



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Motalahus



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Motalahus med säte i Motala org.nr. 724000-0138 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	1951
Mässhaken 12	1941-01-01	1941
Mässhaken 13	1941-01-01	1941
Mässhaken 14	1941-01-01	1941
Prelaten 12	1951-01-01	1951
Prelaten 13	1951-01-01	1951
Ringaren 1	1951-01-01	1951

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	180
26	garageplatser	20
66	p-platser	0
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 140
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	131
Totalt 238 objekt		5 471

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Nilsson, Julian Carlsson och Pernilla Bohlin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Urban Nilsson, Oscar Cederberg och Johan Westlund samt av Micael Palmqvist, extern firmatecknare.

Revisorer har varit: Josefine Wiebe med Niclas Wärenfeldt som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Micael Palmqvist (sammankallande), Urban Nilsson, Pernilla Bohlin, Oscar Cederberg, Julian Carlsson samt Johan Westlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-22.

Telia bredband och tv utbud lagom ingår i månadsavgiften.

2023. Installation av 6st laddningsplatser för elbilar (4st Drottninggatan 22 och 2st Borgmästaretorget 1)
Nya entrétak Storgatan 19 o 21. Dränering Storgatan 19.
Bortagning av garageportar Drottninggatan 22 (byggt ett mc-garage)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Fönsterbyt : Borgmästaretorget 1, Borgmästaretorget 2, Storgatan 25 samt Drottninggatan 22. Målning trapphus, Storgatan 19 o 21.

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

2020 Fönsterbyte Storgatan 17 samt målning av trapphus. Ny dränering 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.

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

Laddplatser för elbilar på fastigheterna , Storgatan 19 och 25.

Byte fjärrvärmecentraler, byte varmvatten, kallvatten och varmvattencirkulationsledningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	351	291	347	281
Skuldsättning, kr/kvm	3 481	3 576	2 712	2 785
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 600	3 698	2 805	2 881
Räntekänslighet, %	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	220	229	242	203
Årsavgifter, kr/kvm	978	931	922	902
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 064	1 021	948	929
Nettoomsättning, tkr	5 765	5 526	5 135	5 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	933	-59	959	870
Soliditet, %	22	19	23	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	0	0	2 705	2 705
S:a bundet eget kapital, kr	40 663	0	2 705	43 368
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 894 805	-59 497	-2 705	4 832 603
Årets resultat, kr	-59 497	59 497	933 277	933 277
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 835 308	0	930 572	5 765 880
S:a eget kapital, kr	4 875 971	0	933 277	5 809 248

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 287 000 kr samt ianspråktagande skett med 284 295 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	4 835 308
Årets resultat, kr	933 277
Reservation till underhållsfond, kr	-287 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	284 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 765 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 765 880

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 764 740	5 526 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 910	39 802
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 798 650	5 566 238
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 862 186	-3 031 870
Underhåll enligt plan	Not 5	-284 296	-1 118 056
Övriga externa kostnader	Not 6	-465 244	-454 087
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-77 548	-62 513
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-695 877	-528 663
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 385 151	-5 195 190
RÖRELSERESULTAT		1 413 499	371 048
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 655	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 877	-363 945
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-66 600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-480 222	-430 545
ÅRETS RESULTAT		933 277	-59 497

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 573 183	23 656 033
Inventarier och installationer	Not 11	98 463	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	94 738
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 671 646</u>	<u>23 750 771</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 671 646</u>	<u>23 750 771</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 860	4 917
Kundfordringar		6 575	6 287
Avräkningskonto HSB		990 411	1 615 070
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	56 809	31 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	210 381	184 899
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 271 037</u>	<u>1 842 269</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 271 037</u>	<u>1 842 269</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 942 683</u>	<u>25 593 040</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 663	40 663
Fond för yttre underhåll		2 705	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>43 368</u>	<u>40 663</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 832 603	4 894 805
Årets resultat		933 277	-59 497
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 765 880</u>	<u>4 835 308</u>
Summa eget kapital		<u>5 809 248</u>	<u>4 875 972</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>12 219 116</u>	<u>14 793 271</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>12 219 116</u>	<u>14 793 271</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 757 834	4 698 816
Medlemmarnas inre fond	Not 17	122 450	126 149
Leverantörsskulder		465 133	591 837
Aktuell skatteskuld	Not 18	22 138	16 611
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	32 212	30 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	514 551	460 050
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 914 318</u>	<u>5 923 797</u>
Summa skulder		<u>20 133 434</u>	<u>20 717 068</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 942 683</u>	<u>25 593 040</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 413 499	371 048
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	695 877	528 663
	<u>2 109 376</u>	<u>899 711</u>
Erhållen ränta	3 655	0
Erlagd ränta	-483 877	-358 969
Övriga poster	0	-66 600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 629 154</u>	<u>474 142</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 427	-100 946
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-68 497	-405 868
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 507 230</u>	<u>-32 672</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-610 502	-5 474 549
Investeringar i maskiner/inventarier	-6 250	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-616 752</u>	<u>-5 474 549</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-515 137	4 708 785
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-515 137</u>	<u>4 708 785</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	375 341	-798 436
Likvida medel vid årets början	1 615 070	2 413 506
Likvida medel vid årets slut	<u>1 990 411</u>	<u>1 615 070</u>
	375 341	-798 436

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 10 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 084 556	4 840 968
Årsavgifter lokaler	71 592	68 184
Hysesintäkt lokaler	22 800	22 800
Hysesintäkt garage och bilplatser	134 100	146 737
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	328 800	328 800
Övriga intäkter i verksamheten	4 400	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	93 012	80 594
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	25 480	38 353
	5 764 740	5 526 436
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	24 983	0
Övrigt	8 927	39 802
	33 910	39 802
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-173 114	-189 516
El	-122 598	-190 900
Uppvärmning	-808 453	-793 993
Vatten	-265 497	-264 134
Renhållning	-129 392	-106 241
Bevakningskostnader	-68 359	-96 229
TV, bredband, iptelefoni	-399 883	-537 273
Förvaltningskostnader	-586 485	-518 298
Försäkringar	-131 997	-125 635
Fastighetsskatt	-140 284	-140 284
Övriga driftskostnader	-36 125	-69 367
	-2 862 186	-3 031 870
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-284 296	-1 118 056
	-284 296	-1 118 056
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 175	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-407 159	-389 047
Kostnader överlåtelse och panter	-23 101	-37 404
Föreningsverksamhet	-6 646	-1 220
Kontorsutrustning och -material	-334	0
Stämma och styrelse	-4 829	-7 666
	-465 244	-454 087
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-64 405	-60 500
Sociala avgifter	-13 143	-1 213
Utbildning	0	-800
	-77 548	-62 513

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-628 468	-528 663
Markanläggningar	-64 884	0
Installationer och inventarier	-2 525	0
	<u>-695 877</u>	<u>-528 663</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Pantbrevskostnad	0	-66 600
	<u>0</u>	<u>-66 600</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 862 695	27 328 849
Omklassificering	0	5 533 846
Årets försäljning, utrangering byggnad	-139 748	0
Årets investering byggnader	610 502	0
Ingående anskaffningsvärde mark	75 100	75 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 408 549	32 937 795

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 281 762	-8 753 099
Årets försäljning, utrangering byggnad	74 864	0
Årets avskrivningar byggnader	-628 468	-528 663
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 835 366	-9 281 762

Utgående redovisat värde**23 573 183** **23 656 033**

Redovisade värden byggnader

23 498 083 23 580 933

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	43 718 000
Lokaler		510 000	403 000	913 000	913 000
		33 804 000	10 827 000	44 631 000	44 631 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 998 775	20 998 775
Summa ställda säkerheter	20 998 775	20 998 775

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	627 022	627 022
Årets investeringar	100 988	0
Utgående anskaffningsvärden	728 010	627 022

Ingående avskrivningar

-627 022 -627 022

Årets avskrivningar

-2 525 0

Utgående avskrivningar

-629 547 -627 022

Utgående redovisat värde**98 463** **0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	94 738	154 035
Årets Investering	0	5 285 073
Omklassificering till Byggnader och mark	-94 738	-5 344 370
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	94 738

Pågående nyanläggningar avser laddstolpar, färdigställda under 2023.
Nyttjandeperioden är beräknad till? 10 år.

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	56 809	31 096
	56 809	31 096

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	137 296	86 232
Upplupna ränteintäkter	2 925	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 160	98 667
	210 381	184 899

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats		
Placeringskonto HSB Östergötland	3,90%	1 000 000	0
		1 000 000	0

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Lämförsäkringar		1,41%	2025-06-30	2 360 368	40 000
Lämförsäkringar		1,34%	2025-12-31	657 342	120 000
Lämförsäkringar		4,84%	2024-06-30	193 774	8 260
Lämförsäkringar		4,74%	2025-03-31	309 905	9 060
Lämförsäkringar		1,28%	2024-09-30	2 575 000	100 000
Lämförsäkringar		2,69%	2025-03-31	1 734 000	0
Lämförsäkringar		2,69%	2025-03-31	695 158	140 000
Lämförsäkringar		2,79%	2026-03-31	4 831 771	0
Lämförsäkringar		2,69%	2025-03-31	1 939 632	0
Lämförsäkringar		5,09%	2024-03-28	1 180 000	0
Lämförsäkringar		5,09%	2024-03-28	1 240 000	0
Lämförsäkringar		5,09%	2024-03-28	1 260 000	0
				18 976 950	417 320

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 219 116**

Nästa års amortering av långfristig skuld 309 060
Lån som ska konverteras inom ett år 6 448 774
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 757 834**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 669 280
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 890 350
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	126 149	126 685
Uttag	-3 699	-536
	<u>122 450</u>	<u>126 149</u>
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	22 138	16 611
	<u>22 138</u>	<u>16 611</u>
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	19 069	18 150
Arbetsgivaravgifter	13 143	12 184
	<u>32 212</u>	<u>30 334</u>
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	5 547	5 641
Förutbetalda årsavgifter och hyror	490 354	436 059
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 650	18 350
	<u>514 551</u>	<u>460 050</u>

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

Niclas Wärenfeldt
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 2023.

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 2023 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 2023

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 räkenskaper. 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.

Motala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Motalahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:18:48



OSCAR CEDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:47:37



PERNILLA BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:03:21



JOHAN WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:53:38



JULIAN CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:27:03



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:31:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Motalahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:32:58



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.