

Årsredovisning

för

Brf Motorn

733600-0224

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Motorn i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens 69: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 enligt inkomstskattelagen, 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. Marken innehas med äganderätt.

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

Styrelsen har 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 den 1 jan 2023 med 8% på grund av ökade kostnader. Dessutom gjordes en höjning med 168 kr/lägenhet och månad den 1 juli 2023 med anledning av balkongreovering.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 20 nov 2023 är årsavgifterna höjda med 5% från och med den 1 jan 2024.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Investeringar

Balkongrenovering har utförts till en kostnad av 1.286.000 kr.
En solcellsanläggning har installerats, kostnad 619.726 kr.
Tilläggsisolering av vinden har utförts till en kostnad av 152.500 kr.
Ovanstående investeringar har finansierats genom utökning av befintliga lån med 1.575.000 kr samt med egna medel.

Underhåll

Målning av takfot mot gården har utförts, kostnad 35.000 kr. Åtgärden ingår i det planerade underhållet och tas från underhållsfonden enligt styrelsens förslag i resultatdispositionen.

Övrigt

För att erhålla bättre ränta har 850.000 kr av de likvida medlen varit placerade på fasträntekonto fram till aug 2023.

Från och med den 1 jan 2023 har individuell mätning och debitering av förbrukad el per lägenhet införts enligt beslut vid extra föreningsstämma i nov 2022.

Två av föreningens lån i Stadshypotek har flyttats till Tjustbygdens Sparbank pga bättre räntevillkor. I samband med detta utökades lånen med anledning av pågående investeringar. Styrelsen valde 3 månaders bindningstid på lånen tills vidare.

Elstöd har erhållits med 23.810 kr vilket ingår i årets resultat.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	37

Fyra bostadsrätter har överlåtits under räkenskapsåret.

Styrelse

Åke Serander	ordförande
Bengt Jakobsson	vice ordförande
Mayvor Källgren	sekreterare
Regina Paalberg	ledamot
Birgitta Jakobsson	ledamot

Maria Spjut	suppleant
Kerstin Serander	suppleant

Revisorer

Rolf Reimer	revisor
Per Åslid	revisorssuppleant

Valberedning

Maria Spjut och Kerstin Serander

Brandskyddsansvarig
Mayvor Källgren

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2023.
Styrelsen har hållit fem protokollförda sammanträden under året.

Utfört underhåll och investeringar

1984	Takbyte
1996	Stambyte
2005	Fasadrenovering
2010	Byte av fönster och balkongdörrar
2016	Byte av värmepumpar
2018	Lägenhetsdörrar
2020	Underhåll tak
2022	Åtgärder ventilation
2023	Balkongrenovering
2023	Solcellsanläggning
2023	Tilläggsisolering vind

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 066	955	947	949	955
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33	-249	68	9	120
Total låneskuld (tkr)	3 565	2 062	2 119	2 176	2 233
Skuldsättning per kvm (kr)	2 303	1 332	1 369	1 405	1 442
Soliditet (%)	22	31	36	34	34
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	95	97	0	0	0
Årsavgift per kvm (kr)	665	563	0	0	0
Sparande per kvm (kr)	114	59	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	2	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	264	284	0	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2019-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 39 kr/kvm år 2023 och 37 kr/kvm år 2022.

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	67 000	761 924	525 450	-248 786	1 105 588
Disposition av föregående års resultat		-244 350	-4 436	248 786	0
Årets resultat				32 788	32 788
Belopp vid årets utgång	67 000	517 574	521 014	32 788	1 138 376

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	521 014
årets vinst	32 788
	553 802

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	15 000
i ny räkning överföres	538 802
	553 802

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	517 574
Uttag under året	-35 000
Ny överföring	50 000
Utgående behållning	532 574

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 066 409	955 103
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		23 810	0
		1 090 219	955 103
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-768 691	-983 709
Övriga externa kostnader	4	-129 435	-87 862
Personalkostnader	5	-11 367	-11 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 486	-95 200
		-1 017 979	-1 178 359
Rörelseresultat		72 240	-223 256
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	29 453	5 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-68 905	-30 924
		-39 452	-25 530
Resultat efter finansiella poster		32 788	-248 786
Årets resultat		32 788	-248 786

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 295 059	2 345 319
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 208
Övriga fordringar	9	65 175	883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 157	33 563
		103 332	35 654
<i>Kassa och bank</i>	11	690 775	1 138 503
Summa omsättningstillgångar		794 107	1 174 157
SUMMA TILLGÅNGAR		5 089 166	3 519 476

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 000	67 000
Fond för yttre underhåll		517 574	761 924
		584 574	828 924
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		521 014	525 450
Årets resultat		32 788	-248 786
		553 802	276 664
Summa eget kapital		1 138 376	1 105 588
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	3 468 632	888 132
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	96 000	1 173 500
Leverantörsskulder		77 678	91 048
Aktuella skatteskulder		1 059	0
Medlemmarnas reparationsfond	14	160 706	153 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	146 715	107 612
Summa kortfristiga skulder		482 158	1 525 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 089 166	3 519 476

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	32 788	-248 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	108 486	95 200
Betald skatt	1 875	-5 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	143 149	-158 704
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	1 208	-1 208
Förändring av kortfristiga fordringar	-69 702	-5 972
Förändring av leverantörsskulder	-13 370	5 029
Förändring av kortfristiga skulder	-1 031 287	1 145 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-970 002	984 863
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 058 226	-222 251
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	2 580 500	-1 173 500
Årets kassaflöde	-447 728	-410 888
Likvida medel		
Likvida medel vid årets början	1 138 503	1 549 391
Likvida medel vid årets slut	690 775	1 138 503

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
Solcellsanläggning	30 år
Isolering vind	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	985 180	887 004
Överföring till medlemmarnas inre fond	-15 480	-15 480
Hysesintäkter garage/p-platser	21 180	21 180
Elavgifter	65 265	57 240
Försäljning el	415	0
Övriga intäkter	9 849	5 159
	1 066 409	955 103

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	125 276	112 976
Yttre skötsel vinter	7 626	9 343
Yttre skötsel sommar	2 004	5 081
Besiktningkostnader	3 875	16 849
Underhåll av tak	35 000	0
Reparation av tvättstuga	11 825	0
Underhåll och rep gemensamma utrymmen	1 580	188 100
Underhåll och rep av ventilation	7 638	61 938
Underhåll och rep VA/sanitet	1 126	24 106
Reparation av värmearläggning	10 053	0
Reparation av el	921	2 893
Reparation övrigt utvändigt	9 959	4 000
Reparation och underhåll övrigt	6 143	7 078
Förbrukningsmaterial	2 978	1 555
Elkostnader	85 516	146 853
Fjärrvärme	254 155	237 124
Vatten och avlopp	69 503	55 637
Avfall och återvinning	44 179	38 913
Kabel-TV	8 480	8 480
Försäkringar	28 227	20 634
Övriga kostnader	9 724	1 136
Fastighetsavgift	42 903	41 013
	768 691	983 709

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode ekonomisk förvaltning	80 529	69 428
Revisionsarvode	15 625	15 375
Pantbrevskostnader	23 855	0
Övriga kostnader	9 426	3 059
	129 435	87 862

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvoden och ersättningar till styrelse	10 700	10 400
Sociala avgifter	667	1 188
	11 367	11 588

Not 6 Ränteintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter bankkonton	29 438	5 391
Övriga ränteintäkter	15	3
	29 453	5 394

Not 7 Räntekostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader för låneskulder	68 905	30 855
Övriga räntekostnader	0	69
	68 905	30 924

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 003 705	4 781 455
Inköp	2 058 226	222 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 061 931	5 003 705
Ingående avskrivningar	-2 658 386	-2 563 186
Årets avskrivningar	-108 486	-95 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 766 872	-2 658 386
Utgående redovisat värde	4 295 059	2 345 319
Taxeringsvärden byggnader	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärden mark	4 257 000	4 257 000
	15 457 000	15 457 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	67	52
Skattefordringar	65 108	831
	65 175	883

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	31 107	27 623
Telenor	2 120	2 120
Övriga upplupna intäkter	4 930	3 820
	38 157	33 563

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	690 775	388 503
Placeringskonto, Handelsbanken	0	750 000
	690 775	1 138 503

Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2023:	Konvertering:
Stadshypotek 294056	398 132	1,54%	12 000	2026-12-01
Stadshypotek 289217	490 000	1,12%	20 000	2025-10-30
Stadshypotek 277836	0		8 500	lånet löst
Stadshypotek 279256	0		8 000	lånet löst
Tjustbygdens Sparbank -2831	985 000	4,856%	15 000	2024-03-31
Tjustbygdens Sparbank -7136	1 691 500	5,11%	8 500	2024-03-22
Summa:	3 564 632 kr		72 000 kr	

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 3 084 632 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 600 000	2 526 000
	3 600 000	2 526 000

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	153 596	150 021
Uttag under året	-8 370	-11 905
Årets överföring	15 480	15 480
	160 706	153 596

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

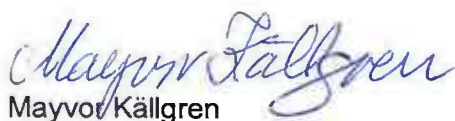
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	14 745	1 984
Upplupna arvoden och sociala avgifter	8 698	11 588
Övriga upplupna kostnader	19 622	9 693
Förutbetalda avgifter och hyror	103 650	84 347
	146 715	107 612

Västervik den 26 februari 2024



Åke Serander
ordförande

Bengt Jakobsson



Mayvor Källgren




Regina Paalberg



Birgitta Jakobsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2024



Rolf Reimer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Motorn
Org.nr 733600-0224

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Motorn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Denna standard kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Motorn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Västervik 24-03-11



Rolf Reimer
Revisor