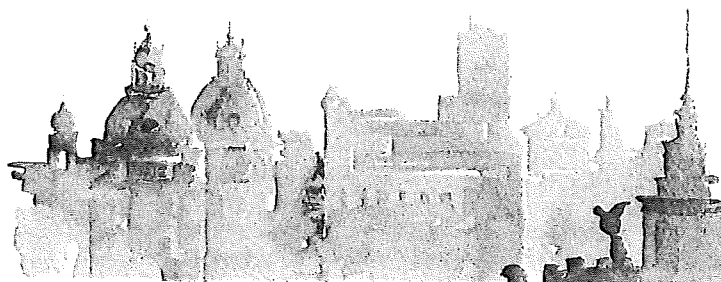


Bostadsrättsföreningen Verkstadsön i Motala

Org.nr: 769627-9590

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Verkstadsön i Motala, organisationsnummer 769627-9590, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-04-12. 2014-05-26 förvärvades fastigheterna Normandie 1 och Ryssladan 3 genom förvärv av NYG 71 AB och i samband med det transport köp av fastigheten Normandie 1. Fastigheten Ryssladan 3 har fastighetsreglerats med Normandie 1 och föreningens fastighet heter därefter i sin helhet Normandie 1.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Firmatecknare är styrelsen, två ledamöter i förening.

Föreningens säte är i Motala

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelse

Ordförande Anna Gullberg
Ledamot Johan Dahlberg
Ledamot Britt-Inger Karlsson
Ledamot Margareta Karlsson
Ledamot Kenneth Winberg
Suppleant Simon Ölmén

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.
På stämman deltog 23 medlemmar.

Revisor

Revisor William Sjöberg
BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per-Anders Jansson, Torbjörn Johansson och Kenneth Winberg

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Verkstadvägen 111-131, ojämn nummer

Normandiegatan 3, 5 och 7

Nybyggnadsår: 1991

Värdeår: 1991

Fastighetsbeteckning: Normandie 1

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2073

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	38
2 rok	20	1 308
3 rok	17	1 469
4 rok	11	1 128.6
Summa	49	3 943.6

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	38
3 rok	1	89
4 rok	1	102.6
Summa	3	229.6

Totalt antal bostadslägenheter: 52

Totalyta (m²): 4 173.2

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av stigande kostnader och därmed har styrelsen inför 2025 sett det nödvändigt att höja avgiften med 10 %. I och med avgiftshöjningen har ekonomin kunnat hållas i balans.

Under året har en hyreslägenhet på 2 r o k sålts och därmed ombildats till bostadsrätt. Brf har efter denna förändring 3 stycken hyresrätter att förvalta.

Detta år har inga större renoveringar företagits förutom att panelen på en kortsida på ett av de röda husen bytts och översyn/bättre förankring av takbjälkar har skett på samma del av huset. Därutöver har enbart nödvändiga underhåll och reparationer skett.

Föreningen anlitar fr o m 1 mars Riksbyggen (RB) som teknisk konsult. Gemensam genomgång har gjorts av ny underhållsplan. Enligt ny lagstiftnings ska underhållsplan upprättas för längre tid än tidigare. Fr o m 1 jan 2026 kommer också RB ha hand om föreningens ekonomiska redovisning.

Styrelsen hoppas, genom att ha ordentlig koll på föreningens utgifter och endast besluta om nödvändiga höjningar av medlemsavgiften de närmaste åren, att det ger Brf god ekonomi och därmed skapa mervärde för våra medlemmar.

Medlemsinformation

62 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 5 överlåtelser skett.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 63

48 bostadsrätter

63 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 707	2 486	2 219	2 136
Resultat efter finansiella poster, tkr	78	- 1 019	- 759	- 55
Soliditet, %	52	51	52	52
Balansomslutning, tkr	48 096	47 429	48 476	50 135
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	590	507	504	421
Skuldsättning per kvm	5 453	5 453	5 453	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 771	5 875	6 015	
Sparande per kvm	147	116	40	
Räntekänslighet	10	11	12	
Energikostnad per kvm**	53	50	45	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85	79	85	

** Medlemmarna har egna avtal för el och värme.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

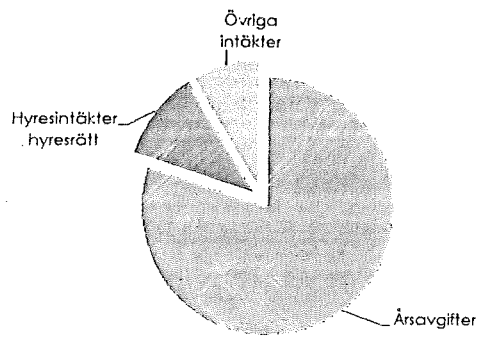
Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

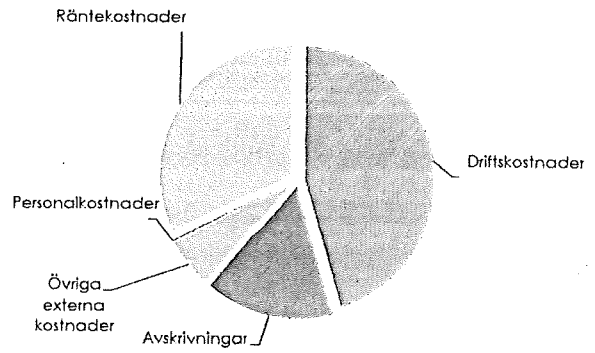
Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Intäkter



Kostnader



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 955 000	4 515 245	2 400 035	- 5 763 418	- 1 018 720
Insatser	360 000				
Upplåtelseavgifter		440 000			
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			1 783 652	- 1 783 652	
Balanseras i ny räkning				- 1 018 720	1 018 720
Årets resultat					78 058
Belopp vid årets utgång	24 315 000	4 955 245	4 183 687	- 8 565 790	78 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 565 791
Årets resultat	78 058
Totalt	- 8 487 733

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 66 780
Balanseras i ny räkning	- 8 920 953
Totalt	- 8 487 733

anspråktagandet av fond för yttre underhåll avser renovering av fasad

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 706 975	2 486 097
Summa rörelseintäkter		2 706 975	2 486 097
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 228 339	-2 215 303
Övriga externa kostnader	3	-174 052	-164 417
Personalkostnader	4	-5 940	-6 993
Avskrivningar		-419 316	-419 316
Summa rörelsekostnader		-1 827 647	-2 806 029
RÖRELSERESULTAT		879 328	-319 932
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 440	11 558
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 591	112 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-855 301	-823 256
Summa finansiella poster		-801 270	-698 788
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 058	-1 018 720
RESULTAT FÖRE SKATT		78 058	-1 018 720
ÅRETS RESULTAT		78 058	-1 018 720

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 761 205	44 180 521
Summa materiella anläggningstillgångar		43 761 205	44 180 521
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 761 205	44 180 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 296	7 258
Övriga fordringar		311 558	100 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	0	6 605
Summa kortfristiga fordringar		318 854	114 772
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 224 629	3 133 719
Summa kassa och bank		4 224 629	3 133 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 543 483	3 248 491
SUMMA TILLGÅNGAR		48 304 688	47 429 012

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 270 245	28 470 245
Fond för yttre underhåll		4 183 687	2 400 035
Summa bundet eget kapital		33 453 932	30 870 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 565 791	-5 763 418
Årets resultat		78 058	-1 018 720
Summa fritt eget kapital		-8 487 733	-6 782 138
SUMMA EGET KAPITAL		24 966 199	24 088 142
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 000 000	22 757 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	22 757 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	15 757 000	0
Leverantörsskulder		15 475	9 043
Skatteskulder		174 408	167 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	391 606	407 439
Summa kortfristiga skulder		16 338 489	583 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 304 688	47 429 012

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	879 329	-319 933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	419 316	419 316
Summa	1 298 645	99 384
Övriga finansiella poster		
Erhållen ränta	12 440	11 558
Erlagd ränta	41 591	112 910
	-855 301	-823 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	497 374	-599 404
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	4 861	3 436
Förändring av rörelseskulder	-2 382	-28 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	499 853	-624 482
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Försäljning hyresrätt	800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	800 000	0
Årets kassaflöde	1 299 853	-624 482
Likvida medel vid årets början	3 133 719	3 758 201
Likvida medel vid årets slut	4 433 572	3 133 719

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Värme och ventilation	20	5
Fasad	30	3,3
Utebelysning	15	6,7
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 292 498	1 967 095
Skötsel grönytor	0	111 000
Hysesintäkter bostäder	327 637	320 327
Övriga hyresintäkter	86 690	87 075
Avgift andrahandsupplåtelse	150	600
Totalt nettoomsättning	2 706 975	2 486 097

Not 2. Drifftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	61 718	60 896
Vatten och avlopp	161 303	148 258
Sophämtning	107 052	106 511
Fastighetsskötsel	222 668	187 500
Fastighetsskötsel extra	57 106	0
Snöröjning/sandning	32 080	79 889
Försäkring	124 910	115 540
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 648	84 760
Förbrukningsmaterial	5 788	0
Förbrukningsinventarier	23 953	3 969
Övriga drifftkostnader	2 768	2 814
Reparation och underhåll byggnad	70 868	0
Reparation och underhåll tak	0	1 083 000
Reparation och underhåll portar och lås	1 360	16 685
Reparation och underhåll hyreslägenheter	1 626	25 218
Reparation och underhåll el	26 066	10 505
Reparation och underhåll VVS	0	38 636
Reparation och underhåll ventilation	197 348	163 641
Reparation och underhåll markytor	0	35 411
Reparation och underhåll gård/trädgård	41 055	37 560
Reparation- och underhållsmaterial	1 023	972
Reparation och underhåll fönster	0	13 538
Totalt drifftkostnader	1 228 339	2 215 303

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	4 500	6 125
Arvode ekonomisk förvaltning	79 260	75 000
Extra ekonomisk förvaltning	8 510	5 503
Revisionsarvode	26 250	23 500
Mäklararvode	48 000	0
Konsultarvode	0	576
Bankkostnader	3 772	4 013
Övriga administrativa kostnader	800	800
Föreningsomkostnader	2 740	3 399
Övriga kostnader	220	45 501
Totalt övriga externa kostnader	174 052	164 417

Not 4. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	5 940	6 993
Totalt personalkostnader	5 940	6 993

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	40 200 838	40 200 838
Anskaffningsvärde mark	7 666 200	7 666 200
Utgående anskaffningsvärden	47 867 038	47 867 038
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 686 517	- 3 267 201
Årets avskrivningar	- 419 316	- 419 316
Utgående avskrivningar	-4 105 833	-3 686 517
Utgående redovisat värde	43 761 205	44 180 521
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	40 200 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	8 755 000	8 158 000
	48 955 000	45 158 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
FRUBO AB	0	6 605
Summa	0	6 605

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Länsförsäkringar 6049745	2026-03-31	2,84 %	6 000 000	6 000 000
Länsförsäkringar 6049753	2027-09-30	3,19 %	7 000 000	7 000 000
Länsförsäkringar 6049761	2026-03-31	2,84 %	7 000 000	7 000 000
Länsförsäkringar 6049788	2026-03-31	2,84 %	2 757 000	2 757 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 757 000	22 757 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 757 000	0
			7 000 000	22 757 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och lånen avses att förlängas vid förfall.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	130 566	138 975
Förskottsbet avgift/hyra	228 927	236 830
EI	6 388	7 174
Upplupen revisionskostnad	25 000	23 750
Stena Recycling AB	725	710
Summa	391 606	407 439

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	43 473 000	43 473 000
Summa:	43 473 000	43 473 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning om 5% 2026 samt att amortera 520 000 på ett av lånen. Enligt föreningens stadgar ska lån amorteras när hyreslägenhet säljs och övergår till bostadsrätt.

Underskrifter

Motala enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Anna Gullberg

Johan Dahlberg

Britt-Inger Karlsson

Margareta Karlsson

Kenneth Winberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB
William Sjöberg

Verifikat

Titel: Brf Verkstadsön i Motala, Årsredovisning 2025
ID: 19389cf0-2298-11f1-a96f-6388819bffe8

Status: Signerat av alla
Skapat: 2026-03-18

Underskrifter

Brf Verkstadsön i Motala
anna@mixum.se

Signerat: 2026-03-18 08:22 BankID Anna Marianne Gullberg

Brf Verkstadsön i Motala
maggan.si.hallby@gmail.com

Signerat: 2026-03-18 09:26 BankID Margareta Solveig Irene Karlsson

Brf Verkstadsön i Motala
johan.dahlberg@motala.se

Signerat: 2026-03-20 12:30 BankID Dan Johan Alexander Dahlberg

Brf Verkstadsön i Motala
k.winberg@live.se

Signerat: 2026-03-18 08:42 BankID Lars Kenneth Winberg

Brf Verkstadsön i Motala
britt.inger.v.karlsson@gmail.com

Signerat: 2026-03-19 07:57 BankID BRITT-INGER VIOLA KARLSSON

Brf-experten i Uppsala och Stockholm AB
william@brf-experten.se

Signerat: 2026-03-20 17:27 BankID Karl William Lennart Sjöberg

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
2025 Årsredovisning BRF Verkstadsön i Motala ORIGINAL.pdf	645.5 kB	9a4e 1647 5c4a 708b 5fc1 41df a333 1ebb 459c 3b9f 44e0 ae72 b4ca 56f5 accb b702

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-18	08:07	Skapat Lisa Eriksson, FRUBO Aktiebolag 5564511292 IP: 88.131.253.100
2026-03-18	08:22	Signerat Brf Verkstadsön i Motala Genomfört med: BankID av Anna Marianne Gullberg. IP: 84.19.147.26
2026-03-18	08:42	Signerat Brf Verkstadsön i Motala Genomfört med: BankID av Lars Kenneth Winberg. IP: 94.234.83.33
2026-03-18	09:26	Signerat Brf Verkstadsön i Motala Genomfört med: BankID av Margareta Solveig Irene Karlsson. IP: 78.72.19.73
2026-03-19	07:57	Signerat Brf Verkstadsön i Motala Genomfört med: BankID av BRITT-INGER VIOLA KARLSSON IP: 94.234.84.166

