

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2027
Lillemor Karlsson Carmén	Styrelseledamot	Vald tom 2027
Ann Ånäs	Styrelseledamot	Vald tom 2026
Linnea Fransson	Styrelseledamot	Vald tom 2027
Jens Rydhög	Styrelsesuppleant	Vald tom 2026
Jonathan Tsubarah	Styrelsesuppleant	Vald tom 2026

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Valberedningen har under året varit Alex Jönsson samt Jonas Olsson.

Revisor

Revisor har under året varit utsedda av Azets Revision "Rådgivning AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20250611.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 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

Samtliga skyltfönster har målats under året.

Tak mot innergård har behandlats mot mossor.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 082 724	2 889 509	2 638 395	2 403 378
Resultat efter finansiella poster	-19 795	-466 495	-418 808	290 241
Soliditet (%)	67,27	67,25	67,25	67,05
Balansomslutning	114 670 484	114 729 253	115 419 853	116 390 604
Kassalikviditet (%)	1,87	0,89	1,56	3,64
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	831	792	692	608
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65	58	65,1	65,7
Skuldsättning (kr/kvm)	12 490	12 595	12 702	12 829
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 647	14 771	14 896	15 045
Sparande (kr/kvm)	266	259	17	258
Räntekänslighet (%)	18,1	19,2	21,52	23,83
Energikostnad (kr/kvm)	243	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 19 795 kr är ca 440 000 lägre jämfört med 2024.

Den minskade förlusten beror delvis på lägre räntor och därmed lägre räntekostnad samt har det periodiska underhållet varit lägre under 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 350 000	0	540 000	-8 258 937	-466 495
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			600 000		-600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-759 155		759 155
Balanseras i ny räkning				-307 340	307 340
Årets resultat					-19 795
Belopp vid årets utgång	85 350 000	0	380 845	-8 566 276	-19 795

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-8 566 276

Årets resultat

-19 795

-8 586 071

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond

630 000

Upplöst ur yttre fond för årets kostnad

-219 355

Balanseras i ny räkning

-8 996 716

-8 586 071

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

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 082 724	2 889 509
Övriga rörelseintäkter	3	3 014	521 031
Summa rörelseintäkter		3 085 738	3 410 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4,5	-1 465 561	-1 926 405
Övriga externa kostnader	6	-97 487	-72 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-467 916	-467 916
Summa rörelsekostnader		-2 030 964	-2 467 186
Rörelseresultat		1 054 774	943 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		845	5 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 075 414	-1 415 312
Summa finansiella poster		-1 074 569	-1 409 849
Resultat efter finansiella poster		-19 795	-466 495
Resultat före skatt		-19 795	-466 495
Årets resultat		-19 795	-466 495

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

2025-12-31

2024-12-31

7

113 966 042

113 966 042

113 966 042

114 433 958

114 433 958

114 433 958

8

7 585

25 428

134 279

167 292

7 007

23 087

40 333

70 427

537 150

537 150

704 442

114 670 484

224 868

224 868

295 295

114 729 253

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2025-12-31

2024-12-31

Not

85 350 000

380 845

85 730 845

85 350 000

540 000

85 890 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-8 566 276

-19 795

-8 586 071

-8 258 937

-466 495

-8 725 432

Summa eget kapital

77 144 774

77 164 568

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

9

0

0

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

36 632 500

381 260

5 896

194 450

311 604

37 525 710

32 243 000

289 085

5 748

103 714

223 138

32 864 685

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 670 484

114 729 253

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 054 774	943 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		467 916	467 916
Erhållen ränta mm		845	5 463
Erlagd ränta		-1 075 414	-1 415 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		448 121	1 421
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-578	-7 007
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-96 287	-185
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		92 175	87 660
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		179 350	735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		622 781	82 624
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-310 500	-312 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-310 500	-312 500
Förändring av likvida medel		312 281	-229 876
Likvida medel vid årets början		224 868	454 744
Likvida medel vid årets slut		537 150	224 868

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 1 724 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	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	2 020 037	1 923 748
	Hyresintäkter lokaler, moms	965 539	882 206
	Bredband/ Internet	58 320	58 317
	Övriga intäkter	38 828	25 238
		<u>3 082 724</u>	<u>2 889 509</u>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Övr ersättningar och intäkter	3 014	521 031
		<u>3 014</u>	<u>521 031</u>

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

NOTER**Not 4 Driftskostnader**

	2025	2024
Fastighetsskötsel	112 642	109 946
Fastighetsskötsel	10 490	15 035
Besiktning och service	15 605	15 288
Gångbanerenshållning	0	5 995
Entrepredadkost städ	56 383	0
Oblig ventilationskoll (OVK)	6 726	14 535
Mattservice	<u>201 846</u>	<u>160 799</u>
Summa fastighetsskötsel		

	2025	2024
Reparationer	2 911	13 543
Löpande underhåll	5 628	4 510
Rep. bostäder	21 340	40 231
Rep. av installationer	6 334	0
Rep. av gem. utrym.	20 188	19 188
Reparation hissar	0	8 926
Rep. av markytor	11 096	0
Rep. huskropp utv.	<u>67 497</u>	<u>86 398</u>
Summa reparationer		

	2025	2024
Periodiskt underhåll	93 981	737 919
Underhåll av lokaler	0	21 236
Underhåll av installationer	52 500	0
Underhåll hissar	72 875	0
Underhåll huskropp utvändigt	<u>219 356</u>	<u>759 155</u>
Summa periodiskt underhåll		

	2025	2024
Taxebundna kostnader	89 069	86 670
Fastighetsel	534 036	497 910
Fjärrvärme	88 820	86 173
Vatten	51 793	53 533
Avfallshantering	<u>763 718</u>	<u>724 286</u>
Summa taxebundna kostnader		

Summa Total	1 252 417	1 730 638
-------------	-----------	-----------

Not 5	Övriga driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsförsäkring	49 978	47 033
	Kabel TV/ Bredband	57 910	57 624
	Fastighetsskatt	<u>105 256</u>	<u>91 110</u>
		213 144	195 767

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial	3 490	839
	Revisionsarvoden	28 499	12 541
	Arvode förvalningsavtal ekonomisk	41 484	36 534
	Konsultarvoden	0	5 954
	Övriga förvaltningskostnader	19 384	12 365
	Medlems- o föreningsavg	<u>4 630</u>	<u>4 632</u>
		97 487	72 865

Brf Wienska Palatset

Org.nr. 769618-8700

NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	120 268 669	120 268 669
	Utgående anskaffningsvärden	120 268 669	120 268 669
	Ingående avskrivningar	-5 834 711	-5 366 795
	Årets avskrivningar	-467 916	-467 916
	Utgående avskrivningar	-6 302 627	-5 834 711
	Redovisat värde	113 966 042	114 433 958

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

<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	23 850 000	21 554 000
Byggnader	45 800 000	40 460 000
	69 650 000	62 014 000

Not 8	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	25 428	23 087
		25 428	23 087

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SBAB	30292014	3,43%	2026-08-11	5 162 500	5 162 500
SBAB	30292057	3,73%	2026-01-22	5 904 000	5 904 000
SBAB	32008232	3,69%	2026-01-26	3 000 000	3 000 000
SBAB	32168051	3,11%	2026-06-29	2 000 000	2 000 000
SBAB	32756522	3,28%	2026-08-26	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek	723-8	2,351%	2026-03-28	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	725-3	2,308%	2026-03-28	4 866 000	4 866 000
Swedbank Hypotek	2204-5	2,23%	2026-03-25	4 700 000	4 700 000
				36 632 500	36 632 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	36 632 500
--	------------

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	35 082 500
---	------------

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

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 20260402

Göran Fors

Lars Olsson

Ann Ånäs

Lillemor Karlsson Carmén

Linnea Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Azets Revision och Rådgivning AB

Andrea Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 13:59

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans • 21.04.2026 10:38

DOCUMENT ID:

H1g_9vn4pWx

ENVELOPE ID:

S1u5w2NpZg-H1g_9vn4pWx

DOCUMENT NAME:

År Wienska Palatset för signering.pdf

12 pages

SHA-512:

c9bc2314d0a1861063b393777b0abdc5769cab68105b
78945cf148a1cfb23921070e02f788235913584f6094c23
e8750af7a506cc9d92bb2af2fb58a49cc45c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN LINDOFF ÅNÄS ann@tensorfastigheter.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:21 21.04.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 88.129.188.52
2. Ingrid Linnea Fransson ingridlinnea.fransson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:40 21.04.2026 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.23.62
3. GÖRAN MIKAEL FORS goran@gfors.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:30 21.04.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.23.242
4. LILLEMOR KRISTINA KARLSSON CARMÉN lillemor.karlssoncarmen@trelleborg.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:43 21.04.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.65.98
5. Lars Lennart Olson olsonlars@live.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:56 28.04.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.22.87
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:59 28.04.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.5

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wienska Palatset för år 2025.

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 2025 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 revisionssed 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:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämma 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDRÉA ÅKESSON

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 83.233.xxx.xxx

2026-04-28 11:58:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: WSQT2-0M8ZQ-CSP95-LYGW4-T5H21-FHKE0

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.