

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Motorn 19**

733600-0208

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Motorn 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västervik.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Styrelsens sammansättning*

Namn	Roll	Vald till
Annelie Wernholm	Ordförande	2027
Ulla Öhrn	Suppleant	2026
Jonathan Tylander	Ledamot	2027
Camilla Claesén	Ledamot	2026
Willy Säfström	Suppleant	2026

#### *Revisorer*

##### Ordinarie revisorer

Namn	Vald till
Bengt Kristiansson	2026
Hans Davidsson	2026

##### Revisorssuppleanter

Namn	Vald till
Tommy Rosenlind	2026

#### *Valberedning*

Vakant

### **Fastigheter**

Föreningen är ägare till fastigheten motorn 19 med adress Norra Bangatan 10 A-B-C, Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1955. Marken innehas med äganderätt.

### **Underhåll**

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Bostäder och lokaler**

Inom föreningen uthyres 6 st garage och 7 st parkeringsplatser. Dessutom finns 1 st parkeringsplats för gäster. Föreningen hyr parkeringsplatserna av Förvaltnings AB Smålandsbanan. Tomtytan uppgår till 958 kvm. Totalt finns det 24 lägenheter med en total bostadsyta på 1377 kvm, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

Antal	Typ
6	3 rum & kök
12	2 rum & kök
6	1 rum & kök

### **Förvaltning**

Styrelsen har ansvarat för beställning av varor och tjänster till föreningen. MTI Mark Trädgård Industriservice AB har svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten enligt avtal. Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

### **Avtal**

Föreningen har en fastighetsförsäkring tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län. Den gäller fullvärde, styrelseansvar/rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering. Föreningen har under året tecknat ett avtal med Telia gällande kollektivt bredband & TV.

### **Medlemsinformation**

En bostadsrätt har överlåtits under räkenskapsåret.

### **Medlemsantal**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	24
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	24

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden under året.

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	906	929	936	864	858
Resultat efter finansiella poster	-3	110	137	-135	61
Soliditet (%)	31	31	29	26	28
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 930	1 987	2 043	2 100	2 153
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	629	639	648	600	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	95	96	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	155	174	82	0
Räntekänslighet (%)	3	3	3	4	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	299	270	247	262	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för året 2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i i genomsnitt 19 kr/kvm för 2025 och 29 kr/kvm år 2024.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	35 000	466 658	759 972	110 442	<b>1 372 072</b>
Disposition av föregående års resultat:		100 000	10 442	-110 442	<b>0</b>
Årets resultat				-3 266	<b>-3 266</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 000</b>	<b>566 658</b>	<b>770 414</b>	<b>-3 266</b>	<b>1 368 806</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	770 414
årets förlust	-3 266
	<b>767 148</b>

disponeras så att till underhållsfonden överföres	10 000
i ny räkning överföres	757 148
	<b>767 148</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2, 3	920 257	942 532
		<b>920 257</b>	<b>942 532</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-9 904	-1 621
Planerat underhåll	5	0	0
Fastighetsavgift/skatt		-41 376	-39 120
Driftskostnader	6	-671 702	-600 707
Övriga kostnader	7	-3 053	-2 258
Personalkostnader	8	-21 143	-20 142
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-102 103	-103 245
		<b>-849 281</b>	<b>-767 093</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 976</b>	<b>175 439</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 269	21 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 740	-73 033
		<b>-60 471</b>	<b>-51 227</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 505</b>	<b>124 212</b>
Bokslutsdispositioner	11	-13 770	-13 770
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 265</b>	<b>110 442</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 266</b>	<b>110 442</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	3 368 575	3 458 370
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	12 308
		<b>3 368 575</b>	<b>3 470 678</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**3 368 575**

**3 470 678**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		0	2 277
Övriga fordringar	14	4 866	7 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 260	36 279
		<b>69 126</b>	<b>45 589</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

16

990 868

840 578

**1 059 994**

**886 167**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**4 428 569**

**4 356 845**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Förlagsinsatser		35 000	35 000
Fond för yttre underhåll	17	566 658	466 658
		<b>601 658</b>	<b>501 658</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		770 414	759 972
Årets resultat		-3 266	110 442
		<b>767 148</b>	<b>870 414</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 368 806</b>	<b>1 372 072</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18 19	2 579 500	1 387 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	78 000	1 348 000
Leverantörsskulder		160 626	79 491
Aktuella skatteskulder		3 578	285
Övriga skulder	21	115 561	103 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	122 498	66 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>480 263</b>	<b>1 597 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 428 569</b>	<b>4 356 845</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		70 975	175 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		102 103	103 245
Erhållen ränta		11 269	21 806
Erlagd ränta		-70 585	-73 159
Betald inkomstskatt		5 626	874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>119 388</b>	<b>228 205</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 277	-2 277
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 751	-15 859
Förändring av leverantörsskulder		81 135	18 259
Förändring av kortfristiga skulder		-1 202 759	1 241 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 041 710</b>	<b>1 469 873</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 192 000	-1 348 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>150 290</b>	<b>121 873</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		840 578	718 705
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>990 868</b>	<b>840 578</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. 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

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	853 910	853 910
Elavgifter	26 226	39 326
Hyror garage, p-platser momspliktig	1 000	2 400
Hyror garage och parkeringsplatser	26 760	30 100
Övriga intäkter	12 360	16 796
	<b>920 256</b>	<b>942 532</b>

## Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

Under året har inga hyres- eller avgiftsbortfall förekommit.

#### Not 4 Reparationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Gemensamma utrymmen	3 719	0
Reparation av tele/tv/por	4 548	0
Rep lås / nycklar	1 637	1 621
	<b>9 904</b>	<b>1 621</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

Under räkenskapsåret har inga kostnader för planerat underhåll uppkommit.

#### Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	75 493	72 969
Förbrukningsmaterial	1 713	1 913
Fjärrvärme	260 259	246 540
Vatten och avlopp	75 040	64 957
Avfall	37 411	30 448
Elkostnader	70 003	60 812
Fastighetsförsäkring	33 048	28 516
Arrendeavgifter	12 469	15 329
Utgifter för kabel-TV	25 348	7 532
Övriga kostnader	1 955	2 018
Arvode förvaltningsavtal	66 300	55 372
Arvode förvaltning, extra	12 663	13 501
Övr förvaltningskostnader	0	800
	<b>671 702</b>	<b>600 707</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Bankkostnader	3 053	2 258
	<b>3 053</b>	<b>2 258</b>

#### Not 8 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

##### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	18 000	17 000
	<b>18 000</b>	<b>17 000</b>

##### Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 143	3 142
	<b>3 143</b>	<b>3 142</b>

##### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

21 143

20 142

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bank	11 192	21 660
Övriga ränteintäkter	77	146
	<b>11 269</b>	<b>21 806</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
Räntekostnader lån	71 557	73 033
Dröjsmålsräntor lev.skuld	183	0
	<b>71 740</b>	<b>73 033</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
Överföring till inre fond	13 770	13 770
	<b>13 770</b>	<b>13 770</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
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	-2 339 347	-2 249 552
Årets avskrivningar	-89 795	-89 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 429 142</b>	<b>-2 339 347</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 368 575</b>	<b>3 458 370</b>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	134 500	134 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 500</b>	<b>134 500</b>
Ingående avskrivningar	-122 192	-108 742
Årets avskrivningar	-12 308	-13 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-134 500</b>	<b>-122 192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>12 308</b>



### Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 866	4 789
Skattefordringar	0	2 244
	<b>4 866</b>	<b>7 033</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar, försäkring 2026	34 037	33 048
Telenor, TV kvartal 1/2025	2 107	2 085
Pantsättningsavgift 1 st á 588 kr	588	1 146
Telia kollektivt bredband 260101-260331	17 928	
Förvaltnings smålandsbanan, p-platser jan-juni 2026	9 600	
	<b>64 260</b>	<b>36 279</b>

### Not 16 Kassa & Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga bankkonton	990 868	840 578
	<b>990 868</b>	<b>840 578</b>

### Not 17 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående behållning	566 658	466 658
lanspråkstagande	0	0
Reservering	10 000	100 000
	<b>576 658</b>	<b>566 658</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 220 000	3 220 000
	<b>3 220 000</b>	<b>3 220 000</b>

### Not 19 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	312 000	180 000
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 267 500	1 207 500
	<b>2 579 500</b>	<b>1 387 500</b>

### Not 20 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig del av lån	78 000	1 348 000
	<b>78 000</b>	<b>1 348 000</b>

### Not 21 Medlemmarnas reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	103 041	120 468
Uttag under året	-1 250	-31 197
Årets överföring	13 770	13 770
	<b>115 561</b>	<b>103 041</b>

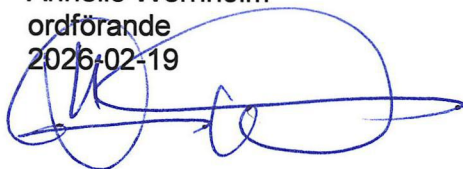
### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	8 340	7 185
Förutbet avgifter/hyror	63 918	55 824
Övr uppl kostn/förutb int	50 240	3 447
	<b>122 498</b>	<b>66 456</b>

Årsredovisningen beslutades den 19 februari 2026

Västervik

Annelie Wernholm  
ordförande  
2026-02-19



Jonathan Tylander

2026-02-19



Camilla Claesén

2026-02-19



### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

2026-04-14



Bengt Kristiansson  
Revisor



Hans Davidsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Motorn 19

Org.nr 733600-0208

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Motorn 19 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Motorn 19 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Motorn 19 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Motorn 19 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den 14 april 2026



Bengt Kristiansson  
Revisor



Hans Davidsson  
Revisor