

Årsredovisning 2024

Brf Scheele Promenad 2

769636-0465



Välkommen till årsredovisningen för Brf Scheele Promenad 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUND STUDENTKÅREN :12	2021	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 5 260 kvm och 1 lokal om 138 kvm. Byggnadernas totalyta är 5398 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sten Camitz	Ordförande
Egzon Mehmeti	Styrelseledamot
Kristina Trulsson Samuelsson	Styrelseledamot
Mats Samuelsson	Styrelseledamot
William Söderberg	Styrelseledamot
Patrik Hyberg	Suppleant
Victoria Therése Jenny R Larsson	Suppleant

Valberedning

Åsa Fransson

Firmateckning

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

Revisorer

Mattias Nilsson Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Radonmätning
● OVK mätning

Planerade underhåll

2025 ● Behandling Entreparti (trä)
● Behandling träfönster

2026 ● Stammspolning

Avtal med leverantörer

Administrativa tjänster	Nabo
Besiktning av hissa	KIWA
Brandskydd/översyn	Brandservice Syd AB
Bredband & TV	Telia
El	Kraftringen Nät
El & Värme	E.ON
Fastighetsskötsel	Bredablick Teknisk Förvaltning Syd AB
Finansieringstjänster	Nordea Hypotek
Försäkringstjänster	Folksam
Revisionstjänster	Ernst & Young AB
VA tjänster	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Scheele Promenad Samfällighetsförening, med en andel på 42.7%.

Samfälligheten förvaltar avser gemensamhetsgarage under mark samt avfallshantering..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett ekonomiskt läge med allmänt ökande kostnader för bland annat energi och vatten, fortsatt ökande finansieringskostnader samt avsättning till framtida underhållskostnader har gjort att styrelsen valt att höja avgiften även år 2025 med 6%. Höjningen genomförs från 1 januari 2025. Förväntningarna är att avgiften även kommande år kommer att höjas med denna nivå. Syftet är att uppnå en långsiktigt hållbar, förutsägbar och stabil ekonomi i föreningen och därmed ett långsiktigt värdeskapande.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året valt att byta teknisk förvaltare för föreningens fastighet. Den nya tekniska förvaltaren är Bredablick Teknisk Förvaltning Syd AB. För att säkerställa en kvalitativ och kostnadseffektiv förvaltning gjordes upphandlingen tillsammans med Bostadsrättsföreningarna Scheele Promenad 1 & 3 samt Samfälligheten.

Övriga uppgifter

Föreningens miljö på innegården utvecklas för gemensam trivsel. Odlingslådor har brukats av flera medlemmar vilka utnyttjat möjligheten till odling.

För att framtidssäkra föreningen har, i Samfällighetens regi, en upphandling av installation av ytterligare 17 laddplatser för elfordon gjorts. Vald leverantör är E.ON. Via bidrag från Naturvårdsverket blir installationen finansiellt attraktiv.

Den långsiktiga Underhållsplanen har under året fortsatt utvecklas av styrelsen. Planen ligger till grund för planering av framtida underhållsarbete samt avsättning av ekonomiska medel för detta.

Under föregående sommaren upptäcktes förskjutningar på fastighetens fasad på flera punkter. Peab upprättade tillfälliga stödjande åtgärder och avspärrningar samt anlätade en oberoende konsult, Sweco. Under hösten föregående år samt under våren innevarande år gjordes ett stort antal mätningar och analyser av orsaken. En slutlig rapport med åtgärdsförslag presenterades. Resultatet av rapporten är en omfattande ombyggnad av fasaden på såväl Brf Scheele Promenad 2 som 1 & 3.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 561 237	4 309 258	4 068 049	2 381 996
Resultat efter fin. poster	-983 298	-287 477	-783 390	-108 715
Soliditet (%)	74	74	73	73
Yttre fond	1 676 170	315 600	157 800	-
Taxeringsvärde	159 795 000	159 795 000	159 795 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	782	740	669
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	89,7	95,5	88,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 939	14 126	14 352	14 640
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 582	13 765	13 985	14 266
Sparande per kvm totalyta, kr	168	292	201	182
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	79	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	106	195**	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	11***	40	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	225	230	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	1,89	1,14	-
Räntekänslighet (%)	16,80	19,70	19,40	-

* Nytt sätt att räkna årsavgifterna. Samtliga obligatoriska inlägg ska räknas med. I detta fall avgiften för bredband.

** För 2022 är el- och värmekostnad per kvm totalyta, redovisad tillsammans.

*** Lägre vattenkostnad i år på grund av tidigare överdebitering.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen bevakar noggrant, via en årligen uppdaterad ekonomisk plan, utvecklingen och behovet av att revidera medlemsavgifterna.

Avgifterna höjdes med 6% såväl från 1 januari 2023, 2024 som 2025, något som troligen kan bli aktuellt även inför kommande årsskifte.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	210 150 000	-	-	210 150 000
Fond, yttre underhåll	315 600	-	1 360 570	1 676 170
Balanserat resultat	-1 207 706	-287 477	-1 360 570	-2 855 753
Årets resultat	-287 477	287 477	-983 298	-983 298
Eget kapital	208 970 417	0	-983 298	207 987 119

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 855 753
Årets resultat	-983 298
Totalt	-3 839 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 360 570
Att från yttre fond i anspråk ta	-57 843
Balanseras i ny räkning	-5 141 778
	-3 839 051

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 561 237	4 309 258
Övriga rörelseintäkter	3	415	276 763
Summa rörelseintäkter		4 561 651	4 586 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 516 539	-1 397 556
Övriga externa kostnader	9	-188 550	-203 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 865 988	-1 865 988
Summa rörelsekostnader		-3 571 077	-3 467 234
RÖRELSERESULTAT		990 574	1 118 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 510	7 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 987 383	-1 413 622
Summa finansiella poster		-1 973 873	-1 406 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-983 298	-287 477
ÅRETS RESULTAT		-983 298	-287 477

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	280 740 844	282 606 832
Summa materiella anläggningstillgångar		280 740 844	282 606 832
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		280 740 844	282 606 832
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 857	24 161
Övriga fordringar	12	1 307 090	1 428 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	138 449	100 696
Summa kortfristiga fordringar		1 458 396	1 553 816
Kassa och bank			
Kassa och bank		69 818	70 768
Summa kassa och bank		69 818	70 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 528 214	1 624 584
SUMMA TILLGÅNGAR		282 269 058	284 231 416

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		210 150 000	210 150 000
Fond för yttre underhåll		1 676 170	315 600
Summa bundet eget kapital		211 826 170	210 465 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 855 753	-1 207 706
Årets resultat		-983 298	-287 477
Summa fritt eget kapital		-3 839 051	-1 495 183
SUMMA EGET KAPITAL		207 987 119	208 970 417
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	23 997 000	24 383 000
Summa långfristiga skulder		23 997 000	24 383 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		49 320 000	49 920 000
Leverantörsskulder		164 337	166 986
Skatteskulder		35 900	35 900
Övriga kortfristiga skulder		4 800	15 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	759 902	739 436
Summa kortfristiga skulder		50 284 939	50 877 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 269 058	284 231 416

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	990 574	1 118 788
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 865 988	1 865 988
	2 856 562	2 984 776
Erhållen ränta	13 510	7 356
Erlagd ränta	-1 919 260	-1 437 884
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	950 813	1 554 249
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 776	-170 158
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-61 183	200 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	862 854	1 584 439
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-986 000	-1 186 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-986 000	-1 186 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-123 146	398 439
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 494 798	1 096 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 371 652	1 494 798

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Scheele Promenad 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 184 412	3 947 556
Hysesintäkter, lokaler	180 900	170 929
Kabel-TV/Bredband	168 155	166 296
Intäktssreduktion	-169	0
Övriga intäkter	27 939	24 477
Summa	4 561 237	4 309 258

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnin	4	0
Elprisstö	0	212 532
Övriga intäkter	411	64 231
Summa	415	276 763

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	193 791	265 126
Städnin	2 869	0
Besiktning och service	81 342	58 201
Trädgårdsarbete	0	6 263
Övrigt	4 081	18 998
Snöskottning	4 281	13 069
Summa	286 364	361 657

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 069	0
Bostäder	6 459	2 025
Bostäder VVS	9 505	0
Dörrar och lås/porttele	8 272	21 267
VA	6 707	0
Ventilation	2 881	12 175
El	21 179	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	11 299
Summa	56 071	46 766

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	27 375	0
Ventilation	30 468	0
Summa	57 843	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	4 477	4 477
Fastighetsel	450 090	-68 637
Uppvärmning	351 971	574 521
Vatten	61 149	214 613
Summa	867 686	724 974

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58 346	50 559
Kabel-TV	68 920	68 920
Bredband	99 608	108 780
Arvode teknisk förvaltning	3 750	0
Fastighetsskatt	17 950	35 900
Summa	248 574	264 159

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	37 311	26 288
Förbrukningsmaterial	509	251
Juridiska kostnader	6 750	0
Revisionsarvoden	33 100	33 867
Ekonomisk förvaltning	110 880	104 732
Konsultkostnader	0	38 552
Summa	188 550	203 690

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 986 167	1 413 613
Övriga räntekostnader	1 216	9
Summa	1 987 383	1 413 622

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	287 427 301	287 427 301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	287 427 301	287 427 301
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 820 469	-2 954 481
Årets avskrivning	-1 865 988	-1 865 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 686 457	-4 820 469
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	280 740 844	282 606 832
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 661 251</i>	<i>63 661 251</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 231 000	128 231 000
Taxeringsvärde mark	31 564 000	31 564 000
Summa	159 795 000	159 795 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 588	6
Övriga fordringar	3 668	0
Nabo Klientmedelskonto	641 333	971 174
Borgo	660 500	452 855
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	4 923
Summa	1 307 090	1 428 959

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 365	10 476
Fastighetsskötsel	32 515	0
El	1 120	0
Försäkringspremier	20 128	17 596
Kabel-TV	17 255	17 230
Bredband	26 447	26 430
Förvaltning	30 619	28 964
Summa	138 449	100 696

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-22	3,94 %	25 734 000	25 734 000
Nordea Hypotek	2025-06-10	2,95 %	23 200 000	23 800 000
Nordea	2026-05-20	1,13 %	24 383 000	24 769 000
Summa			73 317 000	74 303 000
Varav kortfristig del			49 320 000	49 920 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 387 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	46 170	102 366
Uppvärmning	57 042	73 594
Utgiftsräntor	172 128	104 005
Vatten	54 662	54 085
Förutbetalda avgifter/hyror	399 900	379 386
Beräknat revisionsarvode	30 000	26 000
Summa	759 902	739 436

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	77 202 000	77 202 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under januari & februari färdigställdes installationen av ytterligare 17 laddstolpar i Samfällighetens regi. Under kvartal ett fortsatte renoveringen av fasaden och arbetet färdigställdes under början av kvartal två.

Underskrifter

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

Lund

Egzon Mehmeti
Styrelseledamot

Kristina Trulsson Samuelsson
Styrelseledamot

Mats Samuelsson
Styrelseledamot

Sten Camitz
Ordförande

William Söderberg
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2025 08:43

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 03.04.2025 15:20

DOCUMENT ID:
SkXT7sb361I

ENVELOPE ID:
S1gpXoZ361g-SkXT7sb361I

DOCUMENT NAME:
Brf Scheele Promenad 2, 769636-0465 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA TRULSSON SAMUELSSON N trulle1077@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 17:02 03.04.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.110.55
2. MATS INGVAR SAMUELSSON matskristina@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 15:47 04.04.2025 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.107
3. STEN CAMITZ sten.camitz@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 19:04 05.04.2025 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.12.205
4. EGZON MEHMETI mehmetiegzon@hotmail.com	Signed Authenticated	06.04.2025 11:40 03.04.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.180.250.144
5. WILLIAM SÖDERBERG william.wille.sod@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2025 11:43 06.04.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.30.157
6. MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:43 07.04.2025 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.150

* 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 2, org.nr 769636-0465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 2 för år 2024.

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. 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.

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 2 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 08:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 03.04.2025 15:20

DOCUMENT ID:

ByWaQi-hTJe

ENVELOPE ID:

HJTQjZ36kl-ByWaQi-hTJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Scheele Promenad 2 - Räkenskapsår 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS NILSSON	 Signed	07.04.2025 08:43	eID	Swedish BankID
mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	07.04.2025 08:38	Low	IP: 213.115.249.150

* 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