

Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 3

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Scheele Promenad 3

Org.nr: 769636-0440

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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. .

Styrelse

Ordförande	Jonas Bengtsson	2026
Ledamot	Anders Brodin	2026
Ledamot	Isabell Persson	2026
Ledamot	Erik Pärsson	2026
Ledamot	Markus Fröjd	2026
Suppleant	Akram Vallin	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Mattias Nilsson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Joakim Jehlbo och Molly Hantosi.

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 19 442 kr (31 911 kr 2024) och planerat underhåll för 48 538 kr (15 015 kr 2024). 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 893 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 247 kr per kvm.

Planerade underhåll

Då föreningens fastighet är relativt nyuppförd med första inflyttning december 2021 så har underhållsarbeten varit begränsade fram till 2025. Vissa arbeten har gjorts på fastigheten såsom fasadrenovering samt vissa plåtarbeten på fastighetens yttre trapphus. Dessa arbeten har varit av karaktären granitarbeten och har bekostats av PEAB som uppförde fastigheten.

Under 2025 har en uppgradering skett av föreningens två hissar för att klara nöd kommunikation via 4G. I föreningens underhållsplan är följande åtgärder upptagna kommande fem åren.

Planerat underhåll	År
Stamspolning	2026
Behandling av träfönster	2027
OVK	2027
Renovering av entreparti trä dörrar	2030
Behandling av träfönster	2030
Målning av avskärningsplank - utemiljö	2030
OVK	2030
Renovering av entreparti trä dörrar	2030



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under våren har garantiarbetena avseende samtliga föreningars fasader avslutats. Visst återställningsarbete av vissa grönytor kommer att ske först när nu pågående anläggningsarbeten på Scheelevägen är avslutade.

Under året har fortsatta anläggningsarbeten skett på Scheelevägen vilket förorsakat föreningen och dess medlemmar och hyresgäster vissa störningar. Ytterligare något år av vissa störningar återstår men sedan är förhoppningen att arbetena är avslutade och vi har en full fungerande och trevlig väg runt vår fastighet.

Gröna gruppen har anordnat två grillkvällar samt bjudit in till glöggmingel med grantändning den första Advent.

Styrelsen har hösten omförhandlat två av föreningens lån som hade förfall under november månad. Omförhandlingen resulterade sammantaget i en något lägre ränta inför 2026.

Under hösten har en uppgradering skett av föreningens två hissar för att klara nödkommunikation via 4G.

Styrelsen har också påbörjat arbetet med att förbereda 2026 års kommande fem-årsbesiktning av fastigheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna inför 2026 med 4 %.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 2 st (beviljade andrahandsuthyrningar 241231: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 82 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 804	3 112	3 013	2 857
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 151	- 434	- 869	- 689
Förändring av underhållsfond	844	860	217	108
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	203	-97	95	383
Sparande, kr/kvm	212	215	86	136
Soliditet, (%)	72	72	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	905	811	777	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	82	90	89	89
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	877	783	749	707
Lokalhyra, kr/kvm	1 391	1 308	1 174	958
Driftkostnad, kr/kvm	313	241	348	437
Energikostnad, kr/kvm	216	191	232	231
Ränta, kr/kvm	356	296	305	162
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	247	242	30	30
Skuldsättning, kr/kvm	13 590	13 783	13 922	14 038
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	14 294	14 498	14 639	14 766
Räntekänslighet, (%)	16	18	19	20
Snittränta, (%)	2.62	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 2025. Bakgrunden till detta är ökade räntekostnader på föreningens lån samt i övrigt ökade driftskostnader. 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 viss årlig höjning 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	1 936 765	- 3 324 625	- 434 281
Disposition enligt föreningsstämma			-434 281	434 281
Avsättning till underhållsfond		893 000	-893 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-48 538	48 538	
Årets resultat				- 151 483
Vid årets slut	131 895 000	2 781 227	- 4 603 368	- 151 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 758 906
Årets resultat före fondändring	- 151 483
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 893 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	48 538
Summa över/underskott	- 4 754 851

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 754 851
Totalt	- 4 754 851

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 329 026

2 976 580

Övriga rörelseintäkter

3

474 688

135 632

Summa rörelseintäkter

3 803 714

3 112 212

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 170 813

-918 250

Övriga kostnader

5

-162 442

-233 427

Personalkostnader

6

-141 650

-137 728

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 198 609

-1 196 526

Summa rörelsekostnader

-2 673 514

-2 485 931

RÖRELSERESULTAT

1 130 200

626 281

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 142

9 194

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 286 825

-1 069 756

Summa finansiella poster

-1 281 683

-1 060 562

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-151 483

-434 281

RESULTAT FÖRE SKATT

-151 483

-434 281

ÅRETS RESULTAT

-151 483

-434 281



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	178 334 273	179 532 882
Summa materiella anläggningstillgångar		178 334 273	179 532 882
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 334 273	179 532 882
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 084	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	121 263	111 661
Summa kortfristiga fordringar		131 347	111 666
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 313 650	1 004 021
Summa kassa och bank		1 313 650	1 004 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 444 997	1 115 687
SUMMA TILLGÅNGAR		179 779 270	180 648 569



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 895 000	131 895 000
Underhållsfond		2 781 227	1 936 765
Summa bundet eget kapital		134 676 227	133 831 765
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 603 368	-3 324 625
Årets resultat		-151 483	-434 281
Summa fritt eget kapital		-4 754 851	-3 758 906
SUMMA EGET KAPITAL		129 921 376	130 072 859
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	33 774 000	25 747 267
Summa långfristiga skulder		33 774 000	25 747 267
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		33 774 000	25 747 267
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	15 325 467	24 051 666
Leverantörsskulder		113 711	95 102
Skatteskulder		9 620	26 880
Övriga skulder		3 923	78 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	631 173	575 866
Summa kortfristiga skulder		16 083 894	24 828 443
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 083 894	24 828 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 779 270	180 648 569



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 130 200	626 281
Avskrivningar		1 198 609	1 196 526
Summa		2 328 809	1 822 807
Erhållen ränta		5 142	9 194
Erlagd ränta		-1 286 825	-1 069 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 047 126	762 245
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-19 681	-24 577
Ökning av rörelseskulder		-18 349	-3 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 009 096	733 830
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-31 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-31 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		23 800 000	17 000 000
Amortinering av lån		-24 499 466	-17 486 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-699 466	-486 467
Årets kassaflöde		309 630	216 113
Likvida medel vid årets början		1 004 020	787 907
Likvida medel vid årets slut		1 313 650	1 004 020



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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 011 532	2 688 936
Hyror lokaler	247 588	232 756
Övriga objekt	69 906	54 888
Totalt årsavgifter och hyror	3 329 026	2 976 580



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 947	5 165
Debiterad fastighetsskatt	23 828	24 170
Försäkringsersättningar	0	5 761
Överlåtelseavgifter	11 612	1 433
Övriga intäkter	332 957	1 759
Kommunikation	97 344	97 344
Totalt övriga rörelseintäkter	474 688	135 632

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	346 592	227 155
Uppvärmning	242 253	289 431
Vatten och avlopp	191 652	138 478
Avfallshantering	1 600	5 776
Teknisk förvaltning	88 949	189 329
Serviceavtal	35 435	44 369
Besiktningsskostnader	3 333	3 213
Systematiskt brandskyddsarbete	11 408	9 564
Snöröjning	0	4 281
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 875	14 369
Bredband	57 600	67 585
Kabel-TV	38 956	29 966
Försäkringar	39 724	36 520
Förbrukningsmaterial	2 657	10 758
Fastighetsavgift/fastighetsskatt*	40 800	-199 551

1 102 834 **871 244**

Reparationer

Huskropp	0	4 375
Hiss	2 224	7 310
P-platser/garage	10 579	1 100
Markytor	0	8 435
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	713
Värme, installationer	0	1 100
Ventilation, installationer	1 131	6 932
El, installationer	5 508	1 425
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	602

19 442 **31 991**

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	15 015
Hiss	48 538	0

48 538 **15 015**

Totalt fastighetskostnader

1 170 813 **918 250**

* kreditbelopp 2024 på grund av vändning av oidentifierad skuld uppbokat av tidigare förvaltare



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	120 046	120 507
Revision	21 875	93 525
Tele och post	8 579	6 293
Bankkostnader	3 656	7 087
IT-tjänster	6 899	2 512
Övriga externa tjänster	149	0
Övriga externa kostnader	1 238	3 503
Totalt övriga kostnader	162 442	233 427

Revisionskostnad 2024 inkluderar kostnad för 2023 och 2024.

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	108 000	104 800
Sociala kostnader	33 650	32 928
	141 650	137 728
Totalt personalkostnader	141 650	137 728

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 198 609	1 196 526
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 198 609	1 196 526

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	51 155 000	51 155 000
Summa:	51 155 000	51 155 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	147 459 284	147 428 034
Mark	35 631 092	35 631 092
Årets anskaffning byggnader	0	31 250
Utgående anskaffningsvärden	183 090 376	183 090 376
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 557 494	- 2 360 968
Årets avskrivning på byggnader	- 1 198 609	- 1 196 526
Utgående avskrivningar	-4 756 103	-3 557 494
Utgående redovisat värde	178 334 273	179 532 882
<i>Varav</i>		
Byggnader	142 703 181	143 901 790
Mark	35 631 092	35 631 092
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	87 117 000	84 740 000
Taxeringsvärde mark	18 963 000	21 324 000
	106 080 000	106 064 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	102 000 000	103 600 000
Lokaler	4 080 000	2 464 000
	106 080 000	106 064 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	121 263	111 661
Summa	121 263	111 661
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 174 988	679 301
Transaktionskonto Nordea	7 708	11 111
Placeringskonto Nordea	130 954	313 609
Summa	1 313 650	1 004 021
Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 325 467	24 051 666
Förfaller 2-5 år från balansdagen	33 774 000	25 747 267
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	49 099 467	49 798 933



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	2028-11-15	2,88 %	16 800 000	0
Fastighetslån Nordea	2026-11-18	1,31 %	15 312 467	15 747 267
Fastighetslån Nordea	Löst		0	17 051 666
Fastighetslån Nordea	Löst		0	7 000 000
Fastighetslån Nordea	2027-11-22	2,76 %	9 987 000	10 000 000
Fastighetslån Nordea	2027-11-17	2,67 %	7 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			49 099 467	49 798 933
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 325 467	-24 051 666
			33 774 000	25 747 267

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	119 156	95 034
Förutbetalda intäkter	352 679	317 807
Upplupna revisionsarvoden	35 400	47 900
Upplupna kostnader	123 938	115 125
Summa	631 173	575 866



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

Jonas Bengtsson
Ordförande

Anders Brodin
Ledamot

Isabell Persson
Ledamot

Erik Pärsson
Ledamot

Markus Fröjd
Ledamot

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

Ernst & Young
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:53

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 19.05.2026 13:42

DOCUMENT ID:

Syglon6tkfx

ENVELOPE ID:

rygj2pY1fx-Syglon6tkfx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Scheele Pr
omenad 3.pdf

18 pages

SHA-512:

f43ab2d8a288099f0d5ce35cba97acc0cfaff8c641b62ce
5fdb8b4da4f65bd8c44063c2d75fb9aec6ca1b6d6e76ca
10d4058735a5b93d1b307742331cf896598

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
ANDERS BRODIN	 Signed	19.05.2026 16:20	eID	
	Authenticated	19.05.2026 16:18	Low	
Markus Johan Fröjd	 Signed	19.05.2026 16:28	eID	
	Authenticated	19.05.2026 16:26	Low	
Anna Isabell Antonia Persson	 Signed	19.05.2026 16:36	eID	
	Authenticated	19.05.2026 16:36	Low	
JONAS BENGTTSSON	 Signed	19.05.2026 17:54	eID	
	Authenticated	19.05.2026 17:53	Low	
Erik Johan Alexander Pärsson	 Signed	19.05.2026 20:46	eID	
	Authenticated	19.05.2026 20:41	Low	
JOHAN MATTIAS NILSSON	 Signed	20.05.2026 14:53	eID	
	Authenticated	20.05.2026 14:49	Low	

* 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



**Shape the future
with confidence**

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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 3 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 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2026



Revisionsberättelse (1).pdf

(110384 byte)

SHA-512: cd44a8240932321f94c650e4699e93548172e
39622fdeaa28de21ebd1a528984d993e3f0fd1bc1fbb65
66961e1420a5587d3593cd56094b44a8676e9a2220aa4

Underskrifter

2026-05-20 14:53:05 (CET)



Mattias Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

e8b3086735646bf7b32f906b84fba8ef739edf51ec2bbace3e3a71076076d1364ce7b54d84b2f782ad1e6257b23482e9ae0edb714edbf0e7a80608425f13ff96



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

