

# ÅRSREDOVISNING

Brf Motalahus

Org nr 724000-0138

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.  
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1943 på fastigheterna Mässhaken 14, Mässhaken 13, Mässhaken 12, Prelaten 12, Kyrkoherden 31, Ringaren 1 och Prelaten 13 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Storgatan 17, Storgatan 19, Storgatan 21, Storgatan 25, Drottninggatan 22, Borgmästartorget 1 och 1 samt Storgatan 23.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 135 bostäder med en sammanlagd yta av 5 172 kvm. Medelytan för bostäder är ca 38 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	85	3 125
2 rum	49	1 980
3 rum	1	67
Lägenheter bostadsrätt	135	5 172
Lokaler bostadsrätter	2	131
Lokaler hyresrätter	9	56
Garage	24	
Parkeringsplatser	66	
Mopedförråd		

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Urban Nilsson, ordförande  
Kurt Karlsson, vice ordförande  
Oscar Cederberg, sekreterare  
Hanna Eklund, vice sekreterare  
Julian Carlsson, ledamot  
Päivi Samuelsson, ledamot  
Irene Westlund, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Oskar Cederberg, Kurt Karlsson, Päivi Samuelsson samt suppleanterna Irene Westlund.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Oscar Cederberg, Kurt Karlsson, Urban Nilsson och Micael Palmqvist två i förening.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 160. Under verksamhetsåret har 23 överlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

### Revisorer

Revisor har varit Josefine Wiebe BoRevision AB samt suppleant Niclas Wärenfeldt AB.

### Valberedning

Valberedningen har under året varit styrelsen, samt Micael Palmqvist.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Ny dränering av Borgmästaretorget 1, anläggning av 5st p-platser, ny asfalt på Borgmästaretorget 1. Stambyte Borgmästartorget 1.

### 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 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren: Fönster byte av Storgatan 17 i feb/mars. Förbereda fönsterbyte Storgatan 21. Fortsättning av fönsterbyte på resterande fastigheter, klart om 2-5år. Målning av trapphus i Storgatan 19 o 21 under 2021.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Stambyte Storgatan 17. Dränering Borgmästaretorget 1.
2018	Stambyte och badrumsrenovering, Storgatan 19

2017	Badrumsrenovering inklusive stambyte Storgatan 21
2016	Badrumsrenovering inklusive stambyte Storgatan 23 och Borgmästaretorget 2
2015	Badrumsrenovering inklusive stambyte Storgatan 25, 7st
2014	Badrumsrenovering inklusive stambyte Drottninggatan 22, 14 st
2013	Badrumsrenovering inklusive stambyte 7 st

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Föreningen har en anställd fastighetsskötare, Lars-Ove Hedelius och jouravtal finns med Securitas.

Under verksamhetsåret har Micael Palmqvist varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via ComHem.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Kollektivförsäkring (Bostadsrättsförsäkring) starta 1 november 2020.

### Ekonomi

#### Årsavgifter

Under verksamhetsåret höjdes årsavgifterna med 2,2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 919 kr/kvm. Den 1 januari 2021 höjs avgifterna med 2,2%.

#### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 183 642 kr. Under året har föreningen amorterat 537 840 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 28 år.

#### Årets resultat

Årets resultat blev 878 440 kr.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 030	4 834	4 797	4 693	4 681
Rörelseresultat (tkr)	1 154	1 132	1 250	1 167	596
Resultat efter finansiella poster (tkr)	878	826	1 022	959	371
Balansomslutning (tkr)	20 403	20 382	16 676	14 382	13 916
Fond för yttre underhåll (tkr)	685	599	674	489	575
Soliditet (%)	19%	15%	14%	9%	2%

#### Definitioner av nyckeltalen:

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 663	598 738	1 632 375	826 165	3 097 942
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			826 165	-826 165	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		275 000	-275 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-188 915	188 915		
Årets resultat				878 440	
Belopp vid årets utgång	40 663	684 823	2 372 456	878 440	3 976 382

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 458 540
Disposition ur Fond för yttre underhåll	188 915
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-275 000
Årets resultat	878 440
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>3 250 896</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 250 896
-------------------------	-----------

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 029 827	4 833 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 846	83 851
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 063 673</b>	<b>4 917 600</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 928 210	-1 908 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 772	-426 787
Underhåll enligt plan	Not 6	-188 915	-349 484
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-609 947	-551 626
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-470 292	-408 636
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-273 034	-141 019
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 910 170</b>	<b>-3 786 025</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 153 503</b>	<b>1 131 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 063	-246 775
Övriga finansiella poster	Not 10	0	-58 635
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 063</b>	<b>-305 410</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>878 440</b>	<b>826 165</b>

<b>Tilläggsupplysning</b>		
Årets resultat	878 440	826 166
Reservering till fond för yttre underhåll	-275 000	-274 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	188 915	349 484
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>792 355</b>	<b>901 650</b>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	17 994 167	14 045 152
Inventarier och installationer	Not 12	0	12 850
Pågående nyanläggningar	Not 13	0	1 260 661
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 994 167</b>	<b>15 318 663</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**17 994 167**      **15 318 663**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		8 106	4 023
Kundfordringar		9 300	0
Avräkningskonto HSB		2 282 729	4 970 112
Övriga kortfristiga fordringar		6 085	14 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	102 306	74 939
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 408 526</b>	<b>5 063 196</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**2 408 526**      **5 063 196**

#### Summa tillgångar

**20 402 693**      **20 381 859**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	40 663	40 663
Fond för yttre underhåll	684 823	598 738
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>725 486</b>	<b>639 401</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 372 456	1 632 375
Årets resultat	878 440	826 165
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 250 896</b>	<b>2 458 540</b>

### Summa eget kapital

Not 15 **3 976 382** **3 097 941**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 342 934	15 183 642
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 342 934</b>	<b>15 183 642</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 840 708	537 840
Medlemmarnas inre fond	Not 17	138 035	144 535
Leverantörsskulder		432 487	818 569
Aktuell skatteskuld	Not 18	68 263	36 254
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	120 818	113 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	483 066	449 809
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 083 377</b>	<b>2 100 275</b>

### Summa skulder

**16 426 311** **17 283 917**

### Summa eget kapital och skulder

**20 402 693** **20 381 859**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	878 440	826 165
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	470 292	408 636
Utrangering	294 285	141 019
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 643 017</u>	<u>1 375 820</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 713	54 252
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-319 766	355 388
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>1 290 538</b></u>	<u><b>1 785 460</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 418 830	-2 734 441
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-3 418 830</b></u>	<u><b>-2 734 441</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-537 840	2 524 660
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-537 840</b></u>	<u><b>2 524 660</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 666 132</b>	<b>1 575 679</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 970 112</b>	<b>3 394 432</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 303 980</b>	<b>4 970 112</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 953 298 kr.

### Lån

Av föreningens lån förfaller 2 480 368 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 689 444	4 588 680
	Årsavgifter lokaler	66 060	65 149
	Hysesintäkt lokaler	22 800	16 800
	Hysesintäkt garage och bilplatser	137 350	124 450
	Övriga intäkter i verksamheten	1 875	2 500
	Intäkt andrahandsupplåtelse	73 793	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	38 505	36 170
		<b>5 029 827</b>	<b>4 833 749</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	8 274	0
	Övrigt	25 572	83 851
		<b>33 846</b>	<b>83 851</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-193 918	-122 710
	El	-130 426	-134 374
	Uppvärmning	-775 673	-805 983
	Vatten	-199 496	-185 483
	Renhållning	-174 068	-151 476
	Bevakningskostnader	-67 349	-60 569
	TV, bredband, iptelefoni	-49 256	-49 234
	Obligatoriska besiktningar	0	-134 000
	Fastighetskötsel och lokalvård	-67 916	-47 568
	Försäkringar	-82 949	-74 373
	Fastighetskatt	-119 458	-119 458
	Övriga driftskostnader	-67 702	-23 245
		<b>-1 928 210</b>	<b>-1 908 473</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-17 375	-16 970
	Förvaltningskostnader	-377 634	-370 243
	Kostnader överlåtelse och panter	-37 555	-34 876
	Föreningsverksamhet	0	-2 525
	Kontorsutrustning och -material	-2 238	-334
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 481	-1 125
	Stämma och styrelse	-3 489	-714
		<b>-439 772</b>	<b>-426 787</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-188 915	-349 484
		<b>-188 915</b>	<b>-349 484</b>

<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda 1		
Arvode till styrelsen	-43 500	-47 500
Löner för anställda	-323 130	-283 151
Övriga personalkostnader	-5 325	-2 775
Sociala avgifter	-133 219	-118 057
Uttagsskatt	-104 773	-100 143
	<u>-609 947</u>	<u>-551 626</u>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-457 442	-395 786
Inventarier	-12 850	-12 850
<b>Summa avskrivningar</b>	<u>-470 292</u>	<u>-408 636</u>
<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-273 034	-141 019
	<u>-273 034</u>	<u>-141 019</u>
<b>Not 10 Övriga finansiella poster</b>		
Pantbrev	0	-58 635
	<u>0</u>	<u>-58 635</u>

**Not 11 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 924 962	20 618 377
Omklassificering	4 679 491	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-428 521	-167 195
Årets investering byggnader	0	1 473 780
Ingående anskaffningsvärde mark	75 100	75 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 251 032</b>	<b>22 000 062</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 954 910	-7 585 300
Årets försäljning, utrangering byggnad	155 487	26 176
Årets avskrivningar byggnader	-457 442	-395 786
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 256 865</b>	<b>-7 954 910</b>

**Utgående bokfört värde 17 994 167 14 045 152**

Bokförda värden byggnader 17 919 067 13 970 052  
Bokförda värden mark 75 100 75 100

**Fastighetsbeteckning:** flera fastigheter

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1941,1951	27 848 000	9 568 000	37 416 000	37 416 000
Lokaler		307 000	414 000	721 000	721 000
		<b>28 155 000</b>	<b>9 982 000</b>	<b>38 137 000</b>	<b>38 137 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

**Not 12 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden 627 022 627 022  
Utgående anskaffningsvärden 627 022 627 022

Ingående avskrivningar -614 172 -601 322  
Årets avskrivningar -12 850 -12 850  
Utgående avskrivningar -627 022 -614 172

**Utgående bokfört värde 0 12 850**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar 1 260 661 0  
Årets Investering 3 418 830 1 260 661  
Omklassificering till Byggnader & Mark -4 679 491 0  
Utgående värde pågående nyanläggningar 0 1 260 661

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring 76 410 50 567  
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 25 896 24 372  
**102 306 74 939**





<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 663	0	598 738	1 632 375	826 165
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	826 165	-826 165
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			275 000	-275 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-188 915	188 915	
Årets Resultat					878 440
Belopp vid årets utgång	40 663	0	684 823	3 272 456	878 440

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Lämförsäkringar		1,83%	2021-06-30	2 480 368	40 000
Lämförsäkringar		1,34%	2025-12-31	1 017 342	120 000
Lämförsäkringar		1,42%	2023-06-30	218 554	8 260
Lämförsäkringar		1,83%	2022-03-30	2 091 991	56 160
Lämförsäkringar		1,83%	2022-03-30	337 085	9 060
Lämförsäkringar		1,83%	2022-03-30	1 614 760	43 360
Lämförsäkringar		1,83%	2022-03-30	109 660	2 960
Lämförsäkringar		1,83%	2022-03-30	418 722	11 240
Lämförsäkringar		1,83%	2022-03-30	346 083	9 300
Lämförsäkringar		1,28%	2024-09-30	2 875 000	100 000
SBAB		1,60%	2023-05-10	3 674 077	0
				<b>15 183 642</b>	<b>400 340</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>12 342 934</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 601 360
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					13 181 942
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				17 758 775	17 758 775
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>17 758 775</b>	<b>17 758 775</b>

<b>Not 17 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde		147 199
Uttag		-2 664
		<b>144 535</b>

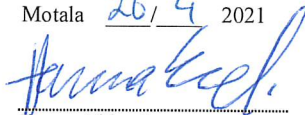
<b>Not 18 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld		36 254
		<b>68 263</b>


<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt		100 143
Personalens källskatt		5 603
Arbetsgivaravgifter		7 522
		<b>113 268</b>




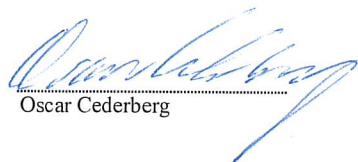
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	42 652	26 573
Upplupna sociala avgifter	13 401	8 349
Upplupna räntekostnader	7 565	7 687
Förutbetalda årsavgifter och hyror	398 321	386 672
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 127	20 528
	<u>483 066</u>	<u>449 809</u>

Motala 26/4 2021

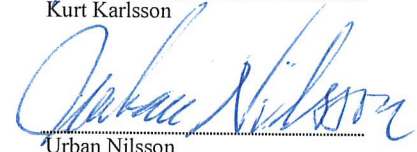
  
Hanna Eklund

  
Julian Carlsson


  
Kurt Karlsson

  
Oscar Cederberg

  
Päivi Samuelsson

  
Urban Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-10

  
Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige 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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 revisorssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Motalahus för räkenskapsåret 2020 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:

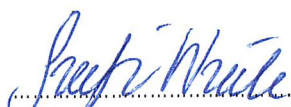
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Motala den 10 / 5 2021



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor