

Årsredovisning

för

Brf Motorn

733600-0224

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Brf Motorn i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens 67:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt 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, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Föreningens byggnad

Föreningen är ägare till fastigheten Motorn nr 16-18 med adress Norra Bangatan 12 A-B-C i Västervik där 1 st bostadshus uppförts, färdigställt år 1954.

Lägenhetsfördelning

Totalt 27 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

6 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Bostadsyta: 1 548 kvm

Tomtyta: 2 075 kvm inkl. parkeringsplats

Dessutom uthyres inom föreningen:

7 st garage
13 st parkeringsplatser

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering. Dessutom ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Jan Carlsson har varit vice värd och har tillsammans med styrelsen svarat för beställning av varor och tjänster.

Föreningen har avtal tecknat med MTI AB Mark Trädgård och Industriservice gällande inre och yttre fastighetsskötsel.

Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2019 med 60 kr/lägenhet och månad med anledning av investering i nya lägenhetsdörrar. Det innebär en genomsnittlig avgift på 573 kr/kvm lägenhetsyta och år, inkl. värmekostnad med 134 kr.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Underhåll

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfördes under år 2020. Besiktningen uppvisade brister som måste åtgärdas men detta blev uppskjutet med anledning av coronapandemin. Under år 2021 har arbetet återupptagits och styrelsen har jobbat med detta tillsammans med en konsult. Åtgärderna har slutförts i mars år 2022.

Nya namntavlor har anskaffats till trapphusen, kostnad 8.927 kr.

Övrigt

Ett av föreningens lån har villkorsändrats. Styrelsen valde att binda lånet i 5 år till räntan 1,54%. Lånet var tidigare bundet i 5 år till räntan 1,44%.

Covid-19

Styrelsen bedömer inte att föreningen har påverkats väsentligt under räkenskapsåret med anledning av den pågående pandemin. Föreningsstämman genomfördes med poströstning i enlighet med en tillfällig lagändring.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

En bostadsrätt har överlåtit under räkenskapsåret.

Styrelse

Anita Björkman	ordförande
Jan Carlsson	ledamot /vice värd
Jan Björkman	sekreterare
Regina Paalberg	ledamot
Tiia Torekull	ledamot
Hjördis Carlsson	suppleant
Anna-Marie Milton	suppleant
Maria Spjut	suppleant

Revisor

Revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Kristina Anderson som huvudansvarig revisor

Revisionsbyrån utser ersättare vid behov.

Valberedning

Vakant



Brandskyddsansvarig
Jan Carlsson

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2021 och genomfördes med poströstning. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Utfört underhåll

1984	Takbyte
1996	Stambyte
2005	Fasadrenovering
2010	Byte av fönster och balkongdörrar
2016	Byte av värmeväxlare
2018	Lägenhetsdörrar
2020	Underhåll tak

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	947	949	955	945	938
Värmeförbrukning MWh	237	191	210	215	221
Värmekostnad	207	165	173	185	181
Total låneskuld	2 119	2 176	2 233	2 290	1 940
Låneskuld/kvm (kr)	1 369	1 405	1 442	1 479	1 253
Resultat efter finansiella poster	68	9	120	-36	168
Soliditet (%)	36	34	34	30	35
Kassalikviditet (%)	415	400	413	306	393

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	67 000	730 674	479 312	9 057	1 286 043
Disposition av föregående års resultat		-18 750	27 807	-9 057	0
Årets resultat				68 331	68 331
Belopp vid årets utgång	67 000	711 924	507 119	68 331	1 354 374

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	507 119
årets vinst	68 331
	575 450

disponeras så att

till underhållsfonden överföres	50 000
i ny räkning överföres	525 450
	575 450

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	711 924
Uttag under året	0
Ny överföring	50 000
Utgående behållning	761 924

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

✍

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	947 441 947 441	948 552 948 552
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-665 128	-726 832
Övriga externa kostnader	4	-87 082	-80 930
Personalkostnader	5	-7 087	-8 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 478	-88 478
		-847 775	-904 326
Rörelseresultat		99 666	44 226
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-31 335	-35 169
Resultat efter finansiella poster		68 331	9 057
Årets resultat		68 331	9 057



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 218 269	2 306 747
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	391	559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 591	26 150
		27 982	26 709
Kassa och bank	10	1 549 391	1 437 139
Summa omsättningstillgångar		1 577 373	1 463 848
SUMMA TILLGÅNGAR		3 795 642	3 770 595

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 000	67 000
Fond för yttre underhåll		711 924	730 674
		778 924	797 674
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		507 119	479 312
Årets resultat		68 331	9 057
		575 450	488 369
Summa eget kapital		1 354 374	1 286 043
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 061 632	2 118 632
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	57 000	57 000
Leverantörsskulder		86 019	55 662
Aktuella skatteskulder		4 626	14 076
Medlemmarnas reparationsfond	13	150 021	157 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	81 970	82 127
Summa kortfristiga skulder		379 636	365 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 795 642	3 770 595

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.

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	50 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Lägenhetsdörrar	50 år
Värmeanläggning	50 år
Ventilationsanläggning	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

e

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	887 004	887 004
Överföring till medlemmarnas inre fond	-15 480	-15 480
Hysesintäkter garage/p-platser	21 180	21 180
Elavgifter	51 120	51 120
Övriga intäkter	3 617	4 728
	947 441	948 552

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	108 740	108 740
Yttre skötsel vinter	6 938	3 000
Yttre skötsel sommar	2 275	2 661
OVK / Energideklaration	8 563	24 844
Underhåll av tak	0	168 750
Underhåll gemensamma utrymmen	8 927	2 363
Reparation av värmeanläggning	14 334	1 777
Reparation av el	13 912	0
Reparation av VA/sanitet	5 519	11 540
Reparation övrigt utvändigt	11 075	0
Reparation och underhåll övrigt	6 516	1 554
Förbrukningsmaterial	1 453	2 701
El	103 207	73 435
Fjärrvärme	206 680	164 576
Vatten och avlopp	62 092	60 307
Avfall och återvinning	33 988	33 070
Kabel-TV	8 480	8 480
Försäkringar	24 030	20 333
Övriga kostnader	350	652
Fastighetsavgift	38 049	38 049
	665 128	726 832

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Arvode ekonomisk förvaltning	70 298	65 470
Revisionsarvode	13 125	12 500
Övriga kostnader	3 659	2 960
	87 082	80 930

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Arvoden och ersättningar till styrelse	6 801	7 800
Sociala avgifter	286	286
	7 087	8 086

Not 6 Räntekostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader för låneskulder	31 270	35 169
Övriga räntekostnader	65	0
	31 335	35 169

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 781 455	4 781 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 781 455	4 781 455
Ingående avskrivningar	-2 474 708	-2 386 230
Årets avskrivningar	-88 478	-88 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 563 186	-2 474 708
Utgående redovisat värde	2 218 269	2 306 747
Taxeringsvärden byggnader	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärden mark	3 483 000	3 483 000
	12 683 000	12 683 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	391	559
	391	559

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Länsförsäkringar	24 995	24 030
Telenor	2 120	2 120
Övriga upplupna intäkter	476	0
	27 591	26 150

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	1 549 391	1 437 139
	1 549 391	1 437 139

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 526 000	2 526 000
	2 526 000	2 526 000

Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2021:	Konvertering:
Stadshypotek 294056	422 132	1,54%	12 000	2026-12-01
Stadshypotek 289217	530 000	1,12%	20 000	2025-10-30
Stadshypotek 277836	790 500	1,60%	17 000	2023-06-30
Stadshypotek 279256	376 000	1,63%	8 000	2023-09-30
Summa:	2 118 632 kr		57 000 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 57 000 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 1 833 632 kr

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	157 055	141 575
Uttag under året	-22 514	0
Årets överföring	15 480	15 480
	150 021	157 055

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 040	2 574
Övriga upplupna kostnader	4 846	3 923
Förutbetalda avgifter och hyror	75 084	75 630
	81 970	82 127

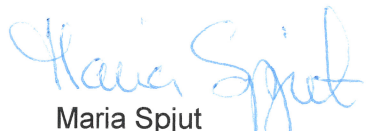
Västervik den 29 mars 2022


Anita Björkman


Jan Carlsson


Jan Björkman



Regina Paalberg


Maria Spjut
ersättare för Tiia Torekull

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 26 april 2022*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Kristina Anderson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Motorn, org.nr 733600-0224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Motorn för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 föreningen 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Motorn för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31, 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 26 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson
Godkänd revisor