

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Motorn 19**

733600-0208

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Motorn 19 i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 70:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

### VERKSAMHET

#### Styrelse

Annelie Wernholm	ordförande
Camilla Claesén	sekreterare
Jonathan Tylander	ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Ulla Öhrn  
Willy Säfström

#### Revisorer

Bengt Kristiansson  
Hans Davidsson

#### Revisorssuppleant

Tommy Rosenlind

#### Valberedning

Vakant

#### Förvaltning

Styrelseledamöterna har svarat för beställning av varor och tjänster.  
MTI AB Mark Trädgård Industriservice har svarat för yttre och inre skötsel av fastigheten enligt avtal.  
Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2024.  
Styrelsen har hållit tre protokollförda sammanträden under året.

#### Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Motorn nr 19, med adress Norra Bangatan 10 A-B-C, Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1955 och innehållande 24 st bostadsrättslägenheter. Marken innehas med äganderätt.  
Inom föreningen uthyres 6 st garage och 7 st parkeringsplatser. Dessutom finns 1 st parkeringsplats för gäster.  
Föreningen hyr parkeringsplatserna av Förvaltnings AB Smålandsbanan.

**Lägenhetsfördelning:**

6 st 3 rum+kök  
12 st 2 rum+kök  
6 st 1 rum+kök

Bostadsyta: 1 377 kvm

Tomtyta: 958 kvm

**Medlemsantal**

Antal medlemmar vid årets början: 25

Antal medlemmar vid årets slut: 24

En bostadsrätt har överlåts under räkenskapsåret.

**Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2023 med 6%.

**Utfört underhåll**

1998	Stambyte samt renovering av badrum
2005	Renovering av fasad samt tilläggsisolering
2014	Takrenovering samt isolering vind
2015	Byte av värmeväxlare
2017-18	Byte av fönster och balkongdörrar
2018	Byte av lägenhetsdörrar samt källardörrar
2019	Byte av garageportar
2020	Byte av takfläkt
2022	Byte av termostater

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

**Bredband**

Fastigheten är ansluten till Telias öppna fibernät.

**Fastighetsförsäkring** är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län och gäller fullvärde, styrelseansvar/rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet gällande ekonomisk förvaltning för omförhandling. Styrelsen accepterade den nya offerten och nytt avtal är tecknat från 1 januari 2025.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	929	936	864	858	843
Resultat efter finansiella poster (tkr)	110	137	-135	61	47
Soliditet (%)	31	29	26	28	27
Total låneskuld (tkr)	2 736	2 814	2 892	2 964	3 032
Skuldsättning per kvm (kr)	1 987	2 043	2 100	2 153	2 202
Årsavgifter per kvm (kr)	639	648	600	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	95	94	96	0	0
Sparande per kvm (kr)	155	174	82	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	4	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	270	247	262	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 29 kr/kvm år 2024 och 38 kr/kvm år 2023.

Nyckeltalsdefinitioner:

**Nettoomsättning (tkr)**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster (tkr)**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Soliditet (%)**

Eget kapital i procent av balansomslutning.

**Sparande (kr/kvm)**

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

**Räntekänslighet (%)**

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

**Energikostnad (kr/kvm)**

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	759 972
årets vinst	110 442
	<b>870 414</b>
disponeras så att	
till underhållsfonden överföres	100 000
i ny räkning överföres	770 414
	<b>870 414</b>

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden (kronor):

Ingående behållning	466 658
Uttag under året	0
Överföring till fond	100 000
Utgående behållning	566 658

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	928 762	935 503
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	18 855
		<b>928 762</b>	<b>954 358</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och driftskostnader	3	-571 775	-577 825
Övriga externa kostnader	4	-71 931	-69 255
Personalkostnader	5	-20 142	-13 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 245	-103 245
		<b>-767 093</b>	<b>-763 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>161 669</b>	<b>190 727</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 806	16 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-73 033	-70 326
		<b>-51 227</b>	<b>-53 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110 442</b>	<b>137 032</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>110 442</b>	<b>137 032</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	3 458 370	3 548 165
Installationer	9	12 308	25 758
		<b>3 470 678</b>	<b>3 573 923</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 470 678</b>	<b>3 573 923</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 277	0
Övriga fordringar	10	7 033	7 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	36 279	34 190
		<b>45 589</b>	<b>42 097</b>
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>840 578</b>	<b>718 705</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>886 167</b>	<b>760 802</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 356 845</b>	<b>4 334 725</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		35 000	35 000
Fond för yttre underhåll		466 658	366 658
		<b>501 658</b>	<b>401 658</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		759 972	722 940
Årets resultat		110 442	137 032
		<b>870 414</b>	<b>859 972</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 372 072</b>	<b>1 261 630</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 387 500	2 735 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 348 000	78 000
Leverantörsskulder		79 491	61 232
Medlemmarnas rep.fond	15	103 041	120 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	66 741	77 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 597 273</b>	<b>337 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 356 845</b>	<b>4 334 725</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		3 322 000	3 322 000
		<b>3 322 000</b>	<b>3 322 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		110 442	137 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		103 245	103 245
Betald skatt		874	-2 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>214 561</b>	<b>237 295</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 277	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 089	6 665
Förändring av leverantörsskulder		18 259	-9 205
Förändring av kortfristiga skulder		1 241 419	7 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 469 873</b>	<b>242 615</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 348 000	-78 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>121 873</b>	<b>164 615</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		718 705	554 090
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>840 578</b>	<b>718 705</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	75 år
Rörstammar / VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Dörrar	50 år
Värmeanläggning	50 år
Ventilation	25 år
Installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	853 910	853 910
Överföring till inre reparationsfond	-13 770	-13 770
Hysesintäkter garage/P-platser	32 500	31 622
Elavgifter	39 326	51 936
Övriga intäkter	16 796	11 805
	<b>928 762</b>	<b>935 503</b>

### Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	65 062	94 680
Yttre skötsel vinter	3 125	2 406
Yttre skötsel sommar	4 782	492
Reparation och underhåll VA/sanitet	0	4 385
Reparation/underhåll övrigt	1 621	1 575
Förbrukningsmaterial	1 913	743
El	60 812	64 680
Fjärrvärme	246 540	221 603
Vatten och avlopp	64 957	53 202
Avfall	30 448	30 445
Återvinning	0	10 544
Försäkringar	28 516	30 172
Arrendeavgifter	15 329	15 496
Fastighetsskatt	39 120	38 136
Utgifter för kabel-TV	7 532	7 532
Övriga kostnader	2 018	1 734
	<b>571 775</b>	<b>577 825</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	68 873	66 872
Övriga kostnader	3 058	2 383
	<b>71 931</b>	<b>69 255</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvoden och ersättningar till styrelse och revisorer	17 000	11 000
Sociala avgifter	3 142	2 306
	<b>20 142</b>	<b>13 306</b>

### Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från bank	21 660	16 553
Övriga ränteintäkter	146	77
	<b>21 806</b>	<b>16 630</b>

### Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader för låneskulder	73 033 <b>73 033</b>	70 326 <b>70 326</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 797 717	5 797 717
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 797 717</b>	<b>5 797 717</b>
Ingående avskrivningar	-2 249 552	-2 159 757
Årets avskrivningar	-89 795	-89 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 339 347</b>	<b>-2 249 552</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 458 370</b>	<b>3 548 165</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	3 786 000	3 786 000
	<b>13 786 000</b>	<b>13 786 000</b>

### Not 9 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 500	134 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 500</b>	<b>134 500</b>
Ingående avskrivningar	-108 742	-95 292
Årets avskrivningar	-13 450	-13 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-122 192</b>	<b>-108 742</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 308</b>	<b>25 758</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 789	4 679
Skattefordringar	2 244	3 228
	<b>7 033</b>	<b>7 907</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	33 048	31 782
Telenor	2 085	1 883
Pantsättningsavgifter	1 146	525
	<b>36 279</b>	<b>34 190</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	840 578	718 705
	<b>840 578</b>	<b>718 705</b>

### Not 13 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 000	366 658	722 940	137 032	<b>1 261 630</b>
Disposition av föregående års resultat:		100 000	37 032	-137 032	<b>0</b>
Årets resultat				110 442	<b>110 442</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 000</b>	<b>466 658</b>	<b>759 972</b>	<b>110 442</b>	<b>1 372 072</b>

### Not 14 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2024:	Konvertering:
Stadshypotek 289926	803 000	1,15%	33 000	2025-12-30
Stadshypotek 298787	500 000	4,02%	0	2025-12-01
Stadshypotek 299378	400 000	4,04%	0	2026-01-30
Stadshypotek 300192	467 500	4,10%	5 000	2026-03-30
Stadshypotek 291171	285 000	1,14%	20 000	2026-04-30
Stadshypotek 294755	280 000	1,62%	20 000	2027-01-30
Summa:	2 735 500 kr		78 000 kr	

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 0 kr

### Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	120 468	108 848
Uttag under året	-31 197	-2 150
Årets överföring	13 770	13 770
	<b>103 041</b>	<b>120 468</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 185	7 312
Förutbetalda avgifter och hyror	55 824	67 101
Övriga upplupna kostnader	3 732	3 482
	<b>66 741</b>	<b>77 895</b>

Västervik den 26 mars 2025



Annelie Wernholm  
ordförande

Camilla Claesén



Jonathan Tylander



### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *2025-04-28*



Bengt Kristiansson  
Revisor



Hans Davidsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Motorn 19

Org.nr 733600-0208

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Motorn 19 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Denna standard kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Motorn 19 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Uttalanden**

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

Västervik

2025-04-28



Bengt Kristiansson  
Revisor



Hans Davidsson  
Revisor