

Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 3

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Scheele Promenad 3

Org.nr: 769636-0440

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 3, 769636-0440, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Lund Studentkåren ga:11. Gemensamhetsanläggningen Lund Studentkåren ga:11 ändamål är att förvalta gator, underjord, sopcisterner mm, akt. KA 1. Dagvatten och dräneringsledn. mm. Underjordiskt garage mm, akt. KA2. Spillvattenledn. för garaget mm, akt. KA26-8. Ventilationsanl., brandteknisk anl., utrymningsvägar akt. KA1-2. .

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Fredrik Strindberg
Ledamot	Anders Brodin
Ledamot	Jonas Bengtsson
Ledamot	Måns Ansgariusson
Suppleant	Akram Vallin
Suppleant	Markus Fröjd
Suppleant	Victoria Vucic

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Mattias Nilsson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Joakim Jehlbo

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Studentkåren 13 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 48 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2021. Fastighetens adresser är Scheelevägen 1 A-E och Tunavägen 51 A-D

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler samt 20 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
6 st	13 st	23 st	4 st	2 st

Total tomtarea:	4 507	kvm
Total bostadsarea:	3 435	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 435	kvm
Total lokalarea:	178	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Sergio Silva Moraga	72	2027-05-31 (36 mån)
Pharmmina AB	105	2027-12-31 (36 mån)

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-09-30.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning fr.om. 241101
Teknisk förvaltning	Optimal Service t.om. 241031
Bredband/Kabel-TV	Telia
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	E.on
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandservice Syd

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 991 kr (48 716 kr 2023) och planerat underhåll för 15 015 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Nabo. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 875 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 242 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Ordinarie årsstämma hölls den 12 juni 2024. Till detta kommer att två ytterligare extrastämmor har avhållits den 24 januari samt den 24 september för kompletteringar av styrelsens sammansättning samt valberedare.

Styrelsens ord

Gröna gruppen har anordnat grillträff den 25 augusti samt bjudit in till glöggmingel med grantändning den 1 december.

Bredablick Förvaltning AB har från den 1 januari 2024 tagit över som ekonomisk förvaltare. Under 2024 har sedan samtliga föreningar inom Scheele Promenad samt samfällighetsföreningen bytt teknisk förvaltare från NABO till Bredablick. För Scheele Promenad 3 skedde bytet den 1 november.

Garantiarbetena avseende samtliga föreningars tegelfasader har påbörjats av PEAB i augusti månad och har löpt på enligt plan under hela hösten. För Scheele Promenad 3 del beräknas arbetena avslutas under vårvintern 2025.

Under juni månad skedde ett byte av lokalhyresgäst då Ruf Cut avvecklade sin verksamhet och ny hyresgäst är Sparta Cykel från 1 juni.

Föreningen installerade under 2023 14 extra förråd. Under 2024 har ytterligare 6 förråd installerats. Detta innebär att det nu finns totalt 20 extra förråd till uthyrning vilket innebär ytterligare tillskott till föreningen ekonomi.

Styrelsen har under hösten omförhandlat föreningens avtal med Telia om internet och TV vilket innebär ökad hastighet till 1000 Mbit till oförändrat pris. Leverans sker i januari 2025.

Styrelsen har under hösten omförhandlat ett av föreningens lån som hade förfall under november månad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna inför 2024 med 5 % från och med 2023-12-01 samt inför 2025 med 12 % från och med 2025-01-01.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 83 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

I grundårsavgiften ingår el, vatten och värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 112	3 013	2 857	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 434	- 869	- 689	170
Förändring av underhållsfond	860	217	108	
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-97	95	383	
Sparande, kr/kvm	215	86	136	47
Soliditet, (%)	72	72	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	811	777	736	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	90	89	89	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	783	749	707	
Lokalhyra, kr/kvm	1 308	1 174	958	
Driftkostnad, kr/kvm	241	348	437	
Energikostnad, kr/kvm	191	232	231	
Ränta, kr/kvm	296	305	162	
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	242	30	30	
Skuldsättning, kr/kvm	13 783	13 922	14 038	14 159
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	14 498	14 639	14 766	14 892
Räntekänslighet, (%)	18	19	20	
Snittränta, (%)	2.15	2.18	1.15	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024. Bakgrunden till detta är ökade räntekostnader på föreningens lån samt i övrigt ökade driftkostnader. Dock är årets resultat justerat för avskrivningar och planerat underhåll positivt. Då föreningens fastighet nyligen är uppförd är kommande års planerade underhållskostnader begränsade. Till detta kommer att styrelsen aktivt arbetar med att se över föreningens omkostnader samt intäktsmöjligheter. Styrelsen anser att fortsatta höjningar av avgifterna är nödvändiga för att föreningen ska ha möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	131 895 000	216 780	- 735 801	- 868 839
Disposition enligt föreningsstämma		860 000	-1 728 839	868 839
Avsättning till underhållsfond		875 000	-875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 015	15 015	
Årets resultat				-434 281
Vid årets slut	131 895 000	1 936 765	- 3 324 625	- 434 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 464 640
Årets resultat före fondändring	- 434 281
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 735 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	15 015
Summa över/underskott	- 4 618 906

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 618 906
Totalt	- 4 618 906

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 976 580

2 780 407

Övriga rörelseintäkter

3

135 632

232 481

Summa rörelseintäkter

3 112 212

3 012 888

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-918 250

-1 304 870

Övriga kostnader

5

-233 427

-183 667

Personalkostnader

6

-137 728

-111 761

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 196 526

-1 181 125

Summa rörelsekostnader

-2 485 931

-2 781 423

RÖRELSERESULTAT

626 281

231 465

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 194

20

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 069 756

-1 100 324

Summa finansiella poster

-1 060 562

-1 100 304

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-434 281

-868 839

RESULTAT FÖRE SKATT

-434 281

-868 839

ÅRETS RESULTAT

-434 281

-868 839



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	179 532 882	180 698 158
Summa materiella anläggningstillgångar		179 532 882	180 698 158
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 532 882	180 698 158
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga fordringar		11 116	548 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 661	67 927
Summa kortfristiga fordringar		122 777	617 894
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	992 910	257 102
Summa kassa och bank		992 910	257 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 115 687	874 996
SUMMA TILLGÅNGAR		180 648 569	181 573 154



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 895 000	131 895 000
Underhållsfond		1 936 765	216 780
Summa bundet eget kapital		133 831 765	132 111 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 324 625	-735 801
Årets resultat		-434 281	-868 839
Summa fritt eget kapital		-3 758 906	-1 604 640
SUMMA EGET KAPITAL		130 072 859	130 507 140
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	25 747 267	32 798 933
Summa långfristiga skulder		25 747 267	32 798 933
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		25 747 267	32 798 933
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	24 051 666	17 486 467
Leverantörsskulder		95 102	132 654
Skatteskulder		26 880	273 471
Övriga skulder		78 929	7 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	575 866	366 869
Summa kortfristiga skulder		24 828 443	18 267 081
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		24 828 443	18 267 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 648 569	181 573 154



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	626 281	231 465
Avskrivningar	1 196 526	1 181 125
Summa	1 822 807	1 412 590
Erhållen ränta	9 194	20
Erlagd ränta	-1 069 756	-1 046 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	762 245	366 548
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-24 577	73 702
Ökning av rörelseskulder	-3 838	-28 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	733 830	412 098
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 250	-59 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 250	-59 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortinering av lån	-486 467	-434 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-486 467	-434 800
Årets kassaflöde	216 113	-81 827
Likvida medel vid årets början	787 907	869 734
Likvida medel vid årets slut	1 004 020	787 907



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	125
Fastighetsförbättringar	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

2 688 936

2 571 511

Hysesintäkter

Hyror lokaler

232 756

208 896

Övriga objekt

54 888

0

287 644

208 896

Totalt årsavgifter och hyror

2 976 580

2 780 407



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 165	1 314
Debiterad fastighetsskatt	24 170	24 648
Försäkringsersättningar	5 761	0
Överlåtelseavgifter	1 433	0
Övriga intäkter	1 759	109 175
Kommunikation	97 344	97 344
	135 632	232 481
Totalt övriga rörelseintäkter	135 632	232 481

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	227 155	405 188
Uppvärmning	289 431	307 773
Vatten och avlopp	138 478	123 922
Avfallshantering	5 776	0
Teknisk förvaltning	189 329	213 475
Serviceavtal	44 369	36 108
Besiktningsskostnader	3 213	4 080
Systematiskt brandskyddsarbete	9 564	0
Snöröjning	4 281	11 387
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 369	0
Bredband	67 585	97 540
Kabel-TV	29 966	0
Försäkringar	36 520	32 039
Förbrukningsmaterial	10 758	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt*	-199 551	24 642
	871 244	1 256 155
Reparationer		
Huskropp	4 375	28 420
Hiss	7 310	0
P-platser/garage	1 100	0
Markytor	8 435	4 010
Klottersanering	0	2 063
Vattenskador	0	2 700
Övrigt	0	1 688
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	713	3 341
Värme, installationer	1 100	6 494
Ventilation, installationer	6 932	0
El, installationer	1 425	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	602	0
	31 991	48 716
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 015	0
	918 250	1 304 870

* kreditbelopp på grund av vändning av oidentifierad skuld uppbokat av tidigare förvaltare



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	120 507	82 974
Revision	93 525	28 000
Tele och post	6 293	3 142
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	23 119
Kontorsmateriel och trycksaker	0	475
Bankkostnader	7 087	8 160
IT-tjänster	2 512	0
Övriga externa tjänster	0	34 655
Övriga externa kostnader	3 503	3 142
Totalt övriga kostnader	233 427	183 667

* Revisionskostnad inkluderar kostnad för 2023 och 2024.

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	104 800	85 400
Sociala kostnader	32 928	26 361
	137 728	111 761
Totalt personalkostnader	137 728	111 761

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 196 526	1 181 125
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 196 526	1 181 125

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	51 155 000	51 155 000
Summa:	51 155 000	51 155 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	147 428 034	0
Mark	35 631 092	0
Årets anskaffning byggnader	31 250	147 428 034
Årets anskaffning mark	0	35 631 092
Utgående anskaffningsvärden	183 090 376	183 059 126
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 360 968	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 1 196 526	- 1 181 125
Utgående avskrivningar	-3 557 494	-1 181 125
Utgående redovisat värde	179 532 882	181 878 001
<i>Varav</i>		
Byggnader	143 901 790	145 067 066
Mark	35 631 092	35 631 092
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	84 740 000	84 740 000
Taxeringsvärde mark	21 324 000	21 324 000
	106 064 000	106 064 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	103 600 000	103 600 000
Lokaler	2 464 000	2 464 000
	106 064 000	106 064 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	111 661	67 927
Summa	111 661	67 927
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	679 301	130 871
Transaktionskonto Nordea	11 111	530 805
Transaktionskonto Nordea	0	126 231
Placeringskonto Nordea	313 609	0
Summa	1 004 021	787 907
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 051 666	17 486 467
Förfaller 2-5 år från balansdagen	25 747 267	32 798 933
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	49 798 933	50 285 400



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	Löst		0	17 051 667
Nordea	2026-11-18	1,31 %	15 747 267	16 182 067
Nordea	2025-11-19	3,75 %	17 051 666	17 051 666
Nordea	2025-11-20	2,61 %	7 000 000	0
Nordea	2027-11-22	2,76 %	10 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			49 798 933	50 285 400
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-24 051 666	-17 486 467
			25 747 267	32 798 933

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	95 034	54 262
Förutbetalda intäkter	317 807	130 856
Upplupna revisionsarvoden	47 900	0
Upplupna kostnader	115 125	181 751
Summa	575 866	366 869



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Strindberg
Ordförande

Anders Brodin
Ledamot

Jonas Bengtsson
Ledamot

Måns Ansgariusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 20:41

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 28.04.2025 08:37

DOCUMENT ID:

ryA7zi2ylg

ENVELOPE ID:

ry6QMj2yxg-ryA7zi2ylg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 3. pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Måns Ansgariusson	 Signed	28.04.2025 08:58	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2025 08:57	Low	
ANDERS BRODIN	 Signed	28.04.2025 09:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2025 08:53	Low	
JONAS BENGTTSSON	 Signed	28.04.2025 09:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2025 09:56	Low	
Fredrik Strindberg	 Signed	28.04.2025 10:06	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2025 10:06	Low	
JOHAN MATTIAS NILSSON	 Signed	28.04.2025 20:41	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2025 20:15	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Scheele Promenad 3, org.nr 769636-0440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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 av förvaltning av Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 3 för år 2024 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 trygghetssätt.

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
- 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

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har debiterad skatt inte betalats i rätt tid.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



24 Revisionsberättelse - Brf Scheele
Promenad 3 2024-12-31 (1).pdf
(102396 byte)
SHA-512: d4746680cab5de9b3488e1c258c44c7160c54
8d94a3cd255e708a33eade1e7e620ab224e3dad014f115
6779ad72c1c0d4c9fedad809dbc05dfe68801febd90c2

Underskrifter

2025-04-28 20:40:25 (CET)



Mattias Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 EY

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
34bb5f2928b807893aeb8a3b6cf248d7bbdbc85eb829f41df61de417eca35c1436878a83d48e90be862ad0d6165b524a4424b8bf4b9899529b7d8519a871e
6aa



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

