

Årsredovisning 2025

Brf Scheele Promenad 2

769636-0465



Välkommen till årsredovisningen för Brf Scheele Promenad 2

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUND STUDENTKÅREN :12	2021	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 5 398 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Hyberg	Ordförande
Sten Camitz	Ekonomiansvarig
Göran Adolfsson	Styrelseledamot
William Söderberg	Styrelseledamot

Valberedning

Åsa Hyberg

Firmateckning

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

Revisorer

Mattias Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Underhållsplanen visar ett underhållsbehov på 188 000 per år utslaget på 50 år. Sett till investeringar är det 1 350 000 kr per år utslaget på 50 år. Investeringar och underhåll ligger långt fram i underhållsplanen.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Radonmätning
OVK mätning

2025 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2026 ● Behandling träfönster
Behandling Entreperti (trä)
Behandling avskärmningsplank (uteplatser)

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, gemensamma ytor i markplan samt avfallshantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen ser ökande kostnader för bland annat energi och vatten samtidigt som finansieringskostnader ökar på grund av att äldre och mycket fördelaktiga lån kommer att omförhandlas. Vi ser ett behov av att öka avsättning till framtida underhållskostnader. Detta sammanvägt har gjort att styrelsen valt att höja avgiften även år 2026 med 6%. Höjningen genomförs från 1 januari 2026. 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 2025-01-01 med 6%.

Från och med 1 januari 2025 tillämpar Brf Scheele Promenad 2 redovisningsmetod K3 för sin bokföring. Övergången görs för att uppnå en mer rättvisande och jämförbar redovisning. K3 tvingar fram en mer detaljerad redovisning, särskilt genom att kräva att tillgångar, som i vårt fall fastigheten, delas upp i komponenter som skrivs av var för sig. Metoden ger en mer verklighetstrogen bild av ekonomin och underlättar långsiktig planering av underhåll. Resultatet är en jämnare fördelning av kostnader över tid.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året valt att omförhandla avtalet med vår tekniska förvaltare som är Bredablick Teknisk Förvaltning Syd AB. Det nya avtalet förtydligar vår partners ansvar och ökade i viss mån deras åtaganden.

Övriga uppgifter

Under året har miljön på föreningens innegården fortsatt att utvecklas för gemensam trivsel. Odlingslådor har brukats av flera medlemmar vilka utnyttjat möjligheten till odling.

I Samfällighetens regi har ytterligare 17 laddplatser för elfordon tagits i drift. Bidrag från Naturvårdsverket gjorde den miljövänliga investeringen möjlig och finansiellt attraktiv.

Under året färdigställdes en omfattande ombyggnad av fasaden på såväl Brf Scheele Promenad 2 som 1 & 3.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 822 217	4 561 237	4 309 258	4 068 049
Resultat efter fin. poster	-1 194 681	-983 298	-287 477	-783 390
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	2 978 897	1 676 170	315 600	157 800
Taxeringsvärde	158 028 000	159 795 000	159 795 000	159 795 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	875	828	782	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	95	89,7	95,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 751	13 939	14 126	14 352
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 400	13 582	13 765	13 985
Sparande / kvm totalyta, kr	340	168	292	201
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-10*	84	79	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	65	106	195
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	11	40	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	114	161	225	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	2,69	1,89	1,14
Räntekänslighet (%)	15,71	16,80	19,70	19,40

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.

* Föreningen har fått in återbetalning från Eon på 324 985 kr vilket lett till det negativa nyckeltalet. Faktisk kostnad för el i år är 272 536 kr vilket ger ett nyckeltal på 60.

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% från 1 januari 2026, något som troligen kan bli aktuellt även inför kommande årsskifte.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	210 150 000	-	-	210 150 000
Fond, yttre underhåll	1 676 170	-	1 302 727	2 978 897
Balanserat resultat	-2 855 753	-983 298	-1 302 727	-5 141 778
Årets resultat	-983 298	983 298	-1 194 681	-1 194 681
Eget kapital	207 987 119	0	-1 194 681	206 792 437

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 141 778
Årets resultat	-1 194 681
Totalt	-6 336 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161 940
Att från yttre fond i anspråk ta	-73 931
Balanseras i ny räkning	-6 424 469
	-6 336 460

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	4 822 218	4 561 237
Övriga rörelseintäkter	3	171 179	415
Summa rörelseintäkter		4 993 396	4 561 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 216 811	-1 516 539
Övriga externa kostnader	9	-233 002	-188 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 986 392	-1 865 988
Summa rörelsekostnader		-4 436 205	-3 571 077
RÖRELSERESULTAT		557 191	990 574
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 153	13 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 758 027	-1 987 383
Summa finansiella poster		-1 751 873	-1 973 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 194 682	-983 298
ÅRETS RESULTAT		-1 194 682	-983 298

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	277 754 451	280 740 844
Summa materiella anläggningstillgångar		277 754 451	280 740 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		277 754 451	280 740 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 044	12 857
Övriga fordringar	12	2 004 584	1 307 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	146 891	138 449
Summa kortfristiga fordringar		2 173 519	1 458 396
Kassa och bank			
Kassa och bank		68 868	69 818
Summa kassa och bank		68 868	69 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 242 387	1 528 214
SUMMA TILLGÅNGAR		279 996 838	282 269 058

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		210 150 000	210 150 000
Fond för yttre underhåll		2 978 897	1 676 170
Summa bundet eget kapital		213 128 897	211 826 170
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 141 778	-2 855 753
Årets resultat		-1 194 681	-983 298
Summa ansamlad förlust		-6 336 460	-3 839 051
SUMMA EGET KAPITAL		206 792 437	207 987 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	48 030 500	23 997 000
Summa långfristiga skulder		48 030 500	23 997 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 300 500	49 320 000
Leverantörsskulder		55 038	164 337
Skatteskulder		38 230	35 900
Övriga kortfristiga skulder		12 406	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	767 728	759 902
Summa kortfristiga skulder		25 173 902	50 284 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 996 839	282 269 058

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	557 191	990 574
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 986 392	1 865 988
	3 543 583	2 856 562
Erhållen ränta	6 153	13 510
Erlagd ränta	-1 796 669	-1 919 260
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 753 068	950 813
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-337 872	-26 776
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-52 895	-61 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 362 300	862 854
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-986 000	-986 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-986 000	-986 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	376 301	-123 146
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 371 652	1 494 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 747 953	1 371 652

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Scheele Promenad 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Med detta menas att det är K3 redovisning vilket är att fastigheten är uppdaterade i olika komponenter och där avskrivningen sker efter den tekniska livslängden och därav högre avskrivningskostnader för 2025 än 2024.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,73 %
Fasader	1,01 %
Balkonger	1,73 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,62 %
Ventilation	3,73 %
El	2,11 %
Hissar	3,13 %

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 435 536	4 184 412
Hysesintäkter, lokaler	185 798	180 900
Kabel-TV/Bredband	168 324	168 155
Intäktsreduktion	0	-169
Övriga intäkter	32 560	27 939
Summa	4 822 218	4 561 237

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	4
Övriga intäkter	171 181	411
Summa	171 179	415

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	130 060	193 791
Städning	10 519	2 869
Besiktning och service	98 352	81 342
Trädgårdsarbete	3 068	0
Övrigt	0	4 081
Snöskottning	0	4 281
Summa	241 999	286 364

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 069
Bostäder	0	6 459
Bostäder VVS	0	9 505
Dörrar och lås/porttele	615	8 272
VA	0	6 707
Ventilation	0	2 881
El	19 195	21 179
Hissar	2 928	0
Summa	22 738	56 071

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	0	27 375
VA	73 931	0
Ventilation	0	30 468
Summa	73 931	57 843

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	1 120	4 477
Fastighetsel	-52 629	450 090
Uppvärmning	368 509	351 971
Vatten	304 970	61 149
Summa	621 970	867 686

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 452	58 346
Kabel-TV	68 872	68 920
Bredband	102 694	99 608
Arvode teknisk förvaltning	1 875	3 750
Fastighetsskatt	20 280	17 950
Summa	256 173	248 574

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	66 307	37 311
Förbrukningsmaterial	1 335	509
Juridiska kostnader	16 042	6 750
Revisionsarvoden	31 846	33 100
Ekonomisk förvaltning	117 471	110 880
Summa	233 002	188 550

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 757 558	1 986 167
Övriga räntekostnader	469	1 216
Summa	1 758 027	1 987 383

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	287 427 301	287 427 301
Årets inköp	-1	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	287 427 300	287 427 301
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 686 457	-4 820 469
Årets avskrivning	-2 986 392	-1 865 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 672 849	-6 686 457
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	277 754 451	280 740 844
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 661 251</i>	<i>63 661 251</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 497 000	128 231 000
Taxeringsvärde mark	27 531 000	31 564 000
Summa	158 028 000	159 795 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	514	1 588
Övriga fordringar	324 985	3 668
Nabo Klientmedelskonto	622 922	641 333
Borgo	1 056 163	660 500
Summa	2 004 584	1 307 090

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 507	10 365
Fastighetsskötsel	36 065	32 515
El	0	1 120
Försäkringspremier	20 989	20 128
Kabel-TV	17 181	17 255
Bredband	24 900	26 447
Förvaltning	34 249	30 619
Summa	146 891	138 449

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2028-05-17	2,93 %	25 534 000	25 734 000
Nordea Hypotek	2027-05-19	2,64 %	22 800 000	23 200 000
Nordea	2026-05-20	1,13 %	23 997 000	24 383 000
Summa			72 331 000	73 317 000
Varav kortfristig del			24 300 500	49 320 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 401 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-4 240	0
El	48 452	46 170
Uppvärmning	54 871	57 042
Utgiftsräntor	133 486	172 128
Vatten	79 258	54 662
Förutbetalda avgifter/hyror	423 901	399 900
Beräknat revisionsarvode	32 000	30 000
Summa	767 728	759 902

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 202 000	77 202 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren kommer föreningen att tillsammans genomföra en 5-årsbesiktning av fastigheten.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Lund

Göran Adolfsson
Styrelseledamot

Patrik Hyberg
Ordförande

Sten Camitz
Ekonomiansvarig

William Söderberg
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 11:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 13:55

DOCUMENT ID:

BkW258v0bg

ENVELOPE ID:

rJg29LDCbl-BkW258v0bg

DOCUMENT NAME:

Brf Scheele Promenad 2, 769636-0465 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e3d659502af6d287ec71aa6243658e910b188719d3b95
5b8fa16949862ecd4b0a8ca8d912b9fea4dd73c7e4f339
17fb05ed62acd2a60bb22860c7b7146452eb2

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. STEN CAMITZ sten.camitz@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:01 05.05.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.12.205
2. JAN PATRIK HYBERG patrik.hyberg@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:25 05.05.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.52.19
3. GÖRAN ADOLFSSON g_adolfson62@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 07:09 05.05.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.89.82
4. WILLIAM SÖDERBERG william.wille.sod@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 20:31 08.05.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.74.167
5. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:11 11.05.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.156

* 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 2, org.nr 769636-0465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 2 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 11:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 13:55

DOCUMENT ID:

SJb3qLwA-x

ENVELOPE ID:

SJgg2c8v0bx-SJb3qLwA-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Scheele Promenad 2 - 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

a1d5f5115b76e2feeca84ba1b910e396026e521e389eb7e5a7ed6c2e9da73b3e4366fa577975d4b8072a6bdd892cba8a19fe1d8129d826ad5a68da9a76af9301

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSON	Signed	11.05.2026 11:11	eID	Swedish BankID
N mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	11.05.2026 10:56	Low	IP: 213.115.249.156

* 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