

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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

Föreningen är momsregistrerad för uthyrningen av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Fersen 9.

Föreningen är försäkrad hos Söderberg & Partners, i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastigheten har värdeår 1992.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 2 501 kvm och 2 lokaler om 432 kvm. Byggnadens totalyta är 2 933 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Fors	Ordförande	Vald tom 2026
Lars Olsson	Styrelseledamot	Vald tom 2025
Lillemor Karlsson Carmén	Styrelseledamot	Vald tom 2025
Ann Ånäs	Styrelseledamot	Vald tom 2026
Alex Jönsson	Styrelseledamot	Vald tom 2025
Roy Andersson	Styrelsesuppleant	Vald tom 2025
Jonathan Tsubarah	Styrelsesuppleant	Vald tom 2025

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Valberedningen har under året varit Jeanette Held Andersson samt Jonas Olsson.

Revisor

Revisor har under året varit utsedda av KPMG AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20240522.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda styrelse möte inkl budgetmöte.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Öresund Teknik
Ekonomisk förvaltning	Förvaltning Syd
Hiss	Hiss Elektra
El	Eon
Fjärrvärme	Eon
Städ	Öresund Teknik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

Övriga uppgifter

Föreningen har tecknat nytt hyresavtal med Synlighet i den tidigare tomma lokalen. Kontraktet är tecknat på 5 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33st. Under året har 1 överlåtelse skett.

Aktiviteter

Gemensam städdag under hösten vilken uppskattades av samtliga medlemmar.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 889 509	2 638 395	2 403 378	2 382 035
Resultat efter finansiella poster	-466 495	-418 808	290 241	-6 513 511
Soliditet (%)	67,25	67,25	67,05	66,36
Balansomslutning	114 729 253	115 419 853	116 390 604	117 173 490
Kassalikviditet (%)	0,89	1,56	3,64	4,66
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	692	608	608
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58	65,1	65,7	
Skuldsättning (kr/kvm)	12 595	12 702	12 829	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 771	14 896	15 045	
Sparande (kr/kvm)	259	17	258	
Räntekänslighet (%)	19,2	21,52	23,83	
Energikostnad (kr/kvm)	229	235	192	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 501 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 933 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Årets uppkomna förlust beror på renovering av den nu uthyrda lokalen trots att hyresgästen stått för en del av kostnaderna. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsättning av lån till högre ränta.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 350 000	0	360 000	-7 660 129	-418 808
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			180 000		-180 000
Balanseras i ny räkning				-598 808	598 808
Årets resultat					-466 495
Belopp vid årets utgång	85 350 000	0	540 000	-8 258 937	-466 495

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 258 937
Årets resultat	<u>-466 495</u>
	-8 725 432

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	600 000
Upplöst ur yttre fond för årets kostnad	-759 155
Balanseras i ny räkning	<u>-8 566 277</u>
	-8 725 432

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 889 509	2 638 396
Övriga rörelseintäkter	3	<u>521 031</u>	<u>21 654</u>
Summa rörelseintäkter		3 410 540	2 660 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4,5	-1 926 405	-1 194 968
Övriga externa kostnader	6	-72 865	-232 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	<u>-467 916</u>	<u>-467 916</u>
Summa rörelsekostnader		-2 467 186	-1 895 661
Rörelseresultat		943 354	764 389
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 463	9 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 415 312</u>	<u>-1 193 188</u>
Summa finansiella poster		-1 409 849	-1 183 198
Resultat efter finansiella poster		-466 495	-418 809
Resultat före skatt		-466 495	-418 809
Årets resultat		<u>-466 495</u>	<u>-418 808</u>

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

7

114 433 958

114 901 874

114 433 958

114 901 874

114 433 958

114 901 874

8

7 007

0

23 087

22 413

40 333

40 822

70 427

63 235

224 868

454 744

224 868

454 744

295 295

517 979

114 729 253

115 419 853

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

85 350 000

85 350 000

540 000

360 000

85 890 000

85 710 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-8 258 937

-7 660 129

-466 495

-418 808

-8 725 432

-8 078 937

Summa eget kapital

77 164 568

77 631 063

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

9

4 700 000

4 700 000

4 700 000

4 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

9

32 243 000

32 555 500

289 085

201 425

5 748

7 798

103 714

164 451

223 138

159 616

32 864 685

33 088 790

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 729 253

115 419 853

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		943 354	764 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		467 916	467 916
Erhållen ränta mm		5 463	9 990
Erlagd ränta		-1 415 312	-1 177 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 1 421	<hr/> 64 757
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 007	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-185	180 637
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		87 660	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		735	-197 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 82 624	<hr/> 48 160
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-312 500	-373 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -312 500	<hr/> -373 000
Förändring av likvida medel		-229 876	-324 840
Likvida medel vid årets början		454 744	779 583
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 224 868	<hr/> 454 744

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Redovisning av intäkter

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Procent

Byggnader

0,5%

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För lokaldelen är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

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

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 923 748	1 672 908
Hyresintäkter lokaler, moms	882 206	907 168
Bredband/ Internet	58 317	58 320
Övriga intäkter	25 238	0
	<u>2 889 509</u>	<u>2 638 396</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Elprisstöd	0	21 598
Öres o kronutjämning	0	-2
Övr ersättningar och intäkter	521 031	58
	<u>521 031</u>	<u>21 654</u>

NOTER**Not 4 Driftskostnader**

	2024	2023
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	109 946	108 110
Besiktning och service	15 035	30 795
Gångbanerenhållning	15 288	0
Entrepredadkost städ	5 995	0
Trädgård och blommor	0	15 605
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	1 753
Mattservice	14 535	7 363
Summa fastighetsskötsel	160 799	163 626
Reparationer	2024	2023
Löpande underhåll	13 543	1 796
Rep. bostäder	4 510	375
Rep. trapphus/port/entr	0	10 856
Rep av install	40 231	72 566
Reparation hissar	19 188	8 061
Rep av markytor	8 926	0
Summa reparationer	86 398	93 654
Periodiskt underhåll	2024	2023
Underhåll av lokaler	737 919	0
Underhåll av installationer	21 236	0
Summa periodiskt underhåll	759 155	0
Taxebundna kostnader	2024	2023
Fastighetsel	86 670	77 936
Fjärrvärme	497 910	533 164
Vatten	86 173	76 744
Avfallshantering	53 533	63 273
Summa taxebundna kostnader	724 286	751 117
Summa Total	1 730 638	1 008 397

Not 5 Övriga driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	47 033	42 449
Kabel TV/ Bredband	57 624	58 516
Fastighetsskatt	91 110	85 606
	<u>195 767</u>	<u>186 571</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	839	0
Programvaror	0	1 762
Revisionsarvoden	12 541	14 438
Arvode förvalningsavtal ekonomisk	36 534	41 221
Konsultarvoden	5 954	151 271
Övriga förvaltningskostnader	12 365	19 455
Medlems- o föreningsavg	4 632	4 630
	<u>72 865</u>	<u>232 777</u>

NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	120 268 669	120 268 669
	Utgående anskaffningsvärden	120 268 669	120 268 669
	Ingående avskrivningar	-5 366 795	-4 898 879
	Årets avskrivningar	-467 916	-467 916
	Utgående avskrivningar	-5 834 711	-5 366 795
	Redovisat värde	114 433 958	114 901 874

I utgående restvärde ingår mark med 27 427 021 27 427 021

Taxeringsvärden

Mark	21 554 000	21 554 000
Byggnader	40 460 000	40 460 000
	62 014 000	62 014 000

Not 8	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	23 087	22 413
		23 087	22 413

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SBAB	30292014	3,43%	2025-08-11	5 350 000	5 350 000
SBAB	30292057	3,73%	2025-01-22	6 027 000	6 027 000
SBAB	32008232	3,69%	2025-01-24	3 000 000	3 000 000
SBAB	32168051	3,11%	2025-06-27	2 000 000	2 000 000
SBAB	32756522	3,28%	2025-08-26	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek	723-8	3,052%	2025-03-28	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	725-3	3,009%	2025-03-28	4 866 000	4 866 000
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank Hypotek	204-5	2,23%	2026-03-25	4 700 000	0
				36 943 000	32 243 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 700 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 943 000

Föreningen amorterar med den ev. uppkomna överlikviditeten i samband med lånens omsättning.

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 300 000	53 300 000

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Malmö

Göran Fors

Lars Olsson

Ann Ånäs

Lillemor Karlsson Carmén

Alex Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

KPMG AB

Andrea Åkesson

Auktoriserad revisor