



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Wienerbrödet 1 i Örebro



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wienerbrödet 1 i Örebro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

Styrelsen

John Leif Lindh	Ordförande
Anders Peter Bergstedt	Ledamot
Inger Gunilla Hallgren Wallner	Ledamot
Helena Birgitta Sjöqvist	Ledamot
Rolf Evald Svahn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jim Wahlström	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Anders Hallgren	Sammanställande
Tommy Johansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Wienerbrödet 1	2016	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

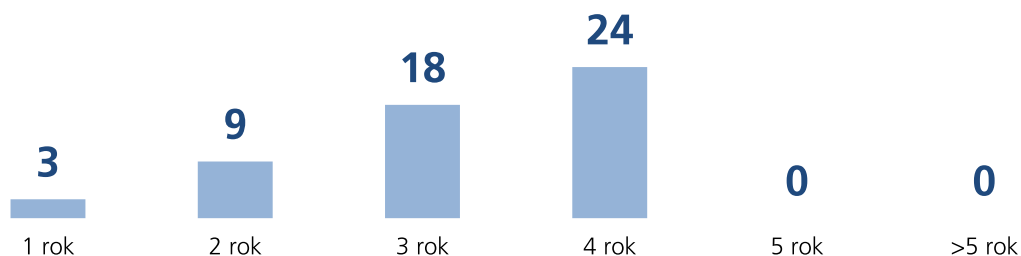
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 822 m², varav 3 822 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kalashus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC
EON
Örebro Kommun
Stena Recycling
Com Hem
FF fastighetservice
Zaptec

Leverantör

Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme och El
Vatten, Avlopp, Sophämtning
Återvinning
Bredband, Telefoni.
Teknisk förvaltning
Laddstolpar

Föreningens ekonomi

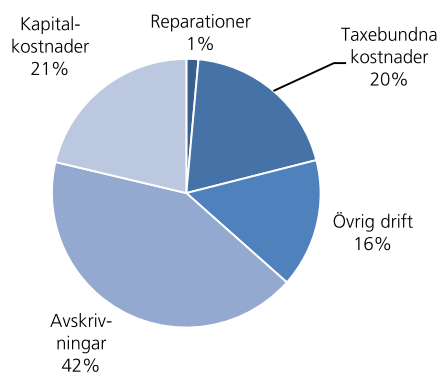
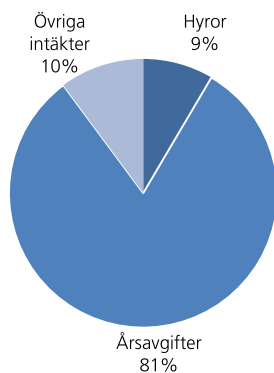
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 503 658	1 242 192
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 935 470	2 742 837
Finansiella intäkter	80	89
Ökning av kortfristiga skulder	0	156 943
	2 935 550	2 899 869
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 078 331	1 310 689
Finansiella kostnader	617 913	665 057
Ökning av materiella anläggningstillgångar	326 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 376	165 797
Minskning av långfristiga skulder	505 455	496 860
Minskning av kortfristiga skulder	60 676	0
	2 594 002	2 638 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 845 206	1 503 658
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	341 548	261 466

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har installerat 10 laddningsstolpar
- Kalashuset har upprustats med diskmaskin och mikrovågsugn samt en bäddsoffa för möjlighet till övernattnig.
- Månadsavgifterna höjdes den 1 juli 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	619	619
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 608	12 740	12 870
Elkostnad/m ² totalyta	22	37	23
Värmekostnad/m ² totalyta	78	81	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	162	174	183
Soliditet (%)	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11	-459	-220
Nettoomsättning (tkr)	2 752	2 720	2 713

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 822 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 515 000	0	0	90 515 000
Fond för yttre underhåll	345 000	115 000	0	230 000
S:a bundet eget kapital	90 860 000	115 000	0	90 745 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 045 136	-115 000	-459 378	-470 758
Årets resultat	10 935	10 935	459 378	-459 378
S:a ansamlad förlust	-1 034 201	-104 065	0	-930 136
S:a eget kapital	89 825 799	10 935	0	89 814 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	10 935
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-930 136
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 000
summa balanserat resultat	-1 034 201

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

17 685
-1 016 516

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 752 029	2 719 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 442	23 261
Summa rörelseintäkter		2 935 470	2 742 837
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-847 191	-993 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 046	-276 237
Personalkostnader	Not 6	-50 095	-40 774
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 228 370	-1 226 558
Summa rörelsekostnader		-2 306 702	-2 537 247
RÖRELSERESULTAT		628 768	205 590
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 913	-665 057
Summa finansiella poster		-617 833	-664 968
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		10 935	-459 378
ÅRETS RESULTAT		10 935	-459 378

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	136 559 537	137 461 657
Summa materiella anläggningstillgångar	136 559 537	137 461 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	136 559 537	137 461 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 440	4 440
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 104 083	767 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	57 844	52 651
Summa kortfristiga fordringar	1 166 367	824 352
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	741 317	736 408
Summa kassa och bank	741 317	736 408
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 907 684	1 560 760
SUMMA TILLGÅNGAR	138 467 221	139 022 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 515 000	90 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	345 000	230 000
Summa bundet eget kapital		90 860 000	90 745 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 045 136	-470 758
Årets resultat		10 935	-459 378
Summa fritt eget kapital		-1 034 201	-930 136
SUMMA EGET KAPITAL		89 825 799	89 814 864
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	47 655 585	48 195 420
Summa långfristiga skulder		47 655 585	48 195 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	531 240	496 860
Leverantörsskulder		70 762	130 752
Övriga skulder		1 713	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	382 122	384 521
Summa kortfristiga skulder		985 837	1 012 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 467 221	139 022 417

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 År	100 År
Fastighetsel	20 År	20 År
Fasader/balkonger	50 År	50 År
Fönster/dörrar, port	50 År	50 År
Yttertak	50 År	50 År
Laddstolpar elbil	15 År	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 388 852	2 365 200
Hyror parkering	127 091	122 600
Hyror carport	121 200	120 000
Bredbandsintäkter	110 160	110 160
Elintäkter	0	-4 603
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	6 213
Öresutjämning	-5	6
	2 752 029	2 719 576

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	5 500	4 603
Extra statligt stöd	150 000	0
Övriga intäkter	27 942	18 658
	183 442	23 261

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	9 042	29 764
	Fastighetskötsel beställning	-500	2 529
	Snöröjning/sandning	11 913	66 623
	Städning entreprenad	0	9 397
	Hissbesiktning	5 985	5 838
	Myndighetstillsyn	0	27 500
	Gemensamma utrymmen	6 098	2 622
	Garage/parkering	0	1 317
	Gård	3 575	5 672
	Serviceavtal	11 250	0
	Förbrukningsmateriel	16 210	31 553
	Teleport/hissanläggning	5 625	0
	Fordon	547	229
		69 745	183 043
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 923
	Entré/trapphus	1 109	924
	Lås	18 626	4 206
	Värmeanläggning/undercentral	3 875	0
	Elinstallationer	1 012	806
	Hiss	8 267	0
	Balkonger/altaner	0	875
	Mark/gård/utemiljö	7 700	0
	Vattenskada	0	1 088
		40 589	10 822
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	17 685	0
		17 685	0
	Taxebundna kostnader		
	El	85 156	141 008
	Värme	298 822	310 384
	Vatten	86 453	88 985
	Sophämtning/renhållning	97 193	109 239
		567 624	649 616
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 594	38 228
	Kabel-TV	34 528	53 186
	Bredband	77 426	58 784
		151 548	150 197
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	847 191	993 678

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	434	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	6 112
	Föreningskostnader	3 188	4 750
	Styrelseomkostnader	0	471
	Fritids- och trivselkostnader	2 560	1 183
	Förvaltningsarvode	136 332	192 344
	Administration	3 684	13 599
	Korttidsinventarier	18 473	6 488
	Konsultarvode	0	51 290
		181 046	276 237

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 500	32 900
	Sociala kostnader	10 595	7 874
		50 095	40 774

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	613 279	613 279
	Yttertak K3	87 611	87 611
	Fasader/balkonger K3	262 834	262 834
	Fönster/dörrar och portar K3	87 611	87 611
	Förbättringar	1 813	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	175 223	175 223
		1 228 370	1 226 558

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	140 126 000	140 126 000
	Nyanskaffningar	326 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	140 452 250	140 126 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 664 343	-1 437 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 228 370	-1 226 558
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 892 713	-2 664 343
	Planenligt restvärde vid årets slut	136 559 537	137 461 657
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 514 717	52 514 717
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
		85 000 000	85 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 000 000	85 000 000
		85 000 000	85 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11	11
	Klientmedel hos SBC	1 103 889	767 250
	Fordringar	183	0
		1 104 083	767 261
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	29 862	24 663
	Kabel-TV	8 745	8 632
	Bredband	19 237	19 357
		57 844	52 652
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	230 000	0
	Reservering enligt stadgar	115 000	115 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	115 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	345 000	230 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,700 %	16 065 140	16 230 760	2023-09-25
Swedbank	0,810 %	16 056 545	16 230 760	2025-09-25
Swedbank	1,860 %	16 065 140	16 230 760	2022-09-23
Summa skulder till kreditinstitut		48 186 825	48 692 280	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-531 240	-496 860	
		47 655 585	48 195 420	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 530 625 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	8 362	9 293
Värme	46 438	49 088
Ränta	54 313	94 396
Avgifter och hyror	273 009	231 744
	382 122	384 521

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planeras.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 25/4 2021



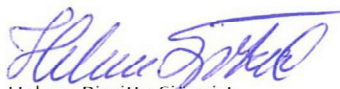
John Leif Lindh
Vice ordförande



Anders Peter Bergstedt
Ledamot



Inger Gunilla Hallgren Wallner
Ledamot



Helena Birgitta Sjöqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4- 2021
KPMG AB



Jim Wahlström
Extern revisör

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wienerbrödet 1 i Örebro 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Wienerbrödet 1 i Örebro för år 2020 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 förlöpande 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.

Örebro den 26 april 2021

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se