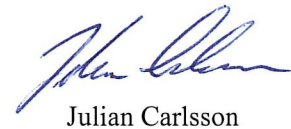
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	14 270 275	14 270 275
Summa ställda säkerheter	14 270 275	14 270 275

Motala den 10/4-17

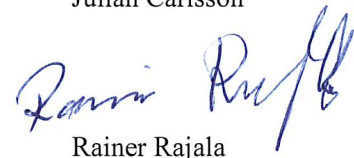

Urban Nilsson


Oscar Cederberg

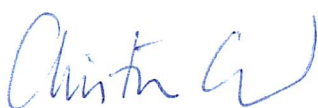

Julian Carlsson


Kurt Karlsson


Evelina Öreteg


Rainer Rajala

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2017



Christina Cederlöf
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Motalahus, org.nr. 724000-0138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Motalahus för år 2016.

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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Motalahus för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Örebro den 19/4 2017



Christina Cederlöf

BoRevision AB