

ÅRSREDOVISNING 2020

**BRF Wienska Palatset
769618-8700**



Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
lars.nerbrand@me.com

Föreningens förvaltare är Kanslihuset AB
www.kanslihuset.se
Kontaktuppgift för mäklare, frågor kring avier:
brf@akevo.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Wienska Palatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-25 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-11-21.
Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malmö Fersen 9, Malmö kommun.
Föreningens gatuadress: Östergatan 27, 211 25 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam.

Bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Lars Nerbrand	Ordförande	2022
Carina Nordborg	Ledamot	2022
Karin Christenson	Ledamot	2021
Alex Jönsson	Ledamot	2021
Lars Olsson	Ledamot och v.ordf	2021
Göran Fors	Suppleant	2021
Lillemor Karlsson Carmén	Suppleant	2021

Göran Fors avsade sig 20-11-22 sitt uppdrag som suppleant i styrelsen eftersom han då anlätades som konsult av föreningen för de förestående fasadåtgärderna m.m. mot Östergatan och Prostgatan.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Måns Jacobsson, sammankallande
Håkan Olsson

Förvaltning

Kanslihuset AB har enligt avtal skött den ekonomiska och den tekniska förvaltningen åt föreningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Fersen 9 har en tomtareal om 884 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnad uppfördes under 1896, ombyggnadsår 2010. Ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsförening ägde rum 2010. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1992.

Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 1 hus i u-form med totalt 19 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 2 lokaler. Den totala boytan uppgår till 2 501 kvm. Lokalytan är 432 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 stycken 2 rum och kök

10 stycken 3 rum och kök

7 stycken 4 rum och kök

1 stycken 8 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-13. 15 medlemmar var närvarande, representerande 11 lägenheter.

Föreningsaktiviteter under året

Med hänsyn till den under året pågående pandemin hölls årsmötet utomhus och andra sedvanliga förenings sammankomster/möten hölls inte.

Föreningen har ett positivt kassaflöde. Amortering utöver vad som avtalats med långivare har inte skett, främst med hänsyn till att kostnadskrävande underhåll av husfasader mot Östergatan och Prostgatan är erforderlig i närtid.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Genom Bostadsrätterna har föreningen skaffat en kommunikationsplattform, boappa, för informationsutbyte tillgänglig för styrelsen och för medlemmarna. Genom Bostadsrätterna har föreningen tecknat försäkring i Folksam i stället för som tidigare i LF Skåne. Den nytecknade försäkringen anses mer fördelaktig för föreningen och har dessutom en lägre avgift än tidigare försäkring. Bostadsrätterna erbjuder även allmän rådgivning till styrelsen. 

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som sträcker sig fram till 2035. Vissa justeringar i planen har efter hand gjorts när vissa framtida åtgärder genomförts tidigare än vad som angivits i planen. När åtgärderna av husets gatufasader genomförts under 2021 avses en uppdatering av underhållsplanen beställas.

Utfört underhåll

En svårtillgänglig skorsten på östra gaveln har fogats om. Den höga "fristående" skorstenen mot innergården har försetts med plåthuva för att förhindra att regnvatten tränger ner.

Fasadrenovering

Under 2018 genomfördes en översiktlig besiktning av husets fasader mot Östergatan och Prostgatan. För att inte riskera att något skulle falla ner från husfasaderna plockades en del sandstenar ner och en del stenar säkrades.

Under hösten 2020 restes ställningar längs gatufasaderna och en noggrann inventering och dokumentation genomfördes av Stucco Maestro. Därvid framkom att omfattande arbeten behövde utföras i syfte att primärt säkra fasaderna och förhindra vatteninträning. Tegelfogningen bedömdes så bristfälliga att fasaderna mot såväl Östergatan som Prostgatan behöver fogas om helt liksom den östra fasaden närmast Östergatan. En hel del av fasadernas sandsten bedömdes behöva bytas ut, åtgärdas genom konservering eller rengöras. Tidigare år nertagna sandstenspartier skall ersättas och återplaceras. Tegel i fönsterbågar och i anslutning till uppkomna sprickor, särskilt mot Prostgatan, måste säkras och muras om. Utsatta fönsternischer o a mot Prostgatan behöver kläs med plåt. Vissa fönster på översta planet har behov av att bytas ut eller målas om. Även koppartaken bedömdes ha behov av vissa åtgärder och när så sker skall en sedan tidigare i storm nerfallen koppardrake återplaceras efter renovering.

Stucco Maestro lämnade offert för sina arbeten. Tillsammans med andra entreprenörers arbeten skulle kostnaderna komma att uppgå till närmare 12 Mkr, inkl moms. Kostnaden ansågs vara alltför hög varför en prioritering gjordes så att de åtgärder som bedömdes kunna anstå ett flertal år togs bort. Härefter kom kostnaderna för Stucco Maestros och övriga entreprenörers arbeten att uppgå till totalt 7.5-8 Mkr, inkl moms. Lånelöfte om 6 Mkr har erhållits från SBAB, vilket lån tillsammans med föreningens kassa bedöms kunna komma att täcka kostnaderna för nu erforderliga åtgärder på fasaderna mot Östergatan, Prostgatan och del av den östra fasaden. Entreprenadkontrakt med incitament avses tecknas med Stucco Maestro, totalentreprenör, i början av 2021. Om och i den mån bidrag kan erhållas från Malmö Förskönings- och planteringsförening för de särskilt utsmyckande detaljerna på husfasaden mot Östergatan kommer dessa detaljer också kunna åtgärdas. Bidragsansökan inges i början av 2021 och kan prövas under mars månad. De inplanerade arbetena med fasaderna o a beräknas kunna vara slutförda senast under augusti 2021.

Övrigt

Lokalhyresgästen Partyland begärde med anledning av rådande förhållanden i samhället i anledning av coronavirus att få sin hyra reducerad. Överenskommelse träffades med dem därom innebärande att lokalhyran reducerades under april - juni med 10.000kr/månad. Lokalhyresvärdar som sänkt den fasta hyran för drabbade hyresgäster under denna tidsperiod kunde få kompensation med 50% av den nedsatta fasta hyran av staten, vilket föreningen sökte och erhöll.

Nytt 3-årsavtal har tecknats med Telia om uppgradering av kollektivt bredband, från 100 till 250 Mbit/s - utan extra kostnad för de boende.

För att sänka energikostnader och förbättra inneklimatet har avtal tecknats med ÖresundTeknik om service och reglering av fläkt och värmesystemet samt installation av rumsgivare i lägenheterna //

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 32 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.


Under året har det skett 3 stycken överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2020.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2021 med 2%. 

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättyta	596	596	596	596	596
Nettoomsättning	2 335	2 367	2 325	2 297	2 202
Årets resultat	- 185	249	- 248	87	- 85
Totalt eget kapital	84 273	84 458	84 209	84 457	84 370
Balansomslutning	118 661	118 550	119 128	119 116	119 325
Soliditet, %	71%	71%	71%	71%	71%
Bokfört värde, byggnader och mark	116 305	116 773	117 241	117 709	118 177
Taxeringsv.,byggnader och mark	58 203	58 203	44 309	44 309	44 309
Taxeringsvärde, byggnader	33 939	33 939	28 066	28 066	28 066
Låneskuld	33 128	33 378	33 591	34 041	34 241
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	13 246	13 346	13 431	13 611	13 691
Belåningsgrad, %	57%	57%	76%	77%	77%
Amortering under året	250	213	450	200	200
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,21%	1,45%	1,68%	2,27%	2,60%
Likvida medel	2 312	1 725	1 855	1 288	1 109
Likviditet, %	156%	184%	103%	126%	126%
Kassaflöde, kr/kvm	318	270	282	189	162
Avsättning yttre fond, kr/kvm	61	61	61	61	61

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 350 000	219 520	-1 360 398	248 522	84 457 644
Disp. enligt stämmobeslut			248 522	-248 522	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		180 000	-180 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-86 250			-86 250
Årets resultat			86 250	-184 502	-184 502
Belopp vid årets utgång	85 350 000	313 270	-1 205 626	-184 502	84 273 142

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-1 111 876
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-180 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	86 250
årets förlust	-184 502
Summa, till stämmans förfogande	-1 390 128

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-1 390 128
Summa	-1 390 128

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 335 248	2 367 226
Övriga rörelseintäkter	3	0	417 250
Summa rörelseintäkter		2 335 248	2 784 476
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 588 823	-1 567 468
Övriga externa kostnader	5	-63 139	-16 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-467 781	-467 781
Summa rörelsekostnader		-2 119 743	-2 051 991
Rörelseresultat		215 505	732 485
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 777	2 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 784	-486 553
Summa finansiella poster		-400 007	-483 963
Resultat efter finansiella poster		-184 502	248 522
Resultat före skatt		-184 502	248 522
Årets resultat		-184 502	248 522

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	116 305 487	116 773 268
Summa materiella anläggningstillgångar		116 305 487	116 773 268
Summa anläggningstillgångar		116 305 487	116 773 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		994	3 949
Övriga fordringar		14	256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 563	47 390
Summa kortfristiga fordringar		43 571	51 595
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 311 539	1 724 957
Summa kassa och bank		2 311 539	1 724 957
Summa omsättningstillgångar		2 355 110	1 776 552
SUMMA TILLGÅNGAR		118 660 597	118 549 820

Balansräkning **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		85 350 000	85 350 000
Fond för yttre underhåll		313 270	219 520
Summa bundet eget kapital		85 663 270	85 569 520

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 205 626	-1 360 398
Årets resultat		-184 502	248 522
Summa fritt eget kapital		-1 390 128	-1 111 876
Summa eget kapital		84 273 142	84 457 644

Långfristiga skulder

	9		
Skulder till kreditinstitut	10	21 728 500	26 978 500
Summa långfristiga skulder		21 728 500	26 978 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	11 400 000	6 400 000
Leverantörsskulder		211 154	187 105
Skatteskulder		7 070	84 193
Övriga skulder		174 640	157 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	866 091	284 782
Summa kortfristiga skulder		12 658 955	7 113 676

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 660 597 **118 549 820**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,5 %, 200 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 491 004	1 491 007
Hyra lokaler	721 145	729 433
Internet/TV	58 320	58 320
Fastighetsskatt (lokaler)	58 030	58 030
Intäkt överlåtelse- och panthantering	4 248	9 910
Övriga ersättningar och intäkter	2 502	20 526
Summa	2 335 249	2 367 226

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Bidrag, Malmö försköning- och planteringsförening	0	417 250
Summa	0	417 250

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	884 365	885 295
Löpande underhåll, se spec. nedan	56 229	605 335
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	648 229	76 838
Summa	1 588 823	1 567 468

Specifikation driftskostnader

El	60 565	54 264
Uppvärmning	353 423	356 058
Vatten & avlopp	55 998	57 898
Avfallshantering	45 586	47 805
Gångbanerrenhållning	15 419	15 752
Hissbesiktning	936	1 524
Obligatoriska besiktningkostnader	1 838	0
Fastighetsförsäkring	39 659	40 077
Bredband	58 490	58 516
Fastighetsförvaltning	141 300	135 782
Entrémattor	6 440	5 209
Kommunal fastighetsavgift bostäder	27 151	26 163
Fastighetsskatt lokaler	58 030	58 030
Förbrukningsmaterial	511	4 178
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	356	0
Kostnad överlåtelse- och panthantering	2 658	6 241
Administrativa kostnader	11 585	13 458
Medlemskap bostadsrätterna	4 420	4 340
Summa	884 365	885 295

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Uh/Rep Bostäder	3 219	13 275
Uh/Rep bostäder VVS	5 949	0
Installationer VA/sanitet	0	5 908
Installationer ventilation	8 669	0
Installationer el	0	7 523
Installationer hissar	16 505	21 860
Installationer låssystem	10 276	5 265
Uh/Rep Fastighet utvändigt, konservering statyer	0	550 896
Fastighet utvändigt	1 625	0
Markytor	9 986	607
Summa	56 229	605 334

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Installation ventilation	0	57 838
Huskropp utvändigt, skorstenar	86 250	0
Huskropp utvändigt, renovering fasad	561 979	0
Gemensamma utrymmen	0	19 000
Summa	648 229	76 838

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	19 250	16 742
Konsultarvode	43 889	0
Summa	63 139	16 742

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	467 781	467 781
Summa	467 781	467 781

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 841 648	92 841 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 841 648	92 841 648
Ingående avskrivningar	-3 495 401	-3 027 620
Årets avskrivningar	-467 781	-467 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 963 182	-3 495 401
Utgående redovisat värde	88 878 466	89 346 247
Bokfört värde byggnader	88 878 466	89 346 247
Bokfört värde mark	27 427 021	27 427 021
Summa	116 305 487	116 773 268
Taxeringsvärden byggnader	33 939 000	33 939 000
Taxeringsvärden mark	24 264 000	24 264 000
Summa	58 203 000	58 203 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Fersen 9

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 1992 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 705	30 881
Förutbetalda administrativa kostnader	6 304	0
Förutbetalda internet	14 629	14 629
Förutbetalda kostnad bostadsrätterna	4 520	0
Övriga förutbetalda kostnader	5 405	1 880
Summa	42 563	47 390

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	53 300 000	53 300 000
Summa	53 300 000	53 300 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SBAB	0,59%	2021-09-28	6 150 000	0
Swedbank	1,20%	2021-09-24	5 000 000	0
Swedbank	1,55%	2022-03-25	4 700 000	0
Swedbank	1,72%	2022-08-25	6 000 000	0
Swedbank	1,51%	2023-09-25	4 866 000	0
SBAB	0,79%	2024-08-09	6 412 500	250 000
Summa			33 128 500	250 000

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.

Låneskulden på balansdagen är 33 128 500 (33 378 500) kronor. Under räkenskapsåret har 250 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 21 728 500 (26 978 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 11 400 000 (6 400 000) kronor. På balansdagen utgör 250 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfalldagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 31 878 500 (32 128 500) kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	53 547	54 244
Förutbetalda hyror och avgifter	232 566	213 037
Upplupen kostnad extern revision	18 000	17 500
Upplupen kostnad fasadrenovering	561 979	0
Summa	866 092	284 781

Malmö 2021- 05 - 03



Lars Nerbrand
Ordförande



Carina Nordborg



Karin Christenson



Alex Jönsson



Lars Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05

PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *Revisorans 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-05-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor