

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 överlåtits 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 värmepåsar
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.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
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
	870 414

disponeras så att

till underhållsfonden överföres	100 000
i ny räkning överföres	770 414
	870 414

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.



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	928 762	935 503
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	18 855
		928 762	954 358
Rörelsens kostnader			
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
		-767 093	-763 631
Rörelseresultat		161 669	190 727
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 806	16 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-73 033	-70 326
		-51 227	-53 696
Resultat efter finansiella poster		110 442	137 032
Årets resultat		110 442	137 032



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

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

35 000

35 000

Fond för yttre underhåll

466 658

366 658

501 658

401 658

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

759 972

722 940

Årets resultat

110 442

137 032

870 414

859 972

Summa eget kapital

1 372 072

1 261 630

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

1 387 500

2 735 500

Kortfristiga skulder

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

Summa kortfristiga skulder

1 597 273

337 595

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 356 845

4 334 725

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

3 322 000

3 322 000

3 322 000

3 322 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

214 561 237 295

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 469 873 242 615

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 348 000	-78 000
------------------------------------	------------	---------

Årets kassaflöde

121 873 164 615

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	718 705	554 090
Likvida medel vid årets slut	840 578	718 705



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
Hyresintäkter garage/P-platser	32 500	31 622
Elavgifter	39 326	51 936
Övriga intäkter	16 796	11 805
	928 762	935 503

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
	571 775	577 825

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
	71 931	69 255

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
	20 142	13 306

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
	21 806	16 630

Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader för låneskulder	73 033 73 033	70 326 70 326

Not 8 Byggnader och mark

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

Not 9 Installationer

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

Not 10 Övriga fordringar

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

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
	36 279	34 190

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	840 578	718 705
	840 578	718 705

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	1 261 630
Disposition av föregående års resultat:		100 000	37 032	-137 032	0
Årets resultat				110 442	110 442
Belopp vid årets utgång	35 000	466 658	759 972	110 442	1 372 072

Not 14 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	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
	103 041	120 468

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
	66 741	77 895

Västervik den 26 mars 2025

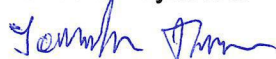


Annelie Wernholm
ordförande

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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