

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 Borgmästartorget 1, anläggning av 5st p-platser, ny asfalt på Borgmästartorget 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 Borgmästartorget 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.

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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.

an

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 |
| Summa fritt kapital att disponeras av stämman | 3 250 896 |

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.

| RESULTATRÄKNING | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 029 827 | 4 833 749 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 33 846 | 83 851 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 063 673 | 4 917 600 |
| Rörelsekostnader | | | |
| 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 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 910 170 | -3 786 025 |
| Rörelseresultat | | 1 153 503 | 1 131 575 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -275 063 | -246 775 |
| Övriga finansiella poster | Not 10 | 0 | -58 635 |
| Summa finansiella poster | | -275 063 | -305 410 |
| Årets resultat | | 878 440 | 826 165 |

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 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 |
| Överföring till balanserat resultat | 792 355 | 901 650 |

| 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 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 994 167 | 15 318 663 |

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 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 408 526 | 5 063 196 |

Summa omsättningstillgångar

2 408 526 **5 063 196**

Summa tillgångar

20 402 693 **20 381 859**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Insatser | 40 663 | 40 663 |
| Fond för yttre underhåll | 684 823 | 598 738 |
| Summa bundet eget kapital | 725 486 | 639 401 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 372 456 | 1 632 375 |
| Årets resultat | 878 440 | 826 165 |
| Summa fritt eget kapital | 3 250 896 | 2 458 540 |

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 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 342 934 | 15 183 642 |

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 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 083 377 | 2 100 275 |

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 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 878 440 | 826 165 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| 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> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -32 713 | 54 252 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -319 766 | 355 388 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 290 538</u> | <u>1 785 460</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -3 418 830 | -2 734 441 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-3 418 830</u> | <u>-2 734 441</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -537 840 | 2 524 660 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-537 840</u> | <u>2 524 660</u> |
| Årets kassaflöde | -2 666 132 | 1 575 679 |
| Likvida medel vid årets början | 4 970 112 | 3 394 432 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 303 980 | 4 970 112 |

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 |
| | | 5 029 827 | 4 833 749 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Försäkringsersättning | 8 274 | 0 |
| | Övrigt | 25 572 | 83 851 |
| | | 33 846 | 83 851 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | 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 |
| | | -1 928 210 | -1 908 473 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | 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 |
| | | -439 772 | -426 787 |
| Not 6 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll övrigt | -188 915 | -349 484 |
| | | -188 915 | -349 484 |

| Not 7 Personalkostnader och arvoden | | |
|---|-----------------|-----------------|
| 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> |
| Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | -457 442 | -395 786 |
| Inventarier | -12 850 | -12 850 |
| Summa avskrivningar | <u>-470 292</u> | <u>-408 636</u> |
| Not 9 Övrig rörelsekostnader | | |
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | -273 034 | -141 019 |
| | <u>-273 034</u> | <u>-141 019</u> |
| Not 10 Övriga finansiella poster | | |
| 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 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 251 032 | 22 000 062 |

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 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -8 256 865 | -7 954 910 |

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 |
| | | 28 155 000 | 9 982 000 | 38 137 000 | 38 137 000 |

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

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



| Not 15 Eget kapital | | | | | |
|---|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| | 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 |

| Not 16 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
|--|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| 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 |
| | | | | 15 183 642 | 400 340 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 12 342 934 |
| 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 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckning | | | | 17 758 775 | 17 758 775 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 17 758 775 | 17 758 775 |

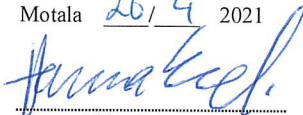
| Not 17 Medlemmarnas inre fond | | |
|--------------------------------------|--|----------------|
| Ingående värde | | 147 199 |
| Uttag | | -2 664 |
| | | 144 535 |


| Not 18 Aktuell skatteskuld | | |
|-----------------------------------|--|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | | 36 254 |
| | | 68 263 |


| Not 19 Övriga kortfristiga skulder | | |
|---|--|----------------|
| Mervärdeskatt | | 100 143 |
| Personalens källskatt | | 5 603 |
| Arbetsgivaravgifter | | 7 522 |
| | | 113 268 |

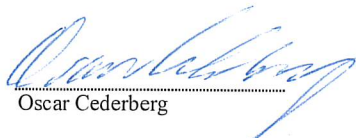
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen semesterskuld | 42 652 | 26 573 |
| Upplupna sociala avgifter | 13 401 | 8 349 |
| Upplupna räntekostnader | 7 565 | 7 687 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 398 321 | 386 672 |
| Övriga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

Motala 26/4 2021

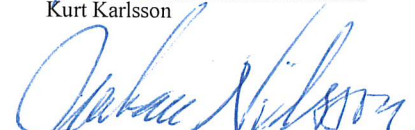

Hanna Eklund


Julian Carlsson

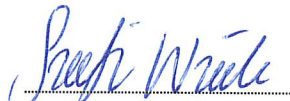

Kurt Karlsson


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 revisionsssed 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:

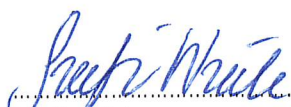
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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