



Välkommen till årsredovisningen för Brf Optimalahem i Skurup Två

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 Skurup.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-16 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
Ängsullen 1	2022	Skurup

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 600 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 600 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gina Larsson	Ordförande
Julia Persson Rékalos	Sekreterare
Tommy Wahlgren	Kassör
Mari Ridell	Styrelseledamot
Peter Edenhäll	Styrelseledamot
Peter Salomonsson	Suppleant

Valberedning

Mari Ridell och Peter Edenhäll

Firmateckning

Firman tecknas av ledamöter 2 i förening / styrelsen

Revisorer

Pär-Ola Olsson Auktoriserad revisor CK Revisioner AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. Två personer i styrelsen har flyttat, Fredrik Nilsson och Gustaf Hagelin och vi röstade in två nya.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2056.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Ventilation- och imkanaler i vindsutrymme
Rengöring och målning av vindskivor och ändträd
- 2031-2032** ● Fasadvätt av putsad fasad därefter var 12:e år
- 2036-2037** ● Rengöring och målning av samtliga trädetaljer
- 2043-2044** ● Spolning av stammar som Brf ansvarar för
- 2053-2054** ● Byte av samtliga dörrar och fönster
Ny underlagspapp, läkt samt omläggning takpannor. Byte av plåtgärning
- 2055-2056** ● Skötsel och underhåll av samfällighetsväg Ängsullsgatan

Avtal med leverantörer

Bank	Handelsbanken Ystad
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Försäkring	Trygg-Hansa
Revisor	CK revisioner AB
Vatten och avlopp	Skurups kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ängsullens samfällighet , med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar vår gemensamma väg Ängsullsgatan 2a-8b. Den består av Brf Västeräng Ett och Brf Optimalahem i Skurup Två.

Övrig verksamhetsinformation

JW-hus gick i konkurs 2024 och därför hade vi ingen 2 års besikning. På grund av deras konkurs hade vi inte möjlighet att få någon ersättning för ev. fel som hade upptäckts. Vi förhandlade med Optimalahem i Vellinge och fick en kompensation på 120 000kr som lite plåster på såret. Dessa pengar kommer användas när vi ska bättra i trädetaljer sommaren 2026. Två personer i styrelsen flyttade under året, Fredrik Nilsson samt Gustaf Hagelin. Därav hade vi en extrastämma och då valdes Peter Salomonsson in som suppleant och Tommy Wahlgren som kassör.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga händelser

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023*
Nettoomsättning	1 434 169	1 367 552	961 245
Resultat efter fin. poster	-463 232	-621 849	-293 354
Soliditet (%)	64	64	64
Yttre fond	260 916	219 300	178 500
Taxeringsvärde	24 624 000	24 624 000	2 416 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	855	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	100,0	67,42
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 421	13 559	13 697
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 421	13 559	13 697
Sparande / kvm totalyta, kr	157	133	252
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	44	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	42	44	34
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,58	4,58	-
Räntekänslighet (%)	15,01	15,86	22,81

*Nyckeltalen för 2023 är ej beräknade på 12 månader då inflytt skedde under våren 2023.

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

Föreningen gör ett negativt resultat för året och en stor anledning till detta är de höga avskrivningskostnaderna nya byggnader har. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Utöver avskrivningskostnader är räntekostnaderna den klart största kostnadsposten. Styrelsen har för avsikt att amortera ner skulden kommande åren och således sänka räntekostnaderna.

Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Föreningen kommer primärt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgifter. Framtida avgiftshöjningar går inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 920 000	-	-	39 920 000
Fond, yttre underhåll	219 300	-	28 500	247 800
Balanserat resultat	-512 654	-621 849	-28 500	-1 163 003
Årets resultat	-621 849	621 849	-463 232	-463 232
Eget kapital	39 004 797	0	-463 232	38 541 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 134 503
Årets resultat	-463 232
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 500
Totalt	-1 626 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 626 235

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	1 434 169	1 367 552
Övriga rörelseintäkter	3	120 500	0
Summa rörelseintäkter		1 554 669	1 367 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-118 218	-108 170
Övriga externa kostnader	7	-78 605	-52 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-834 744	-834 744
Summa rörelsekostnader		-1 031 567	-995 218
RÖRELSERESULTAT		523 102	372 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 006	5 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-989 340	-999 533
Summa finansiella poster		-986 334	-994 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-463 232	-621 849
ÅRETS RESULTAT		-463 232	-621 849

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	59 634 628	60 469 372
Summa materiella anläggningstillgångar		59 634 628	60 469 372
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 634 628	60 469 372
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 451
Övriga fordringar	10	609 170	541 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 389	37 374
Summa kortfristiga fordringar		648 559	586 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		648 559	586 323
SUMMA TILLGÅNGAR		60 283 187	61 055 695

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 920 000	39 920 000
Fond för yttre underhåll		247 800	219 300
Summa bundet eget kapital		40 167 800	40 139 300
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 163 003	-512 654
Årets resultat		-463 232	-621 849
Summa ansamlad förlust		-1 626 235	-1 134 503
SUMMA EGET KAPITAL		38 541 565	39 004 797
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	14 720 000	21 472 800
Summa långfristiga skulder		14 720 000	21 472 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	6 752 800	220 800
Leverantörsskulder		37 373	34 721
Skatteskulder		0	24 160
Övriga kortfristiga skulder		0	83 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	231 449	215 249
Summa kortfristiga skulder		7 021 622	578 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 283 187	61 055 695

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	523 102	372 334
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	834 744	834 744
	1 357 846	1 207 078
Erhållen ränta	3 006	5 350
Erlagd ränta	-990 199	-1 000 392
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 653	212 036
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 799	-34 922
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87 617	111 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312 835	288 507
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	25 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-220 800	-220 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 800	-220 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	92 035	92 707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	517 135	424 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	609 170	517 135

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Optimalahem i Skurup Två 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 vatten.

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	0,83 - 4,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
El	2,50 %
Fasader	1,25 %
Fönster	1,25 %
Yttertak	1,25 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	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 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

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

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	1 345 728	1 303 488
Vatten	84 864	64 064
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Administrativ avgift	49	0
Summa	1 434 169	1 367 552

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	120 500	0
Summa	120 500	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Snöröjning/sandning	0	1 377
Summa	0	1 377

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	73 742	70 179
Summa	73 742	70 179

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 476	31 614
Samfällighetsavgifter	10 000	5 000
Summa	44 476	36 614

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 475	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 250	15 000
Föreningskostnader	1 388	968
Förvaltningsarvode enl avtal	35 477	34 036
Överlåtelsekostnad	4 116	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	2 135	2 300
Summa	78 605	52 304

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	989 215	999 533
Kostnadsränta skatter och avgifter	125	0
Summa	989 340	999 533

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 000 000	62 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 000 000	62 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 530 628	-695 884
Årets avskrivning	-834 744	-834 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 365 372	-1 530 628
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 634 628	60 469 372
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 205 746</i>	<i>6 205 746</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	7 024 000	7 024 000
Summa	24 624 000	24 624 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	24 363
Transaktionskonto	185 094	172 266
Borgo räntekonto	424 076	344 870
Summa	609 170	541 498

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	39 389	37 374
Summa	39 389	37 374

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-01	4,52 %	7 360 000	7 360 000
Handelsbanken	2028-03-01	4,56 %	7 360 000	7 360 000
Handelsbanken	2026-03-01	4,67 %	6 752 800	6 973 600
Summa			21 472 800	21 693 600
Varav kortfristig del			6 752 800	220 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 368 800 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	186	186
Uppl kostn räntor	89 363	90 222
Uppl kostn vatten	6 684	5 625
Förutbet hyror/avgifter	119 216	119 216
Beräkn arvode revision	16 000	0
Summa	231 449	215 249

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 080 000	22 080 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Skurup

Gina Larsson
Ordförande

Julia Persson Rékalos
Sekreterare

Mari Ridell
Styrelseledamot

Peter Edenhäll
Styrelseledamot

Tommy Wahlgren
Kassör

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

CK Revisioner AB
Pär-Ola Olsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 10:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 13:35

DOCUMENT ID:

S1HKJ5mpbe

ENVELOPE ID:

rJStJ5maZg-S1HKJ5mpbe

DOCUMENT NAME:

Brf Optimalahem i Skurup Två, 769638-8078 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

f87f39fcd6aed2d45a71d2142efb06e651780865dec014a0339f6b505958609ec122eaed138724df9043c9572b1d0129dc4e822c0383625acc77e16845a5de0a

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. Julia Pia Marie Persson R ékalos julia.rekalos00@gmail.co m	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:08 20.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.82.115
2. GINA ELLENA LARSSON gina.larsson71@gmail.co m	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:18 20.04.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.82.115
3. CURT BERTIL TOMMY WA HLGREN tommywahlgren29@gmai l.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:55 20.04.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.30.171.236
4. ULF PETER BERNHARD E DENHÄLL edenhall.peter@gmail.co m	 Signed Authenticated	21.04.2026 06:45 20.04.2026 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.57.14
5. Birgit Åsa Mari Ridell ridellmari@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:40 21.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.210.196
6. Pär-Ola Olsson par-ola@ckrevisioner.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:22 27.04.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 178.255.115.71

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Optimalahem i Skurup Två

Org.nr 769638-8078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Optimalahem i Skurup Två för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 för Brf Optimalahem i Skurup Två för räkenskapsåret 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 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, eller
- 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.

Skurup den dag som framgår av vår elektroniska signatur

CK Revisorer AB

Pär-Ola Olsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 10:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.04.2026 13:35

DOCUMENT ID:

HJ-SK1qXTWe

ENVELOPE ID:

r1HKkcXTWg-HJ-SK1qXTWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse OH2 20251231.pdf

3 pages

SHA-512:

dceec09d97d2fca03c9fa950d04862430921196b4595fc
acbb096ead13be9d6d81523dad7db10e68ed8c60dce13
480685ccbdb47496314a425d1cedc4a584867

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pär-Ola Olsson	Signed	27.04.2026 10:21	eID	Swedish BankID
par-ola@ckrevisioner.se	Authenticated	27.04.2026 10:20	Low	IP: 178.255.115.71

* 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