



Välkommen till årsredovisningen för Brf Schéelegatan 5

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 8:13	2009	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 018 kvm och 3 lokaler om 96 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 201 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emilia Axelsson	Styrelseledamot
Emil Aspgren	Styrelseledamot
Julia Bernfjord	Styrelseledamot
Pawel Tomczyk	Ordförande

Valberedning

Anna Widebrant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Mickael Sigvardsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 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 ● Byte av entrédörr - Slutfört
- Byte av motor till garageport - Slutfört
- Underhåll av fastighetens ventilation - Slutförd
- Underhåll av torktumlare - Slutfört
- Underhåll av VVC - Slutfört
- 2024 ● Bytt ut värmefläkt i torkrum - Slutfört

Planerade underhåll

- 2026 ● Föreningen fortsätter arbetet med att utreda installation av laddinfrastruktur i fastigheten med planerad genomförandetid under 2026. Styrelsen ser även över behov och förutsättningar för renovering eller utbyte av vissa fönster i fastigheten.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Renova
Brandsäkerhet	Presto
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Göteborgs Energi Din El
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsförvaltning	Hagwalls Fastigheter
Fastighetsskötsel	PAL Städservice AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Jour	Lås Invest AB
Nyckelhantering	Avarn
Snöröjning	Hagwalls Fastigheter
Sophantering	Nordisk Återvinning
Tv	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att justera årsavgifterna med 2 procent från och med 1 april 2025.

Under året har flera av föreningens lån övergått till rörlig ränta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	980 913	967 216	986 929	959 341
Resultat efter fin. poster	-485 057	-637 894	-529 645	-470 992
Soliditet (%)	53	54	55	56
Yttre fond	1 183 818	1 101 399	1 043 980	1 085 061
Taxeringsvärde	24 898 000	27 473 000	27 473 000	27 473 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	815	795	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	85,6	81,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 121	11 195	11 268	11 558
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 427	9 489	9 551	9 614
Sparande / kvm totalyta, kr	63	-65	58	177
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	35	38	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	117	102	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	52	43	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	205	183	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	3,64	3,11	-
Räntekänslighet (%)	13,37	13,73	14,17	-

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

Årets negativa resultat är huvudsakligen hänförligt till redovisningsmässiga avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt under året.

Styrelsen har mot denna bakgrund gjort bedömningen att föreningen har förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Avgiftsnivån har setts över och justerats för att säkerställa en långsiktigt balanserad ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 136 606	-	-	16 136 606
Upplåtelseavgifter	3 115 905	-	-	3 115 905
Fond, yttre underhåll	1 101 399	-	82 419	1 183 818
Balanserat resultat	-6 057 455	-637 894	-82 419	-6 777 768
Årets resultat	-637 894	637 894	-485 057	-485 057
Eget kapital	13 658 561	0	-485 057	13 173 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 695 349
Årets resultat	-485 057
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 419
Totalt	-7 262 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 262 825

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	980 913	967 216
Övriga rörelseintäkter	3	3 667	2 148
Summa rörelseintäkter		984 580	969 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-484 013	-492 631
Övriga externa kostnader	8	-75 171	-81 888
Personalkostnader	9	-65 708	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-560 172	-560 172
Summa rörelsekostnader		-1 185 063	-1 200 401
RÖRELSERESULTAT		-200 483	-231 037
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 076	9 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-287 650	-416 427
Summa finansiella poster		-284 574	-406 857
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-485 057	-637 894
ÅRETS RESULTAT		-485 057	-637 894

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	24 168 763	24 728 935
Summa materiella anläggningstillgångar		24 168 763	24 728 935
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 168 763	24 728 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 546
Övriga fordringar	12	600 343	596 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 202	22 496
Summa kortfristiga fordringar		623 545	625 112
Kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 741	1 741
Summa kassa och bank		1 741	1 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		625 286	626 853
SUMMA TILLGÅNGAR		24 794 049	25 355 788

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 252 511	19 252 511
Fond för yttre underhåll		1 183 818	1 101 399
Summa bundet eget kapital		20 436 329	20 353 910
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 777 768	-6 057 455
Årets resultat		-485 057	-637 894
Summa ansamlad förlust		-7 262 825	-6 695 349
SUMMA EGET KAPITAL		13 173 504	13 658 561
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	2 610 000
Övriga långfristiga skulder		7 500	0
Summa långfristiga skulder		7 500	2 610 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 321 250	8 786 250
Leverantörsskulder		31 561	30 855
Skatteskulder		74 200	73 925
Övriga kortfristiga skulder		30 708	24 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155 326	171 629
Summa kortfristiga skulder		11 613 045	9 087 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 794 049	25 355 788

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-200 483	-231 037
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	560 172	560 172
Erhållen ränta	3 076	9 571
Erlagd ränta	-300 204	-432 696
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62 561	-93 991
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 128	-7 253
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 372	-216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 061	-101 460
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	20 050
Amortering av lån	-75 000	-95 050
Depositioner	7 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-67 500	-75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 561	-176 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	568 305	744 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	571 866	568 305

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Schéelegatan 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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:

El	2,00 %
Stomme och grund	2,00 - 2,33 %
Stamledningar VA	3,33 %
Dörrar & portar	2,50 %
Byggnad	2,00 - 10,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,50 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	846 549	829 929
Hysesintäkter lokaler	15 000	11 075
Hysesintäkter garage	52 800	57 400
Hysesintäkter p-plats	64 800	64 800
Pantsättningsavgift	1 764	1 146
Överlåtelseavgift	0	2 866
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	980 913	967 216

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 667	2 148
Summa	3 667	2 148

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	18 405	18 037
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 348	0
Städning enligt avtal	28 081	27 432
Besiktningar	0	1 901
Brandskydd	2 800	8 700
Gårdkostnader	12 087	0
Snöröjning/sandning	4 962	6 781
Serviceavtal	1 250	0
Förbrukningsmaterial	1 719	1 108
Summa	73 652	63 958

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 595	41 488
Trapphus/port/entr	23 330	0
Dörrar och lås/porttele	1 350	0
Ventilation	0	3 047
Elinstallationer	0	3 502
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 944
Fönster	0	763
Summa	28 275	51 744

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	40 902	42 528
Uppvärmning	129 903	140 979
Vatten	73 363	62 484
Sophämtning/renhållning	41 204	37 995
Summa	285 372	283 986

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 512	34 587
Kabel-TV	23 362	21 176
Fastighetsskatt	36 840	37 180
Summa	96 714	92 943

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Tele- och datakommunikation	4 875	3 750
Revisionsarvoden extern revisor	22 781	20 469
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	817	2 005
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	39 495	37 893
Överlåtelsekostnad	0	4 012
Pantsättningskostnad	2 646	1 720
Administration	3 169	3 938
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	75 171	81 888

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 708	15 710
Summa	65 708	65 710

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	287 357	415 986
Dröjsmålsränta	0	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	293	367
Summa	287 650	416 427

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 534 956	28 534 956
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 534 956	28 534 956
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 806 021	-3 245 849
Årets avskrivning	-560 172	-560 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 366 193	-3 806 021
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 168 763	24 728 935
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 822 801</i>	<i>5 822 801</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 838 000	12 659 000
Taxeringsvärde mark	11 060 000	14 814 000
Summa	24 898 000	27 473 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 218	29 506
Transaktionskonto	146 554	136 179
Borgo räntekonto	423 571	430 385
Summa	600 343	596 070

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 805	1 250
Förutbet försäkr premier	15 494	14 812
Förutbet kabel-TV	5 903	5 834
Upplupna intäkter	0	600
Summa	23 202	22 496

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	5 633 333	5 633 333
Värdereglering kortfr placera	-5 633 333	-5 633 333
Summa	0	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	1,01 %	2 610 000	2 670 000
Handelsbanken	2026-12-02	2,57 %	600 000	600 000
Handelsbanken	2026-01-05	3,05 %	1 451 250	1 466 250
Handelsbanken	2026-12-02	2,57 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,55 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,60 %	1 660 000	1 660 000
Summa			11 321 250	11 396 250
Varav kortfristig del			11 321 250	8 786 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 946 250 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	147	0
Uppl kostn el	3 581	3 736
Uppl kostnad Värme	16 201	17 605
Uppl kostn räntor	36 571	49 125
Uppl kostn vatten	6 322	6 278
Uppl kostnad Sophämtning	4 310	3 042
Uppl kostnad arvoden	0	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 142
Förutbet hyror/avgifter	88 194	78 701
Summa	155 326	171 629

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 010 000	14 010 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Göteborg

Emil Aspgren
Styrelseledamot

Emilia Axelsson
Styrelseledamot

Julia Bernfjord
Styrelseledamot

Pawel Tomczyk
Ordförande

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

Mickael Sigvardsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 08:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.03.2026 10:47

DOCUMENT ID:

SkWraEguqbg

ENVELOPE ID:

HJg4T4eu5bx-SkWraEguqbg

DOCUMENT NAME:

Brf Schéelegatan 5, 769616-8728 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

0b5f204e9348ddd31b79cc5571c1f00664a5acdcc225256b27c98541b3a97eaa7a0a80121218931db8ca229b2a776d39c43921b91cd08211ff226d4bd30ba84b

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. EMILIA AXELSSON emilia@axelsson.it	 Signed Authenticated	18.03.2026 13:31 18.03.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
2. JULIA BERNFJORD julia.bernfjord@outlook.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 18:35 18.03.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.85
3. EMIL ASPGREN emil.sv@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 18:35 18.03.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.77
4. PAWEL TOMCZYK paul.tomczyk@icloud.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 18:37 18.03.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
5. MICKAEL SIGVARDSSON mikael.sigvardsson@adact.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 08:09 19.03.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.218.66

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Schéelegatan 5
Org.nr. 769616-8728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Schéelegatan 5 för år 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Schéelegatan 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 08:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.03.2026 10:47

DOCUMENT ID:

HySaVeucWe

ENVELOPE ID:

HJ4p4eOcZI-HySaVeucWe

DOCUMENT NAME:

Brf Schéelegatan 5 RB.pdf

2 pages

SHA-512:

aaa83292ab42446a93a44b07bdfbcb1107d30f3ed43028
0c4375734b809e8d31c8fa02e4b472ca0cb79a09f58971
44c0d60d2e8328295459841c121bfc0a59bf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICKAEL SIGVARDSSON	Signed	19.03.2026 08:11	eID	Swedish BankID
mikael.sigvardsson@adac.t.se	Authenticated	19.03.2026 08:11	Low	IP: 176.10.218.66

* 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