

Årsredovisning 2023

Brf Wienska Palatset

769618-8700



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Wienska Palatset

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

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. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Malmö kommun, Skåne län..

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-21 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
Malmö Fersen 9	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 2 501 kvm och 2 lokaler om 432 kvm. Byggnadernas totalyta är 2933 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Fors	Ordförande
Alex Jönsson	Styrelseledamot
Lars Olson	Styrelseledamot
Lars Nerbrand	Styrelseledamot
Lillemor Karlsson Carmén	Styrelseledamot
Roy Andersson	Suppleant
Ann Änäs	Suppleant

Valberedning

Måns Jacobsson
Karin Christensen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Auktoriserad Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Teknisk Förvaltning Öresund Teknik
Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter budgetgenomgång inför 2024 beslutade styrelsen att höja bostadsrättsavgiften med 15 % från den 1 januari 2024.

Med anledning av det rådande ekonomiska läget i omvärlden har föreningens lån hos SBAB och Swedbank rörande bindningstider och villkor fortlöpande avhandlats och prövats. Lån som löpt med längre bindningstider har vid bindningstidens utgång övergått till s.k. obundna med 3-månaders lån då ränteläget för dessa ansetts vara fördelaktigare. Viss amortering på lån har pausats i avvaktan på sjunkande räntenivåer.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt lokalhyresavtal har tecknats med Seeable Media AB, som sysslar med digital marknadsföring. Den 15 februari 2024 flyttar Seeable in i de lokaler som tidigare hyrts ut till JW Hus. Renovering av lokalerna bekostas till en mindre del av föreningen och till en större del av de blivande hyresgästerna. Vi kan alla vara mycket nöjda med att vi fått en ny och stabil hyresgäst på plats i en tid när många lokaler gapar tomma i centrum. Ett omfattande arbete har krävts för att få allt på plats.

Styrelsen beslutade under året att teckna avtal med Öresundsteknik för den tekniska förvaltningen (där även städning ingår) från och med den 1 september 2023. Syftet är att samla serviceavtalen för den tekniska förvaltningen. Styrelsen beslutade också att säga upp avtalet med Nabo om den ekonomiska förvaltningen och teckna nytt avtal från den 1 januari 2024 med Förvaltning Syd AB. Syftet är få en bättre tjänst till ett förmånligare pris.

Övriga uppgifter

En ny underhållsplan har upprättats och beslutats. Den avser åren 2023-2072 och upptar en genomsnittlig årlig underhållskostnad på drygt 600.000 kr.

Styrelsen har under året beslutat att avstå från att i nuläget installera ny belysning i trapphusen. Kostnaden bedömdes vara alltför hög.

Den 3 december hölls glöggmingel i föreningens festlokal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 638 396	2 403 377	2 382 035	2 335 249
Resultat efter fin. poster	-418 808	290 241	-6 513 511	-184 502
Soliditet (%)	67	67	66	71
Yttre fond	360 000	180 000	313 270	313 270
Taxeringsvärde	62 014 000	62 014 000	58 203 000	58 203 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	692	608	608	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,1	65,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 896	15 045	13 255	11 295
Skuldsättning per kvm totalyta	12 702	12 829	15 545	13 246
Sparande per kvm totalyta	17	258	334	372
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	141	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	235	192	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	1,42	1,09	1,21
Räntekänslighet (%)	21,52	23,83	-	-

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.

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.

Uppllysning om negativt resultat

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet inför 2024 att höja avgiften med 15 % från och med 2024-01-01. Det görs också kontinuerlig uppföljning tillsammans med ekonomisk förvaltare om det ekonomiska läget.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	85 350 000	-	-	85 350 000
Fond, yttre underhåll	180 000	-	180 000	360 000
Balanserat resultat	-7 770 370	290 241	-180 000	-7 660 129
Årets resultat	290 241	-290 241	-418 808	-418 808
Eget kapital	78 049 871	0	-418 808	77 631 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 660 129
Årets resultat	-418 808
Totalt	-8 078 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	180 000
Balanseras i ny räkning	-8 258 937
	-8 078 937

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 638 396	2 403 377
Övriga rörelseintäkter	3	21 654	1
Summa rörelseintäkter		2 660 050	2 403 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 194 968	-1 030 315
Övriga externa kostnader	8	-232 777	-74 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 916	-467 916
Summa rörelsekostnader		-1 895 661	-1 572 417
RÖRELSERESULTAT		764 389	830 961
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 990	4 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 193 188	-544 782
Summa finansiella poster		-1 183 198	-540 720
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-418 808	290 241
ÅRETS RESULTAT		-418 808	290 241

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	114 901 874	115 369 790
Summa materiella anläggningstillgångar		114 901 874	115 369 790
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 901 874	115 369 790
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	190 958
Övriga fordringar	11	22 413	3 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 822	49 697
Summa kortfristiga fordringar		63 235	243 872
Kassa och bank			
Kassa och bank		454 744	779 583
Summa kassa och bank		454 744	779 583
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		517 979	1 023 455
SUMMA TILLGÅNGAR		115 419 853	116 393 245

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 350 000	85 350 000
Fond för yttre underhåll		360 000	180 000
Summa bundet eget kapital		85 710 000	85 530 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 660 129	-7 770 370
Årets resultat		-418 808	290 241
Summa fritt eget kapital		-8 078 937	-7 480 129
SUMMA EGET KAPITAL		77 631 063	78 049 871
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 700 000	10 362 500
Summa långfristiga skulder		4 700 000	10 362 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 555 500	27 266 000
Leverantörsskulder		201 425	90 297
Skatteskulder		7 798	14 384
Övriga kortfristiga skulder		164 451	188 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	159 616	421 580
Summa kortfristiga skulder		33 088 790	27 980 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 419 853	116 393 245

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	764 389	830 961
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	467 916	467 916
	1 232 305	1 298 877
Erhållen ränta	9 990	4 062
Erlagd ränta	-1 177 538	-542 239
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64 758	760 700
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	180 637	-25 823
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-197 234	172 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 161	907 783
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-373 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-373 000	-1 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-324 839	-342 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	779 583	1 121 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	454 744	779 583

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wienska Palatset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 0,5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 672 908	1 520 820
Hysesintäkter, lokaler	907 168	824 237
Kabel-TV/Bredband	58 320	58 320
Summa	2 638 396	2 403 377

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-2	1
Elprisstöd	21 598	0
Övriga intäkter	58	0
Summa	21 654	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	41 287	51 881
Fastighetsskötsel	66 823	55 689
Besiktning och service	38 158	24 655
Trädgårdsarbete	15 605	0
Övrigt	1 753	1 463
Snöskottning	0	7 026
Summa	163 626	140 714

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 796	5 059
Bostäder	375	1 688
Bostäder VVS	0	23 442
Lokaler	0	18 196
Trapphus/port/entr	10 363	443
Dörrar och lås/porttele	493	1 919
VA	37 593	7 176
Ventilation	21 341	0
El	13 632	3 089
Hissar	8 061	17 002
Tak	0	7 882
Summa	93 654	85 896

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	77 936	90 439
Uppvärmning	533 164	413 033
Vatten	76 744	61 126
Sophämtning	63 273	49 125
Summa	751 117	613 723

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 449	37 740
Bredband/Kabeltv	58 516	58 516
Fastighetsskatt	85 606	93 726
Summa	186 571	189 982

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	6 916
Programvaror	1 762	3 182
Övriga förvaltningskostnader	24 085	10 086
Revisionsarvoden	14 438	14 063
Ekonomisk förvaltning	41 221	39 939
Konsultkostnader	151 271	0
Summa	232 777	74 186

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 192 811	544 766
Övriga räntekostnader	377	16
Summa	1 193 188	544 782

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 268 669	120 268 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 268 669	120 268 669
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 898 879	-4 430 963
Årets avskrivning	-467 916	-467 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 366 795	-4 898 879
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	114 901 874	115 369 790
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 427 021</i>	<i>27 427 021</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 460 000	40 460 000
Taxeringsvärde mark	21 554 000	21 554 000
Summa	62 014 000	62 014 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 413	576
Skattefordringar	0	2 641
Summa	22 413	3 217

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 033	26 515
Försäkringspremier	14 789	12 865
Förvaltning	0	10 317
Förutbet försäkr premier	0	0
Summa	40 822	49 697

**NOT 13, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-08-09	0,79 %	5 662 500	5 912 500
Swedbank	2024-03-28	4,49 %	4 866 000	4 866 000
SBAB	2024-01-22	4,73 %	6 027 000	6 150 000
SBAB	2024-01-24	4,75 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2024-06-27	4,64 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,53 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-03-25	2,23 %	4 700 000	4 700 000
SBAB	2024-08-26	4,80 %	6 000 000	6 000 000
Summa			37 255 500	37 628 500
Varav kortfristig del			32 555 500	27 266 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 005 500 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 757
Ei	8 000	13 174
Uppvärmning	73 591	62 398
Utgiftsräntor	49 887	34 237
Vatten	6 726	0
Upplupet	3 091	0
Förutbetalda avgifter/hyror	0	290 693
Beräknat revisionsarvode	18 321	18 321
Summa	159 616	421 580

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 300 000	53 300 000

Underskrifter

Malmö 2024-04-06



Alex Jänsson
Styrelseledamot



Göran Fors
Ordförande



Lars Nerbrand
Styrelseledamot



Lars Olsson
Styrelseledamot



Lillemor Karlsson Carmén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 29



KPMG
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wienska Palatset, org. nr 769618-8700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wienska Palatset för år 2023.

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 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. Risker 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 Wienska Palatset 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 förtlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen har styrelsen bedömt byggnadens nyttjandeperiod till 200 år. Detta medför förhållandevis lång avskrivningstid och en motsvarande låg årlig kostnad för avskrivning.

Malmö den 29 april 2024

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor