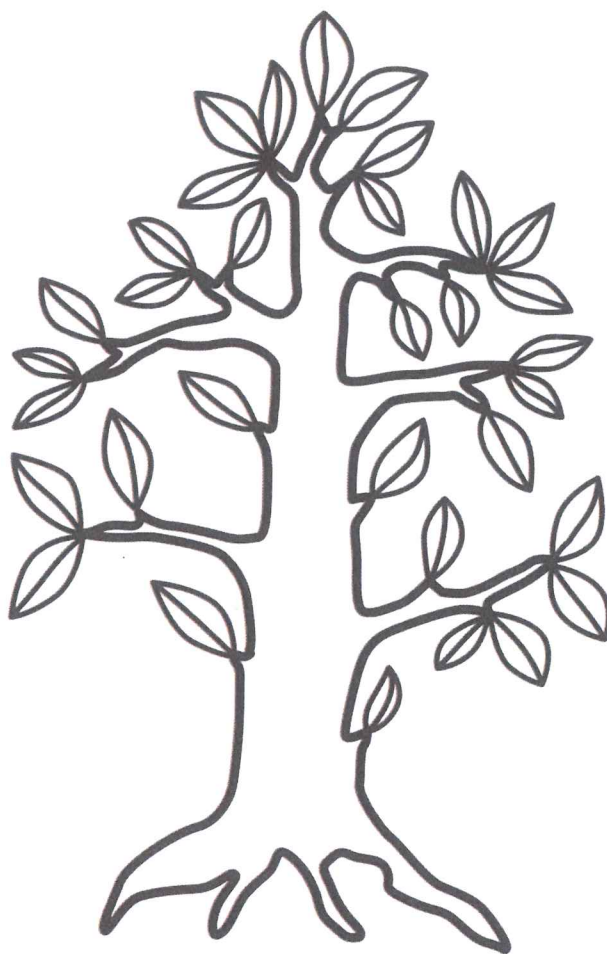

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

BRF Motalahus nr 4
Org nr: 724000-1045



Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma:

Dag: torsdagen den 23 november 2017

Tid: 17:00

Plats: Föreningslokalen

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats).
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

S) Av styrelsens hänskjutna frågor

Stadgeändring

Fråga om antagande av nya stadgar baserade på Riksbyggens normalstadgar.

Nytt stadgeförlag samt en översikt av ändringarna delas ut separat.

Föreslagna ändringar i detalj finns att tillgå hos styrelsen.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Motalahus nr 4 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registerades 1948-01-30. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1948-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2006-01-25. Föreningen har sitt säte i Motala kommun.

Årets resultat är i nivå med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 531% till 454 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 98 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 160 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väktaren 8 i Motala kommun. På fastigheten finns byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastighetens adress är Storgatan 29 A-C i Motala.

Årets taxeringsvärde 8 024 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 8 024 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Egenhetsfördelning						
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	18	3	3	0	0	24
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:1		Antal garage:9		Antal P-platser:15
Total bostadsarea:		1 457 m²				
Total lokalarea:		23 m²				

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	27
Husropp utvändigt	58

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Danielsson	Ordförande	Stämman	2017
Lena Axelsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Mika Mäkeläinen	Sekreterare	Stämman	2017
Irène Kennberg	Ledamot	Stämman	2018
Sophie Aronsson	Ledamot	Riksbyggen	2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jimmy Gustafsson	Stämman	2018
Åke Lilja	Stämman	2018
Rebecka Staf	Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Ivar Carlsson	Föreningsrevisor	
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Kommentar
Åke Lilja	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Tommy Danielson och Lena Axelsson.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har Riksbyggen implementerat ett nytt affärssystem. Detta påverkar layout och till viss del tilläggsupplysningarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

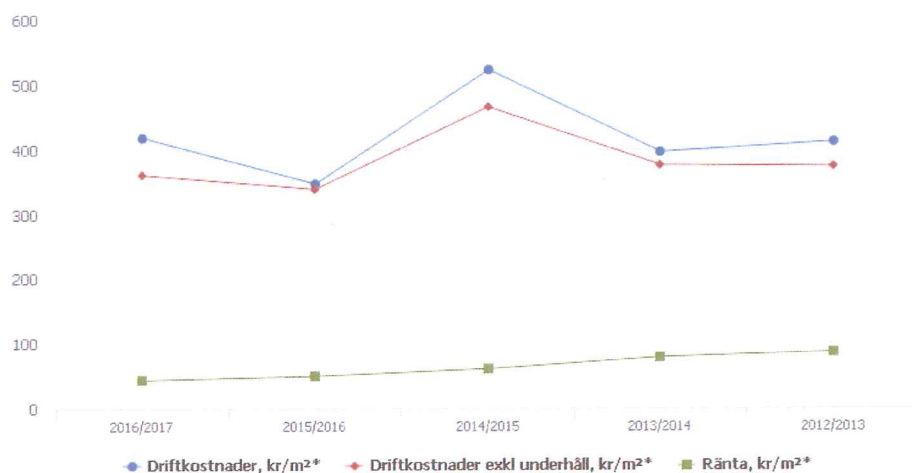
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1).

Flerårsöversikt



Digrammet avviker från tidigare år, då den kronologiska ordningen är omvänd.

AB

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	982	982	982	919	920
Resultat efter finansiella poster	62	125	-137	-21	-42
Årets resultat	62	125	-137	-21	-42
Resultat före avskrivningar	160	235	-27	88	66
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	30	105	-157	13	-9
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	88	88	51	51
Balansomslutning	4 403	4 314	4 282	4 395	4 481
Soliditet %	18	17	14	17	17
Likviditet %	454	531	358	486	405
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	646	646	615	615
Driftkostnader, kr/m ²	417	346	522	395	411
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	360	338	465	375	373
Ränta, kr/m ²	43	49	60	78	86
Underhållsfond, kr/m ²	289	258	178	148	118
Lån, kr/m ²	2 295	2 320	2 345	2 369	2 394

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 810	382 156	177 920	125 235
Disposition enl. årsstämmbeslut			125 235	-125 235
Reservering underhållsfond		130 000	-130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-84 382	84 382	
Årets resultat				61 758
Vid årets slut	28 810	427 774	257 537	61 758

Resultatdisposition

Balanserat resultat	303 156
Årets resultat	61 758
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-130 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 382
Summa	319 296
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	319 296

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	982 258	982 184
Övriga rörelseintäkter		808	180
Summa rörelseintäkter		983 066	982 364
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-616 687	-511 403
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 634	-108 005
Personalkostnader	Not 5	-55 480	-57 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 445	-110 057
Summa rörelsekostnader		-859 246	-787 425
RÖRELSERESULTAT		123 820	194 939
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	1 104
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 208	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	1 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 300	-72 071
Summa finansiella poster		-62 062	-69 704
Resultat efter finansiella poster		61 758	125 235
Resultat före skatt		61 758	125 235
Årets resultat		61 758	125 235

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	3 159 072	3 255 795
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	3 443	5 165
Summa materiella anläggningstillgångar		3 162 515	3 260 960
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		3 186 515	3 284 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar		7 276	6 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	9 554	12 076
Summa kortfristiga fordringar		16 831	18 197
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 199 442	1 010 391
Summa kassa och bank		1 199 442	1 010 391
Summa omsättningstillgångar		1 216 273	1 028 588
SUMMA TILLGÅNGAR		4 402 788	4 313 547

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 810	28 810
Fond för yttre underhåll	427 774	382 156
Summa bundet eget kapital	456 584	410 966
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	257 538	177 920
Årets resultat	61 758	125 235
Summa fritt eget kapital	319 296	303 156
Summa eget kapital	775 880	714 122
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	
Summa långfristiga skulder	3 358 988	3 405 564
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	14 242	21 411
Skatteskulder	1 021	1 021
Övriga skulder	10 678	36 120
Övriga skulder till kreditinstitut	36 576	26 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	
Summa kortfristiga skulder	205 404	108 734
	267 921	193 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 402 788	4 313 547

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Standardförbättringar	Linjär	67
Bredband	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	941 188	941 184
Hyror, garage	27 250	27 000
Hyror, p-platser	18 480	18 480
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-250	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 410	-4 480
Summa nettoomsättning	982 258	982 184

Not 3 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-84 382	-11 250
Reparationer	-49 160	-20 292
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 737	-24 737
Försäkringspremier	-13 766	-12 647
Kabel- och digital-TV	-22 726	-22 618
Återbäring från Riksbyggen	1 100	1 100
Förbrukningsinventarier och programvara "	-7 273	-8 028
Vatten	-48 696	-56 681
Fastighetsel	-28 059	-31 374
Uppvärmning	-207 096	-208 712
Sophantering och återvinning	-29 965	-32 164
Förvaltningsarvode drift	-101 929	-84 000
Summa driftkostnader	-616 687	-511 403

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-79 660	-77 864
Arvode, yrkesrevisorer	-4 923	-1 501
Övriga förvaltningskostnader	-2 300	-4 733
Kreditupplysningar	-450	-225
Representation	-1 857	-3 275
Kontorsmateriel	-1 878	-1 253
Telefon och porto	0	-70
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	0
Bankkostnader	-208	0
Övriga externa kostnader	5 042	-19 084
Summa övriga externa kostnader	-88 634	-108 005

Not 5 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-26 680	-18 200
Sammanträdesarvoden	-19 300	-27 685
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-237
Sociala kostnader	-9 500	-9 638
Summa personalkostnader	-55 480	-57 960

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	536 051	536 051
Mark	22 000	22 000
Tillkommande utgifter	4 801 957	4 801 957
Markanläggning	52 700	52 700
Summa	5 412 708	5 412 708
Summa anskaffningsvärden	5 412 708	5 412 708
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-489 286	--481 286
Tillkommande utgifter	-1 657 087	-1 570 462
Markanläggningar	-10 540	-7 905
Summa	-2 156 913	-2 059 653
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 001	-8 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-86 087	-86 625
Årets avskrivning markanläggningar	-2 635	-2 635
Summa	- 96 723	- 97 260
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 253 636	- 2 156 913
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 159 072	3 255 795
Varav		
Byggnader	38 764	46 765
Mark	22 000	22 000
Tillkommande utgifter	3 058 783	3 144 870
Markanläggningar	39 525	42 160

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	63 984	63 984
Summa	63 984	63 984
Summa anskaffningsvärden	91 830	63 984

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 58 819	-46 022
Summa	- 58 819	- 46 022
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 1 722	- 12 797
Summa	- 1 722	- 12 797
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 60 541	- 58 819
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 60 541	- 58 819
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 443	5 165

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Andra långfristiga fordringar	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	7 346	6 420
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	5 656
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 208	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 554	12 076

Not 10 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	1 135	1 135
Transaktionskonto	1 198 307	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 009 256
Summa kassa och bank	1 199 442	1 010 391

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	3 395 564	3 432 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 576	-26 576
Långfristig skuld vid årets slut	3 358 988	3 405 564

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,64%	2017-11-09	810 780,00	0,00	0,00	810 780,00
STADSHYPOTEK	2,14%	2020-01-30	758 340,00	0,00	7 920,00	750 420,00
STADSHYPOTEK	2,14%	2020-01-30	967 500,00	0,00	10 000,00	957 500,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2018-04-30	895 520,00	0,00	18 656,00	876 864,00
Summa			3 432 140,00	0,00	36 576,00	3 395 564,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 36 576,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 146 304,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 212 684,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	5 070	345
Upplupna räntekostnader	10 353	10 443
Upplupna värmekostnader	66 964	7 911
Upplupna revisionsarvoden	6 173	6 175
Upplupna styrelsearvoden	26 680	1 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 104	7 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 060	75 760
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 404	108 734

Not 13 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 148 000	5 148 000
----------------------	-----------	-----------

Styrelsens underskrifter

Motala 170928

Ort och datum

Tommy Danielsson

Tommy Danielsson

Lena Axelsson

Lena Axelsson

Mika Mäkeläinen

Mika Mäkeläinen

Irène Kennberg

Irène Kennberg

Jonas Larsson

Jonas Larsson

Rebecka Staf

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8 / 11

2017

Grant Thornton Sweden AB

Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

Ivar Carlsson

Ivar Carlsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Motalahus nr 4
Org.nr. 724000-1045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Motalahus nr 4 för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rbf Motalahus nr 4 för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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 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.

Norrköping den 8 november 2017

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Motalahus nr 4, organisationsnummer 724000-1045

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Motalahus nr 4 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Motala den 14/11 2017



Ivar Carlsson
Föreningsrevisor

Budget 2017/2018

Belopp i tkr	Budget 2017/2018	Prognos 2016/2017	Budget 2016/2017	Utfall 2015/2016
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter och hyresintäkter				
Årsavgifter, bostäder	941	941	941	941
Hyrer, garage	27	27	27	27
Hyrer, p-platser	18	18	18	18
Hyres-och avgiftsbortfall, p-platser	-4	-4	-4	-4
	982	982	982	982
RÖRELSENS INTÄKTER	983	983	983	982
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftkostnader				
Reparationer	-40	-23	-35	-20
Underhåll	-279	-84	0	-11
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	-25	-25	-25	-25
Försäkringspremie	-15	-14	-13	-13
Kabel- och digital-TV	-23	-23	-23	-23
Fastighetsskötsel	-101	-99	-92	-84
Återbäring från RB	2	2	1	1
Förbrukningsmateriel	-8	-8	-8	-8
Vatten	-56	-54	-54	-57
El	-35	-33	-33	-31
Uppvärmning	-215	-210	-225	-209
Sophantering	-31	-30	-33	-32
	-825	-600	-539	-511
Övriga externa kostnader				
Förvaltningsarvode	-82	-80	-80	-78
Arvode, yrkesrevisorer	-5	-5	-8	-2
Övriga externa kostnader	-17	-16	-20	-28
	-104	-101	-107	-109
Personalkostnader				
Styrelsearvode	-49	-49	-49	-47
Sociala kostnader	-10	-10	-7	-10
Föreningsvald revisor	-1	-1	-1	-1
	-60	-60	-57	-58
Avskrivningar av materiella anläggningar				
Byggnader	-8	-8	-8	-8
Markanläggningar	-3	-3	-2	-3
Maskiner och inventarier	-11	-11	-11	-13
Anslutningsavgifter	-14	-14	-14	-14
Standardförbättringar	-73	-73	-73	-73
	-108	-108	-108	-110
RÖRELSENS KOSTNADER	-1 097	-869	-811	-788

Belopp i tkr

2017/2018

2016/2017

2016/2017

2015/2016

FINANSIELLA POSTER

Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretagandelar

2	2	0	1
2	2	0	1

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via RB

1	0	4	1
1	0	4	1

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån

-61	-64	-59	-72
-61	-64	-59	-72
-57	-62	-55	-70

ÅRETS RESULTAT FÖRE FOND FÖRÄNDRINGAR

-171	52	117	125
------	----	-----	-----

Avsättning till underhållsfond

-130	-130	-130	-130
------	------	------	------

Ianspråkstagande av underhållsfond

279	84	0	11
-----	----	---	----

ÅRETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRINGAR

-22	6	-13	6
-----	---	-----	---

Motala den 31/5 2017

Tommy Danielsson

Tommy Danielsson

Lena Axelsson

Lena Axelsson

Irène Kennberg

Irène Kennberg

Mika Mäkeläinen

Mika Mäkeläinen

Jonas Larsson

Jonas Larsson