



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

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

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen Ömsesidigt.

I försäkringen ingår 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
Kamila Rzemiszewska	Styrelseledamot
Helén Rutström	Suppleant

### Valberedning

Peter Ronquist  
Stefan Weller

### Firmateckning

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

## Revisorer

Jim Wahlström Auktoriserad revisor KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 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

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	FF fastighetsservice
Fjärrvärme och EI	EON
Vatten, avlopp, sophämtning	Örebro kommun
Återvinning	Stena Recycling
Paketboxar	Ibox
Bredband, TV, telefoni	Tele2
Parkeringsbevakning	Aimo Park Sweden AB
Laddstolpar	Zaptec
Hissar	Cibes Kalea

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes två gånger under 2023, första höjning skedde 2023-01-01 med 7,9%.

På grund av kraftigt ökade räntekostnader, då ett lån som var bundet till 0,7% ränta gick ut, gjordes ytterligare en höjning 2023-10-01 med 19%. Lånet omsattes till rörlig ränta och dess amortering pausades, de andra två lånen amorteras i samma takt som tidigare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7,9% och 2023-10-01 med 19%.

### Förändringar i avtal

Befintligt avtal med Aimo Park uppdaterades att även sköta avgiftshantering för besöksparkeringen.

### Övriga uppgifter

I augusti drabbades fem lägenheter i hus 41 av vatteninträngning i samband med kraftigt skyfall. Vid denna tidpunkt hade garantitiden för entreprenaden löpt ut, vilket innebär att föreningen behöver bevisa att uppkomna fel är väsentliga och att entreprenören varit vårdslösa. Ett hål som hittades i pappen vid uppvik från tak till vägg på terrassdelen är tätat. Dock kan det gå hål igen då förstärkningskappa saknas vid denna övergång. Trots besiktningsrapport om funna brister bestrider entreprenören ansvar, vilket föranledde beslut att ta hjälp av jurist hos SBC.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 241 181	2 832 086	2 774 759	2 752 029
Resultat efter fin. poster	-504 477	-382 022	-324 021	10 935
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	628 815	557 315	442 315	345 000
Taxeringsvärde	102 000 000	102 000 000	85 000 000	85 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	757	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 202	12 330	12 469	12 608
Skuldsättning per kvm totalyta	12 202	12 330	12 469	12 608
Sparande per kvm totalyta	210	238	243	329
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	40	24	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	89	92	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	21	24	23
Energikostnad per kvm totalyta	169	149	140	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

De löpande kostnaderna täcks med god marginal, positivt kassaflöde, dock täcks inte avskrivningarna fullt ut.

Avgifterna höjdes rejält under året på grund av stigande räntor. Avgiftsnivån kommer behållas även om räntor förväntas sjunka, detta med målsättning att inom några år även fullt ut täcka kostnader för avskrivning.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	90 515 000	-	-	90 515 000
Fond, yttre underhåll	557 315	-43 500	115 000	628 815
Balanserat resultat	-1 570 538	-338 522	-115 000	-2 024 059
Årets resultat	-382 022	382 022	-504 477	-504 477
<b>Eget kapital</b>	<b>89 119 756</b>	<b>0</b>	<b>-504 477</b>	<b>88 615 279</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 909 059
Årets resultat	-504 477
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 528 536</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	15 295
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 513 241</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 241 181	2 832 086
Övriga rörelseintäkter	3	56 167	39 319
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 297 348</b>	<b>2 871 405</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 289 019	-1 217 030
Övriga externa kostnader	9	-249 887	-122 506
Personalkostnader	10	-45 533	-63 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 248 324	-1 248 308
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 832 763</b>	<b>-2 651 317</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>464 585</b>	<b>220 088</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 181	4 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-987 243	-606 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-969 062</b>	<b>-602 109</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-504 477</b>	<b>-382 022</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-504 477</b>	<b>-382 022</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	132 814 597	134 062 921
Pågående projekt		0	76 604
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>132 814 597</b>	<b>134 139 525</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>132 814 597</b>	<b>134 139 525</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 775	14 027
Övriga fordringar	13	2 232 576	1 795 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 271	57 615
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 301 622</b>	<b>1 866 693</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		754 992	749 789
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>754 992</b>	<b>749 789</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 056 614</b>	<b>2 616 482</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>135 871 211</b>	<b>136 756 007</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		90 515 000	90 515 000
Fond för yttre underhåll		628 815	557 315
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>91 143 815</b>	<b>91 072 315</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 024 059	-1 570 538
Årets resultat		-504 477	-382 022
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 528 536</b>	<b>-1 952 559</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 615 279</b>	<b>89 119 756</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	15 256 545	31 024 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 256 545</b>	<b>31 024 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 377 965	16 099 520
Leverantörsskulder		196 840	107 987
Övriga kortfristiga skulder		24 684	20 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	399 898	383 002
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 999 387</b>	<b>16 611 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 871 211</b>	<b>136 756 007</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>464 585</b>	<b>220 088</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 248 324	1 248 308
	<b>1 712 909</b>	<b>1 468 396</b>
Erhållen ränta	18 181	4 679
Erlagd ränta	-981 683	-653 845
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>749 407</b>	<b>819 229</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 059	878
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	103 956	-9 935
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>860 422</b>	<b>810 173</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	76 604	-76 604
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>76 604</b>	<b>-76 604</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-489 835	-531 240
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-489 835</b>	<b>-531 240</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>447 191</b>	<b>202 329</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 540 359</b>	<b>2 338 030</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 987 550</b>	<b>2 540 359</b>

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, 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	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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 781 333	2 436 629
Hysesintäkter p-plats	129 814	131 563
Hysesintäkter p-plats, moms	6 122	0
Hyror carport	125 060	123 675
Bredband	112 914	110 160
Elintäkter laddstolpe	0	350
Elintäkter laddstolpe moms	32 388	10 212
Gemensamhetslokal	4 500	0
Övriga intäkter	21 696	0
Övernattnings-/gästlägenhet	3 300	0
Pantsättningsavgift	5 775	9 902
Överlåtelseavgift	11 607	0
Andrahandsuthyrning	6 671	9 590
Öres- och kronutjämning	0	5
<b>Summa</b>	<b>3 241 181</b>	<b>2 832 086</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	388
Elstöd	18 432	0
Övriga intäkter	37 735	38 932
<b>Summa</b>	<b>56 167</b>	<b>39 319</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	58 553	60 898
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 056	4 634
Hissbesiktning	6 503	6 229
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	44 625	0
Gårdkostnader	2 141	1 011
Snöröjning/sandning	99 811	66 433
Serviceavtal	29 600	29 250
Förbrukningsmaterial	44 930	79 491
<b>Summa</b>	<b>297 219</b>	<b>247 946</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	1 125	0
Sophantering/återvinning	0	28 478
Dörrar och lås/porttele	1 120	4 131
Övriga gemensamma utrymmen	894	0
VVS	0	4 386
Värmeanläggning/undercentral	18 664	0
Ventilation	1 283	0
Elinstallationer	515	0
Hissar	19 734	14 499
Tak	2 625	27 432
Mark/gård/utemiljö	0	3 938
<b>Summa</b>	<b>45 960</b>	<b>82 864</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	43 500
Tak	3 577	0
Mark/gård/utemiljö	11 718	0
<b>Summa</b>	<b>15 295</b>	<b>43 500</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	127 102	151 098
Uppvärmning	403 883	339 391
Vatten	113 139	79 141
Sophämtning/renhållning	93 979	112 947
Grovsopor	25 104	0
<b>Summa</b>	<b>763 207</b>	<b>682 577</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 844	47 333
Kabel-TV	39 544	112 810
Bredband	76 950	0
<b>Summa</b>	<b>167 338</b>	<b>160 143</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 791	1 604
Juridiska åtgärder	34 438	688
Inkassokostnader	0	1 019
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	15 000
Fritids och trivselkostnader	1 491	13 985
Föreningskostnader	1 586	1 189
Förvaltningsarvode enl avtal	66 480	64 620
Överlåtelsekostnad	7 351	0
Pantsättningskostnad	6 305	0
Administration	11 565	24 401
Konsultkostnader	101 380	0
<b>Summa</b>	<b>249 887</b>	<b>122 506</b>

6550 Konsultkostnader: 76 604 kr avser Hifab besiktningskostnad som ej kostnadsbokfördes 2022

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	34 650	48 300
Arbetsgivaravgifter	10 883	15 173
<b>Summa</b>	<b>45 533</b>	<b>63 473</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	987 243	606 788
<b>Summa</b>	<b>987 243</b>	<b>606 788</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140 452 250	140 452 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140 452 250</b>	<b>140 452 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 389 329	-5 141 021
Årets avskrivning	-1 248 324	-1 248 308
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 637 653</b>	<b>-6 389 329</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>132 814 597</b>	<b>134 062 921</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 514 717</i>	<i>52 514 717</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
<b>Summa</b>	<b>102 000 000</b>	<b>102 000 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	18	11
Momsavräkning	0	4 470
Klientmedel	0	736 763
Transaktionskonto	1 164 385	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 807
<b>Summa</b>	<b>2 232 576</b>	<b>1 795 051</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	370	0
Förutbet försäkr premier	31 275	28 504
Förutbet kabel-TV	10 389	29 111
Förutbet bredband	19 238	0
<b>Summa</b>	<b>61 271</b>	<b>57 615</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2024-09-28	5,03 %	15 609 685	15 733 900
Swedbank	2025-09-25	0,81 %	15 456 545	15 656 545
Swedbank	2024-08-23	3,60 %	15 568 280	15 733 900
<b>Summa</b>			<b>46 634 510</b>	<b>47 124 345</b>
Varav kortfristig del			31 377 965	16 099 520

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 806 410 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn el	13 255	22 243
Uppl kostnad Värme	60 378	49 481
Uppl kostn räntor	12 254	6 694
Uppl kostnad arvoden	14 000	20 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 398	6 504
Förutbet hyror/avgifter	295 613	277 380
<b>Summa</b>	<b>399 898</b>	<b>383 002</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	49 686 000	49 686 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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

---

Kamila Rzemiszewska  
Styrelseledamot

---

Rune Mats Henric Scorénus  
Ordförande

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

---

KPMG  
Jim Wahlström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.05.2024 14:57

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 17.05.2024 12:44

DOCUMENT ID:  
HJEnZBnEmC

ENVELOPE ID:  
BknZr2VQC-HJEnZBnEmC

DOCUMENT NAME:  
Brf Wienerbrödet 1 i Örebro, 769631-5915 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rune Mats Henric Scorénus mats.scorenius@telia.com	Signed Authenticated	17.05.2024 12:55 17.05.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/10/01) IP: 83.255.207.40
2. DILAN DRWESH dilan.drwesh@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:33 17.05.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/12) IP: 83.191.126.49
3. KAMILA RZEMISZEWSKA kamila.rzemiszewska83@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 14:32 17.05.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/18) IP: 78.77.206.124
4. Jim Erik Wahlström jim.wahlstrom@kpmg.se	Signed Authenticated	17.05.2024 14:57 17.05.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/01) 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 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

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 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 Brf Wienerbrödet 1 i Örebro för år 2023 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

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 14:58

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 12:44

DOCUMENT ID:

SkMhZHnEQR

ENVELOPE ID:

ryxn-H3EXC-SkMhZHnEQR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Wienerbrödet 1 i Örebro.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jim Erik Wahlström jim.wahlstrom@kpmg.se	Signed Authenticated	17.05.2024 14:58 17.05.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/01) 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