ÅRSREDOVISNING

Brf Motalahus

Org nr 724000-0138
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse 2019

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

	antal	yta
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
Anneli Wessman, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Urban Nilsson, Julian Karlsson, Hanna Eklund samt suppleanterna Irene Westlund och Anneli Wessman.

Styrelsen har under året hållit 9 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 155 stycken. Under verksamhetsåret har 19 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har under året varit styrelsen, samt Micael Palmqvist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 17.
Samt dränering av fastigheten Borgmästaretorget 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 2019.

Underhåll de närmaste åren: Stambyte och badrums renovering Borgmästaretorget 1 samt fönsterbyte i alla fastigheterna.

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2019	Stambyte Storgatan 17
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 14, 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.

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.

Ekonomi

Årsavgifter
Under verksamhetsåret höjdes årsavgifterna med 1 %. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 899 kr/kvm. Den 1 januari 2020 höjs avgifterna med 2,2%.

Lån
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 721 482 kr. Under året har föreningen amorterat 475 340 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år. Föreningen har under 2019 tagit ett nytt lån på 3 000 000 kr hos Länsförsäkringar Hypotek AB. Detta för att finansiera stambytet.

Årets resultat
Årets resultat blev 826 165 kr.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 834	4 797	4 693	4 681	4 681
Rörelseresultat (tkr)	1 132	1 250	1 167	596	607
Resultat efter finansiella poster (tkr)	826	1 022	959	371	296
Balansomslutning (tkr)	20 382	16 676	14 382	13 916	13 943
Fond för yttre underhåll (tkr)	599	674	489	575	481
Soliditet (%)	15%	14%	9%	2%	Neg

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. CC

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 663	674 222	534 742	1 022 149	2 271 776
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 022 149	-1 022 149	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		274 000	-274 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-349 484	349 484		
Årets resultat				826 165	
Belopp vid årets utgång	40 663	598 738	1 632 375	826 165	3 097 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	1 556 891
Disposition ur Fond för yttre underhåll	349 484
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-274 000
Årets resultat	826 165
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	**2 458 540**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	2 458 540

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 833 749	4 796 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 851	41 912
Summa rörelseintäkter		**4 917 600**	**4 838 867**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 908 473	-1 872 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 787	-457 554
Underhåll enligt plan	Not 6	-349 484	-86 800
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-551 626	-602 547
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-408 636	-382 396
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-141 019	-187 366
Summa rörelsekostnader		**-3 786 025**	**-3 588 800**
Rörelseresultat		**1 131 575**	**1 250 067**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 775	-211 662
Övriga finansiella poster	Not 10	-58 635	-16 256
Summa finansiella poster		**-305 410**	**-227 918**
Årets resultat		**826 165**	**1 022 149**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	826 165	1 022 149
Reservering till fond för yttre underhåll	-274 000	-272 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	349 484	86 800
Överföring till balanserat resultat	**901 649**	**836 949**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 045 152	13 108 177
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 260 661	0
Inventarier och installationer	Not 13	12 850	25 700
Summa materiella anläggningstillgångar		15 318 663	13 133 877
Summa anläggningstillgångar		**15 318 663**	**13 133 877**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		4 023	0
Kundfordringar		0	49 530
Avräkningskonto HSB		4 970 112	3 394 432
Aktuell skattefordran	Not 14	0	3 208
Övriga kortfristiga fordringar		14 122	21 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	74 939	72 899
Summa kortfristiga fordringar		5 063 196	3 541 768
Summa omsättningstillgångar		**5 063 196**	**3 541 768**
Summa tillgångar		**20 381 859**	**16 675 645**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 663	40 663
Fond för yttre underhåll		598 738	674 222
Summa bundet eget kapital		639 401	714 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 632 375	534 742
Årets resultat		826 165	1 022 149
Summa fritt eget kapital		2 458 540	1 556 891
Summa eget kapital	Not 16	**3 097 942**	**2 271 776**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 183 642	12 746 482
Summa långfristiga skulder		15 183 642	12 746 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		537 840	450 340
Medlemmarnas inre fond	Not 18	144 535	147 199
Leverantörsskulder		818 569	524 708
Aktuell skatteskuld	Not 19	36 254	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	113 268	135 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	449 809	399 187
Summa kortfristiga skulder		2 100 275	1 657 387
Summa skulder		**17 283 917**	**14 403 869**
Summa eget kapital och skulder		**20 381 859**	**16 675 645**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	826 165	1 022 149
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	408 636	382 396
Utrangering	141 019	187 366
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 375 820	1 591 911
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	54 252	-23 708
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	355 388	168 975
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 785 460**	**1 737 179**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 734 441	-2 250 900
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-2 734 441**	**-2 250 900**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 524 660	1 102 593
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 524 660**	**1 102 593**
Årets kassaflöde	**1 575 679**	**588 872**
Likvida medel vid årets början	**3 394 432**	**2 805 561**
Likvida medel vid årets slut	**4 970 112**	**3 394 432**

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,8% för år 1941 och med 1,8% för 1951 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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
4 476 656 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer at amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 588 680	4 543 284
	Årsavgifter lokaler	65 149	63 000
	Hyresintäkt lokaler	16 800	16 800
	Hyresintäkt garage och bilplatser	124 450	132 845
	Hyresrabatter	0	-4 693
	Övriga intäkter i verksamheten	2 500	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	36 170	45 719
		4 833 749	**4 796 955**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	83 851	41 912
		83 851	**41 912**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-122 710	-120 597
	El	-134 374	-129 451
	Uppvärmning	-805 983	-855 599
	Vatten	-185 483	-177 785
	Renhållning	-151 476	-157 733
	Bevakningskostnader	-60 569	-72 786
	TV, bredband, iptelefoni	-49 234	-45 091
	Obligatoriska besiktningar	-134 000	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-47 568	-80 901
	Försäkringar	-74 373	-77 318
	Fastighetsskatt	-119 458	-83 483
	Övriga driftskostnader	-23 245	-71 393
		-1 908 473	**-1 872 137**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 970	-17 094
	Förvaltningskostnader	-370 243	-362 634
	Kostnader överlåtelse och panter	-34 876	-44 138
	Föreningsverksamhet	-2 525	-3 280
	Kontorsutrustning och -material	-334	-1 000
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 125	-3 302
	Förbrukningsinventarier	0	-2 200
	Stämma och styrelse	-714	-1 292
	Kundförluster m m	0	-22 614
		-426 787	**-457 554**

Not 6	**Underhåll enligt plan**		
	Underhåll övrigt	-349 484	-86 800
		-349 484	**-86 800**

Not 7	**Personalkostnader**		
	Medelantal anställda 1		
	Arvode till styrelsen	-47 500	-52 000
	Löner för anställda	-283 151	-317 416
	Övriga personalkostnader	-2 775	-2 590
	Sociala avgifter	-118 057	-131 013
	Uttagsskatt	-100 143	-99 528
		-551 626	**-602 547**

Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader	-395 786	-369 546
	Inventarier	-12 850	-12 850
		-408 636	**-382 396**

Not 9	**Övrig rörelsekostnader**		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-141 019	-187 366
		-141 019	**-187 366**

Not 10	**Övriga finansiella poster**		
	Pantbrev	**-58 635**	**-16 256**
		-58 635	**-16 256**

Not 11 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 618 377	18 607 981
Årets försäljning, utrangering byggnad	-167 195	-240 504
Årets investering byggnader	1 473 780	2 250 900
Ingående anskaffningsvärde mark	75 100	75 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 000 062**	**20 693 477**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 585 300	-7 268 892
Årets försäljning, utrangering byggnad	26 176	53 138
Årets avskrivningar byggnader	-395 786	-369 546
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-7 954 910**	**-7 585 300**
Utgående bokfört värde	**14 045 152**	**13 108 177**
Bokförda värden byggnader	13 970 052	13 033 077
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	26 111 000
Lokaler		307 000	414 000	721 000	515 000
		28 155 000	**9 982 000**	**38 137 000**	**26 626 000**

Not 12 Pågående nyanläggningar		
Årets Investering	1 260 661	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**1 260 661**	**0**

Not 13 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	627 022	627 022
Utgående anskaffningsvärden	627 022	627 022
Ingående avskrivningar	-601 322	-588 472
Årets avskrivningar	-12 850	-12 850
Utgående avskrivningar	-614 172	-601 322
Utgående bokfört värde	**12 850**	**25 700**

Not 14 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	0	3 208
	0	**3 208**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	50 567	49 090
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 372	23 809
	74 939	**72 899**

Not 16 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 663	0	674 222	534 742	1 022 149
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 022 149	-1 022 149
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			274 000	-274 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-349 484	349 484	
Årets Resultat					826 165
Belopp vid årets utgång	**40 663**	**0**	**598 738**	**1 632 375**	**826 165**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,83%	2021-06-30	2 520 368	40 000
Länsförsäkringar Hyp		1,64%	2020-12-30	1 137 342	120 000
Länsförsäkringar Hyp		1,55%	2020-06-30	226 814	8 260
Länsförsäkringar Hyp		1,83%	2022-03-30	2 148 151	56 160
Länsförsäkringar Hyp		1,83%	2022-03-30	346 145	9 060
Länsförsäkringar Hyp		1,83%	2022-03-30	1 658 120	43 360
Länsförsäkringar Hyp		1,83%	2022-03-30	112 620	2 960
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,83%	2022-03-30	429 962	11 240
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,83%	2022-03-30	355 383	9 300
Länsförsäkringar Hypotek AB		2,09%	2020-09-30	2 975 000	100 000
SBAB		1,42%	2020-02-17	137 500	137 500
SBAB		1,60%	2023-05-10	3 674 077	0
				15 721 482	**537 840**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**15 183 642**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 151 360
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 032 282

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	17 758 775	14 920 275
Summa ställda säkerheter	17 758 775	14 920 275

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	147 199	152 869
Uttag	-2 664	-5 670
	144 535	**147 199**

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	36 254	0
	36 254	**0**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	100 143	99 528
Personalens källskatt	5 603	19 849
Arbetsgivaravgifter	7 522	16 576
	113 268	**135 953**

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen semesterskuld	26 573	36 687
	Upplupna sociala avgifter	8 349	12 155
	Upplupna räntekostnader	7 687	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	386 672	330 339
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 528	20 006
		449 809	**399 187**

Motala 28/4 2020

Hanna Eklund

Julian Carlsson

Kurt Karlsson

Oscar Cederberg

Päivi Samuelsson

Urban Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-15

Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB

borevision

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionssed 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 2019 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.

Örebro den 15/5 2020

Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor