



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Motalahus



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Motalahus med säte i Motala org.nr. 724000-0138 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Motala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkoherden 31	1951-01-01	1941
Mässhaken 12	1941-01-01	1941
Mässhaken 13	1941-01-01	1941
Mässhaken 14	1941-01-01	1941
Prelaten 12	1951-01-01	1941
Prelaten 13	1951-01-01	1941
Ringaren 1	1951-01-01	1941

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	180
24	garageplatser	0
66	p-platser	0
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5140
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	131
Totalt 236 objekt		5451

Föreningens lägenheter fördelas på: 85 st 1 rok, 49 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Urban Nilsson	Ordförande
Pernilla Bohlin	Ledamot
Julian Carlsson	Ledamot
Oscar Cederberg	Ledamot
Johan Westlund	Ledamot
Denis Blazevic	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Cederberg, Johan Westlund, Denis Blazevic

Styrelsen har under året hållit 9st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Urban Nilsson, Oscar Cederberg, Johan Westlund samt Micael Palmqvist.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Josefine Wiebe med Niclas Wärenfeldt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Micael Palmqvist (sammankallande), Urban Nilsson, Pernilla Bohlin, Hanna Eklund, Oscar Cederberg, Johan Westlund samt Sami Kataja, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Årets resultat blev minus 59 497 kr. Detta pga av stora underhåll samt fönsterbytet.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren 2022.

2022 Fönsterbyte i fastigheterna : Borgmästaretorget 1, Borgmästaretorget 2, Storgatan 25 samt Drottninggatan 22.

Upptagande av nytt lån 5 miljoner för fönsterbyte på ovanstående fastigheter.

Målning av trapphus Storgatan 19 och 21. Installation av två laddningsplatser för elbilar Drottninggatan 22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021 Fönsterbyte Storgatan 19 och Storgatan 21 inklusive lokal för Begravningsbyrån.

2020 Fönsterbyte Storgatan 17 samt målning av trapphus.Ny dräniring Borgmästaretorget 1 och utökning med 5 p-platser.

2019 Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 17 och Borgmästaretorget 1.

2018 Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 19.

2017 Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 21.

2013-2016 Stambyte och badrumsrenovering : Borgmästaretorget 2,Storgatan 25, Drottninggatan 22.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Målning av trapphus 17 st.

Byte av skärmtak vid entré 20 st.

Dränring och byte av röranslutningar för avlopp och dagvatten till kommunens avloppssystem. 6 st. fastigheter.

Laddplatser för elbilar fastigheterna Borgmästaretorget 1, Storgagatan 19 och 25.

Byte av garageportar Drottninggatan 22.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 21 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	291	347	281	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 576	2 712	2 785	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	242	203	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	556	439	354	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	931	922	902	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	948	929	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 526	5 135	5 055	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-59	959	870	0	0
Soliditet, %	19	23	20	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 663	0	0	40 663
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	534 436	0	-534 436	0
S:a bundet eget kapital, kr	575 099	0	-534 436	40 663
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 401 283	959 087	534 436	4 894 805
Årets resultat, kr	959 087	-959 087	-59 497	-59 497
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 360 370	0	474 939	4 835 308
S:a eget kapital, kr	4 935 469	0	-59 497	4 875 971

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 338 000 kr samt ianspråktagande skett med 872 436 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 360 369
Årets resultat, kr	-59 497
Reservation till underhållsfond, kr	-338 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	872 436
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 835 308

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 835 308

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 526 436	5 134 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 802	33 446
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 566 238	5 168 441
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 031 870	-2 395 712
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 118 056	-436 387
Övriga externa kostnader	Not 6	-454 087	-451 034
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-62 513	-188 842
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-528 663	-496 234
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 195 190	-3 968 208
RÖRELSERESULTAT		371 048	1 200 233
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 945	-241 146
Övriga finansiella poster	Not 9	-66 600	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-430 545	-241 146
ÅRETS RESULTAT		-59 497	959 087

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 656 033	18 650 850
Pågående nyanläggningar	Not 11	94 738	154 035
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 750 771</u>	<u>18 804 885</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 750 771</u>	<u>18 804 885</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 917	5 571
Kundfordringar		6 287	4 369
Avräkningskonto HSB		1 615 070	2 413 506
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	31 096	15 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	184 899	100 620
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 842 269</u>	<u>2 539 759</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 842 269</u>	<u>2 539 759</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 593 040</u>	<u>21 344 644</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 663	40 663
Fond för yttre underhåll		0	534 436
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>40 663</u>	<u>575 099</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 894 805	3 401 283
Årets resultat		-59 497	959 087
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 835 308</u>	<u>4 360 369</u>
Summa eget kapital		<u>4 875 972</u>	<u>4 935 469</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 793 271	9 728 821
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 793 271</u>	<u>9 728 821</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 698 816	5 054 481
Medlemmarnas inre fond	Not 15	126 149	126 685
Leverantörsskulder		591 837	1 013 603
Aktuell skatteskuld	Not 16	16 611	27 991
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	30 334	23 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	460 050	434 359
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 923 797</u>	<u>6 680 354</u>
Summa skulder		<u>20 717 068</u>	<u>16 409 175</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 593 040</u>	<u>21 344 644</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	371 048	1 200 233
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	528 663	496 234
	<u>899 711</u>	<u>1 696 467</u>
Erlagd ränta	-358 969	-241 146
Övriga poster	-66 600	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>474 142</u>	<u>1 455 321</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 946	-456
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-405 868	383 204
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-32 672</u>	<u>1 838 069</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 474 549	-1 306 952
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 474 549</u>	<u>-1 306 952</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 708 785	-400 340
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>4 708 785</u>	<u>-400 340</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-798 436	130 777
Likvida medel vid årets början	2 413 506	2 282 729
Likvida medel vid årets slut	<u>1 615 070</u>	<u>2 413 506</u>
	-798 436	130 777

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 953 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 840 968	4 792 704
Årsavgifter lokaler	68 184	67 512
Hysesintäkt lokaler	22 800	22 800
Hysesintäkt garage och bilplatser	146 737	152 450
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	328 800	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	80 594	54 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	38 353	44 729
	5 526 436	5 134 995
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	39 802	33 446
	39 802	33 446
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-189 516	-159 134
El	-190 900	-153 518
Uppvärmning	-793 993	-875 280
Vatten	-264 134	-289 170
Renhållning	-106 241	-150 823
Bevakningskostnader	-96 229	-77 854
TV, bredband, iptelefoni	-537 273	-49 277
Förvaltningskostnader	-518 298	-368 220
Försäkringar	-125 635	-117 670
Fastighetsskatt	-140 284	-119 458
Övriga driftskostnader	-69 367	-35 307
	-3 031 870	-2 395 712
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-1 118 056	-436 387
	-1 118 056	-436 387
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 750	-20 875
Övriga förvaltningskostnader	-389 047	-379 571
Kostnader överlåtelse och panter	-37 404	-46 159
Föreningsverksamhet	-1 220	-3 762
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-667
Stämma och styrelse	-7 666	0
	-454 087	-451 034
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda 1 år 2021		
Arvode till styrelsen	-60 500	-43 500
Löner för anställda	0	-114 158
Sociala avgifter	-1 213	-31 184
Utbildning	-800	0
	-62 513	-188 842

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-528 663	-496 234
	<u>-528 663</u>	<u>-496 234</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Pantbrevskostnad	-66 600	0
	<u>-66 600</u>	<u>0</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 328 849	26 175 932
Omklassificering	5 533 846	0
Årets investering byggnader	0	1 152 917
Ingående anskaffningsvärde mark	75 100	75 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 937 795	27 403 949

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 753 099	-8 256 865
Årets avskrivningar byggnader	-528 663	-496 234
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 281 762	-8 753 099

Utgående redovisat värde**23 656 033** **18 650 850**

Redovisade värden byggnader

23 580 933 18 575 750

Redovisade värden mark

75 100 75 100

Fastighetsbeteckning: flera fastigheter

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1941,1951	33 294 000	10 424 000	43 718 000	37 416 000
Lokaler		510 000	403 000	913 000	721 000
		33 804 000	10 827 000	44 631 000	38 137 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning	20 998 775	17 758 775
Summa ställda säkerheter	20 998 775	17 758 775

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	154 035	0
Årets Investering	5 285 073	154 035
Omklassificering till Byggnader och mark	-5 533 846	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	94 738	154 035

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstolpar. Planeras vara klart våren 2023. Till en total utgift av 100 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 10 år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	31 096	15 693
	31 096	15 693

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	86 232	82 519
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 667	18 101
	184 899	100 620

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Lämförsäkringar		1,41%	2025-06-30	2 400 368	40 000
Lämförsäkringar		1,34%	2025-12-31	777 342	120 000
Lämförsäkringar		1,42%	2023-06-30	202 034	8 260
Lämförsäkringar		1,64%	2023-03-31	318 965	9 060
Lämförsäkringar		1,64%	2023-03-31	103 740	2 960
Lämförsäkringar		1,28%	2024-09-30	2 675 000	100 000
Lämförsäkringar		2,69%	2025-03-31	1 734 000	0
Lämförsäkringar		2,69%	2025-03-31	835 158	140 000
Lämförsäkringar		2,79%	2026-03-31	4 831 771	0
Lämförsäkringar		2,69%	2025-03-31	1 939 632	0
SBAB		1,60%	2023-05-10	3 674 077	0
				19 492 087	420 280

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 793 271

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 298 816

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 698 816

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,07%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 681 120

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

17 390 687

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

126 685

138 035

Uttag

-536

-11 350

126 149**126 685****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

16 611

27 991

16 611**27 991****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

18 150

15 400

Arbetsgivaravgifter

12 184

7 835

30 334**23 235**

2022-12-31 2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	5 641	5 735
Förutbetalda årsavgifter och hyror	436 059	410 274
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 350	18 350
	460 050	434 359

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Johan Westlund.....
Julian Carlsson.....
Oscar Cederberg.....
Pernilla Bohlin.....
Urban Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Motalahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 16:38:45



OSCAR CEDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:52:18



PERNILLA BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 15:15:23



JOHAN WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:49:12



JULIAN CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:23:13



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:06:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Motalahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:07:33



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.