2025
Årsredovisning

Brf Wienerbrödet 1 i Örebro Denna årsredovisning ersätter tidigare avlämnad årsredovisning daterad den 29 april 2026

Sy4vQ7skMI-BkHv7Qs1Gg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

Sy4vQ7skMI-BkHv7Qs1Gg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Sy4vQ7skMI-BkHv7Qs1Gg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Wienerbrödet 1	2016	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 822 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Lindh	Ordförande
Carl David Glader	Suppleant
Doris Anna Lena Norrström	Styrelseledamot
Jannika Gustafsson	Styrelseledamot
Jim Halvardsson, avgått	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Simon Arnelund Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2022
- Målning - Carport
- Oljning - Pergola

2025
- Målning av träpanel på gårdshusen
- Spolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling
Bredband, TV, telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme och El	EON
Hissar	Cibes Kalea
Laddstolpar	Zaptec
Parkeringsbevakning	Aimo Park Sweden AB
Teknisk förvaltning	FF fastighetsservice
Tvätt av sop- och återvinningskärl	Wennlöfs Miljöåtervinning AB (Wemab)
Vatten, avlopp, sophämtning	Örebro kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sista lånet föreningen hade i Swedbank är flyttat till Handelsbanken Stadshypotek.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Avtal med FF Fastighetsservice har uppdaterats med fler antal klippningar av gräsmattorna.

Övriga uppgifter

Viss tätning av taken är gjorda under 2025.

Föreningen har en pågående tvist med entreprenören som byggde husen vilken handlar om att en del utfört takarbete inte skett enligt gällande

byggnorm, föreningen har anlitat juridisk hjälp för att hantera frågan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 721 677	3 616 475	3 241 181	2 832 086
Resultat efter fin. poster	-406 769	-439 309	-504 477	-382 022
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	832 925	728 520	628 815	557 315
Taxeringsvärde	109 000 000	102 000 000	102 000 000	102 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	868	757	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	91,1	87,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 977	12 107	12 202	12 330
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 977	12 107	12 202	12 330
Sparande / kvm totalyta, kr	289	214	199	238
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	33	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	109	106	89
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	30	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	177	169	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	2,86	2,11	-
Räntekänslighet (%)	13,55	13,94	16,11	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Relativt stora avskrivningar påverkar resultatet, dock täcks löpande kostnader väl, positivt kassaflöde. Målsättningen är att även täcka avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	90 515 000	-	-	90 515 000
Fond, yttre underhåll	728 520	-	217 548	935 473
Balanserat resultat	-2 628 241	-439 309	-217 548	-3 274 503
Årets resultat	-439 309	439 309	-407 697	-407 697
Eget kapital	**88 175 970**	**0**	**-407 697**	**87 768 273**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 056 955
Årets resultat	-407 697
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 548
Totalt	**-3 682 200**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	261 397
Balanseras i ny räkning	**-3 420 803**

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

Sy4vQ7skMI-BkHv7Qs1Gg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 721 679	3 616 475
Övriga rörelseintäkter	3	24 422	26 327
Summa rörelseintäkter		**3 746 101**	**3 642 802**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 530 703	-1 280 123
Övriga externa kostnader	9	-313 727	-189 812
Personalkostnader	10	-32 195	-56 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 248 324	-1 248 324
Summa rörelsekostnader		**-3 124 949**	**-2 775 162**
RÖRELSERESULTAT		**621 152**	**867 641**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 392	20 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 036 313	-1 327 251
Summa finansiella poster		**-1 027 921**	**-1 306 950**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-406 769**	**-439 309**
Skatt		-928	0
ÅRETS RESULTAT		**-407 697**	**-439 309**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	130 317 949	131 566 273
Summa materiella anläggningstillgångar		**130 317 949**	**131 566 273**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**130 317 949**	**131 566 273**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 742	25 403
Övriga fordringar	13	2 989 894	2 659 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	87 437	35 881
Summa kortfristiga fordringar		**3 080 072**	**2 721 090**
Kassa och bank			
Kassa och bank		752 392	753 792
Summa kassa och bank		**752 392**	**753 792**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 832 464**	**3 474 882**
SUMMA TILLGÅNGAR		**134 150 413**	**135 041 155**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 515 000	90 515 000
Fond för yttre underhåll		935 473	728 520
Summa bundet eget kapital		**91 450 473**	**91 243 520**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 274 503	-2 628 241
Årets resultat		-407 697	-439 309
Summa ansamlad förlust		**-3 682 201**	**-3 067 550**
SUMMA EGET KAPITAL		**87 768 272**	**88 175 970**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 137 044	30 862 561
Summa långfristiga skulder		**15 137 044**	**30 862 561**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 638 200	15 411 401
Leverantörsskulder		129 374	113 431
Skatteskulder		928	0
Övriga kortfristiga skulder		2 693	19 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	473 902	458 331
Summa kortfristiga skulder		**31 245 097**	**16 002 625**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**134 150 413**	**135 041 155**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**621 152**	**867 641**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 248 324	1 248 324
	1 869 476	**2 115 965**
Erhållen ränta	8 392	20 301
Erlagd ränta	-1 037 709	-1 301 918
Betald inkomstskatt	-928	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**839 231**	**834 348**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 226	4 791
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 069	-55 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**826 074**	**783 607**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	64 521	0
Amortering av lån	-563 239	-360 548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-498 718**	**-360 548**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**327 356**	**423 059**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 410 609**	**2 987 550**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 737 966**	**3 410 609**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Sy4vQ7skMI-BkHv7Qs1Gg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	6,67 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Stamledningar Värme	4,00 %
Fasader	2,00 %
Stomme och grund	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s k "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 254 256	3 159 684
Hyresintäkter p-plats	131 630	129 017
Hyresintäkter p-plats, moms	2 033	9 897
Hyror carport	121 888	124 625
Bredband	124 740	121 176
Intäkt parkeringsbolag, moms	5 467	0
El, moms	3 283	0
Elintäkter laddstolpe	4 612	4 750
Elintäkter laddstolpe moms	44 766	35 007
Gemensamhetslokal	8 850	11 250
Parkering	-9	0
Pantsättningsavgift	4 704	5 157
Överlåtelseavgift	7 276	10 031
Administrativ avgift	98	147
Andrahandsuthyrning	8 085	5 736
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	**3 721 679**	**3 616 475**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	4 226	0
Övriga intäkter	20 196	19 345
Återbäring försäkringsbolag	0	6 982
Summa	**24 422**	**26 327**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	73 232	78 624
Besiktningar	6 096	18 625
Hissbesiktning	9 447	6 956
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 500
Gårdkostnader	8 782	1 296
Gemensamma utrymmen	216	23 146
Sophantering	10 876	0
Snöröjning/sandning	26 090	64 392
Serviceavtal	9 756	29 372
Förbrukningsmaterial	15 109	24 181
Summa	**159 604**	**252 092**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	241	10 000
VVS	6 522	14 685
Ventilation	13 382	641
Elinstallationer	2 838	0
Hissar	63 874	2 246
Summa	**86 857**	**27 572**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	187 225	0
VVS	54 000	0
Ventilation	20 173	0
Garage/parkering	0	10 595
Summa	**261 398**	**10 595**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	146 106	135 660
Uppvärmning	434 152	416 901
Vatten	144 809	123 118
Sophämtning/renhållning	140 281	81 716
Grovsopor	0	42 672
Summa	**865 348**	**800 067**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 616	71 292
Kabel-TV	31 379	41 555
Bredband	88 501	76 950
Summa	**157 496**	**189 797**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	364	2 123
Juridiska åtgärder	160 289	48 938
Inkassokostnader	0	558
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	23 750
Fritids och trivselkostnader	0	493
Föreningskostnader	8 126	7 768
Förvaltningsarvode enl avtal	73 477	69 300
Överlåtelsekostnad	10 291	16 048
Pantsättningskostnad	7 056	7 740
Administration	4 594	7 520
Konsultkostnader	24 531	5 575
Summa	**313 727**	**189 812**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	24 500	43 300
Arbetsgivaravgifter	7 695	13 602
Summa	**32 195**	**56 902**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 036 313	1 327 251
Summa	**1 036 313**	**1 327 251**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 452 250	140 452 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**140 452 250**	**140 452 250**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 885 977	-7 637 653
Årets avskrivning	-1 248 324	-1 248 324
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 134 301**	**-8 885 977**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**130 317 949**	**131 566 273**
I utgående restvärde ingår mark med	*52 514 717*	*52 514 717*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
Summa	**109 000 000**	**102 000 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18	18
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 302	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 971
Transaktionskonto	1 927 182	1 586 517
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**2 989 894**	**2 659 806**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 541	0
Förutbet fast skötsel	5 971	5 691
Förutbet försäkr premier	18 802	0
Förutbet kabel-TV	10 645	10 441
Förutbet bredband	19 748	19 529
Upplupna intäkter	9 730	220
Summa	**87 437**	**35 881**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,66 %	15 414 565	15 570 661
Swedbank	2026-09-28	2,40 %	15 068 779	15 256 545
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,84 %	15 291 900	15 446 756
Summa			**45 775 244**	**46 273 962**
Varav kortfristig del			30 638 200	15 411 401

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 220 484 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	16 930	7 773
Uppl kostn el	13 867	14 559
Uppl kostnad Värme	53 000	53 735
Uppl kostn räntor	36 191	37 587
Uppl kostnad Sophämtning	5 456	2 683
Uppl kostnad arvoden	34 300	29 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 777	9 316
Förutbet hyror/avgifter	303 381	303 028
Summa	**473 902**	**458 331**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 686 000	49 686 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Konstaterade brister i fastighetens takkonstruktion och tätskikt har orsakat läckage. Tidigare åtgärder på hus 39 har inte haft effekt, därför beslutades det i mars 2026 att lägga om en stor del av taket inklusive plåtarbeten på hus 39 till en kostnad av 623195kr, kostnad för mindre invändiga åtgärder tillkommer.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

John Lindh
Ordförande

Doris Anna Lena Norrström
Styrelseledamot

Jannika Gustafsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Simon Arnelund
Revisor

Sy4vQ7skMI-BkHv7Qs1Gg

SEALED BY Verified SY4VQ7SKML-BKHV7QS1GG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.05.2026 14:23

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 20.05.2026 14:04

DOCUMENT ID:
BkHv7Qs1Gg

ENVELOPE ID:
Sy4vQ7skMl-BkHv7Qs1Gg

DOCUMENT NAME:
Brf Wienerbrödet 1 i Örebro, 769631-5915 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
40bfe4b8f7927bc02deca26ca7093dd1969062cb426a051872a0eaded28934e266333dfc2b2ea3169f2fe4306ddd7d6c04938e892c12babc140ed91f5844595e

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. Jannika Marie Gustafsson	**Signed**	**20.05.2026 14:27**	**eID**	**Swedish BankID**
jannikagustafsson@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 14:26	Low	IP: 83.253.67.238
2. DORIS ANNA LENA NORRSTRÖM	**Signed**	**20.05.2026 14:40**	**eID**	**Swedish BankID**
annalena.norrstrom@hotmail.com	Authenticated	20.05.2026 14:32	Low	IP: 83.140.76.152
3. JOHN LINDH	**Signed**	**20.05.2026 22:53**	**eID**	**Swedish BankID**
john.lindh44@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 22:52	Low	IP: 104.28.31.64
4. Simon Olov Arnelund	**Signed**	**21.05.2026 14:23**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.arnelund@borevision.se	Authenticated	21.05.2026 14:22	Low	IP: 217.211.136.194

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Den här revisionsberättelsen är avlämnad avseende årsredovisning upprättad 20 maj 2026 och ersätter tidigare revisionsberättelse daterad 30 april 2026 avseende årsredovisning upprättad den 29 april 2026.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

rJrvX7skzx-HJWSPX7jJfx

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
rJrvX7skzx-HJWSPX7jJfx

SEALED BY Verified RJRVX7SKZX-HJWSPX7JJFX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.05.2026 14:23

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 20.05.2026 14:04

DOCUMENT ID:
HJWSPX7jJfx

ENVELOPE ID:
rJrvX7skzx-HJWSPX7jJfx

DOCUMENT NAME:
RB med upplysning.pdf
2 pages

SHA-512:
2abca36dac14906b62f962b9a59caed51f9956a90156320d20970a1533107f6a813f8144d0e65ef619f016c771d10a0470c4aa617a4b604fa35b4d95fd2b6a69

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Simon Olov Arnelund**	**Signed**	**21.05.2026 14:23**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.arnelund@borevision.se	Authenticated	21.05.2026 14:22	Low	IP: 217.211.136.194

* 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

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

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