



Välkommen till årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Wienerbrödet 1	2016	Örebro

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 3822 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rune Mats Henric Scorénus	Ordförande
Dilan Drwesh	Styrelseledamot
Doris Anna Lena Norrström	Styrelseledamot
Jim Oscar Halvardsson	Styrelseledamot
Jannika Marie Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Peter Ronquist
Stefan Weller

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB, Jim Wahlström Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Målning - Carport
● Oljning - Pergola

Planerade underhåll

2025 ● Målning av träpanel på gårdshusen
● Spolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme och EI	EON
Hissar	Cibes Kalea
Laddstolpar	Zaptec
Parkeringsbevakning	Aimo Park Sweden AB
Teknisk förvaltning	FF fastighetsservice
Vatten, avlopp, sophämtning	Örebro kommun
Återvinning	Stena Recycling
Tvätt av sop- och återvinningskärl	Wennlöfs Miljöåtervinning AB (Wemab)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar gjordes under året, däremot beslutades att höja alla avgifter med 3% från 2025-01-01.

Två av våra tre lån omförhandlades och flyttades till Handelsbanken-Stadshypotek under hösten. I samband med det återinfördes amortering på det lån som pausades hösten innan.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för tvätt av sop- och återvinningskärl då kommunen slutat stå för det.

Övriga uppgifter

Förstärkningskappor (se föregående årsrapport) som skulle satts på den låga delen av taket blev tyvärr inte utfört under året, vi avser att få det och andra förbättringar (av taket) utförda under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 616 475	3 241 181	2 832 086	2 774 759
Resultat efter fin. poster	-439 309	-504 477	-382 022	-324 021
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	728 520	628 815	557 315	442 315
Taxeringsvärde	102 000 000	102 000 000	102 000 000	85 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	757	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	87,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 107	12 202	12 330	12 469
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 107	12 202	12 330	12 469
Sparande per kvm totalyta, kr	214	210	238	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	40	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	106	89	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	30	21	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	169	149	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,11	-	-
Räntekänslighet (%)	13,94	16,11	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 30 345 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Relativt stora avskrivningar påverkar resultatet, dock täcks löpande kostnader väl, positivt kassaflöde. Målsättningen är att även täcka avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	90 515 000	-	-	90 515 000
Fond, yttre underhåll	628 815	-15 295	115 000	728 520
Balanserat resultat	-2 024 059	-504 477	-99 705	-2 628 241
Årets resultat	-504 477	504 477	-439 309	-439 309
Eget kapital	88 615 279	0	-439 309	88 175 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 513 241
Årets resultat	-439 309
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 000
Totalt	-3 067 550
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	10 595
Balanseras i ny räkning	-3 056 955

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 616 475	3 241 181
Övriga rörelseintäkter	3	26 327	56 167
Summa rörelseintäkter		3 642 802	3 297 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 280 123	-1 289 019
Övriga externa kostnader	9	-189 812	-249 887
Personalkostnader	10	-56 902	-45 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 248 324	-1 248 324
Summa rörelsekostnader		-2 775 162	-2 832 763
RÖRELSERESULTAT		867 641	464 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 301	18 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 327 251	-987 243
Summa finansiella poster		-1 306 950	-969 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-439 309	-504 477
ÅRETS RESULTAT		-439 309	-504 477

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	131 566 273	132 814 597
Summa materiella anläggningstillgångar		131 566 273	132 814 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 566 273	132 814 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 403	7 775
Övriga fordringar	13	2 659 806	2 232 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 881	61 271
Summa kortfristiga fordringar		2 721 090	2 301 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		753 792	754 992
Summa kassa och bank		753 792	754 992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 474 882	3 056 614
SUMMA TILLGÅNGAR		135 041 155	135 871 211

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 515 000	90 515 000
Fond för yttre underhåll		728 520	628 815
Summa bundet eget kapital		91 243 520	91 143 815
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 628 241	-2 024 059
Årets resultat		-439 309	-504 477
Summa ansamlad förlust		-3 067 550	-2 528 536
SUMMA EGET KAPITAL		88 175 970	88 615 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 862 561	15 256 545
Summa långfristiga skulder		30 862 561	15 256 545
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 411 401	31 377 965
Leverantörsskulder		113 431	196 840
Övriga kortfristiga skulder		19 462	24 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	458 331	399 898
Summa kortfristiga skulder		16 002 625	31 999 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 041 155	135 871 211

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	867 641	464 585
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 248 324	1 248 324
	2 115 965	1 712 909
Erhållen ränta	20 301	18 181
Erlagd ränta	-1 301 918	-981 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	834 348	749 407
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 791	7 059
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55 531	103 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	783 607	860 422
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	76 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	76 604
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 548	-489 835
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-360 548	-489 835
ÅRETS KASSAFLÖDE	423 059	447 191
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 987 550	2 540 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 410 609	2 987 550

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 - 15 år (1 - 6,67 %)
---------	--------------------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 159 684	2 781 333
Hysesintäkter p-plats	129 017	129 814
Hysesintäkter p-plats, moms	9 897	6 122
Hyror carport	124 625	125 060
Bredband	121 176	112 914
Elintäkter laddstolpe	4 750	0
Elintäkter laddstolpe moms	35 007	32 388
Gemensamhetslokal	11 250	4 500
Övriga intäkter	0	21 696
Övernattnings-/gästlägenhet	0	3 300
Pantsättningsavgift	5 157	5 775
Överlåtelseavgift	10 031	11 607
Administrativ avgift	147	0
Andrahandsuthyrning	5 736	6 671
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	3 616 475	3 241 181

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 432
Övriga intäkter	19 345	37 735
Återbäring försäkringsbolag	6 982	0
Summa	26 327	56 167

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	78 624	58 553
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	11 056
Besiktningar	18 625	0
Hissbesiktning	6 956	6 503
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 500	44 625
Gårdkostnader	1 296	2 141
Gemensamma utrymmen	23 146	0
Snöröjning/sandning	64 392	99 811
Serviceavtal	29 372	29 600
Förbrukningsmaterial	24 181	44 930
Summa	252 092	297 219

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	1 125
Dörrar och lås/porttele	10 000	1 120
Övriga gemensamma utrymmen	0	894
VVS	14 685	0
Värmeanläggning/undercentral	0	18 664
Ventilation	641	1 283
Elinstallationer	0	515
Hissar	2 246	19 734
Tak	0	2 625
Summa	27 572	45 960

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	0	3 577
Mark/gård/utemiljö	0	11 718
Garage/parkering	10 595	0
Summa	10 595	15 295

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	135 660	127 102
Uppvärmning	416 901	403 883
Vatten	123 118	113 139
Sophämtning/renhållning	81 716	93 979
Grovsopor	42 672	25 104
Summa	800 067	763 207

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	71 292	50 844
Kabel-TV	41 555	39 544
Bredband	76 950	76 950
Summa	189 797	167 338

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 123	1 791
Juridiska åtgärder	48 938	34 438
Inkassokostnader	558	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	17 500
Fritids och trivselkostnader	493	1 491
Föreningskostnader	7 768	1 586
Förvaltningsarvode enl avtal	69 300	66 480
Överlåtelsekostnad	16 048	7 351
Pantsättningskostnad	7 740	6 305
Administration	7 520	11 565
Konsultkostnader	5 575	101 380
Summa	189 812	249 887

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 300	34 650
Arbetsgivaravgifter	13 602	10 883
Summa	56 902	45 533

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 327 251	987 243
Summa	1 327 251	987 243

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 452 250	140 452 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 452 250	140 452 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 637 653	-6 389 329
Årets avskrivning	-1 248 324	-1 248 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 885 977	-7 637 653
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	131 566 273	132 814 597
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 514 717</i>	<i>52 514 717</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
Summa	102 000 000	102 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18	18
Övriga kortfristiga fordringar	2 971	0
Transaktionskonto	1 586 517	1 164 385
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 659 806	2 232 576

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	370
Förutbet fast skötsel	5 691	0
Förutbet försäkr premier	0	31 275
Förutbet kabel-TV	10 441	10 389
Förutbet bredband	19 529	19 238
Upplupna intäkter	220	0
Summa	35 881	61 271

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,66 %	15 570 661	15 609 685
Swedbank	2025-09-25	0,81 %	15 256 545	15 456 545
Swedbank	Löst	3,60 %		15 568 280
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,84 %	15 446 756	
Summa			46 273 962	46 634 510
Varav kortfristig del			15 411 401	31 377 965

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 719 202 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 773	0
Uppl kostn el	14 559	13 255
Uppl kostnad Värme	53 735	60 378
Uppl kostn räntor	37 587	12 254
Uppl kostnad Sophämtning	2 683	0
Uppl kostnad arvoden	29 650	14 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 316	4 398
Förutbet hyror/avgifter	303 028	295 613
Summa	458 331	399 898

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 686 000	49 686 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Endast löpande underhåll har utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Dilan Drwesh
Styrelseledamot

Doris Anna Lena Norrström
Styrelseledamot

Jim Oscar Halvardsson
Styrelseledamot

Rune Mats Henric Scorénus
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Jim Wahlström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 15:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 12:52

DOCUMENT ID:

H1Zk9s2_lel

ENVELOPE ID:

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

DOCUMENT NAME:

Brf Wienerbrödet 1 i Örebro, 769631-5915 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rune Mats Henric Scorénus mats.scorenius@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:09 07.05.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.185.18
2. DILAN DRWESH dilan.drwesh@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:39 07.05.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.94.116
3. Jim Oscar Halvardsson jim_halvardsson@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:01 07.05.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.45.150
4. DORIS ANNA LENA NORRSTRÖM annalena.norrstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:37 07.05.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.224.46
5. Jim Erik Wahlström jim.wahlstrom@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2025 15:40 07.05.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Wienerbrödet 1 i Örebro, org. nr 769631-5915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro för år 2024.

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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 uppger, 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. 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, förfälskning, 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 Wienerbrödet 1 i Örebro för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 försumelse 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.

Örebro det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 16:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 12:52

DOCUMENT ID:

rJQk9sh0lxe

ENVELOPE ID:

rklJqs3dlxe-rJQk9sh0lxe

DOCUMENT NAME:

1. RB Brf Wienerbrödet 1 i Örebro.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jim Erik Wahlström	 Signed	07.05.2025 16:05	eID	Swedish BankID
jim.wahlstrom@kpmg.se	Authenticated	07.05.2025 16:04	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed