

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skurup

769638-5223

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skurup får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Skurup kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Pontus Björk Zaar	Ordförande	nästa stämma
Pauline Bornander	Ledamot	nästa stämma
Louise Möllman Lundberg	Ledamot	nästa stämma
Niklas Nilsson	Ledamot	nästa stämma
Frida Wahlstedt	Ledamot	nästa stämma
Niklas Hansson	Ledamot	nästa stämma

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Vald till
Manfred Persson	nästa stämma
Lise-Lotte Nilsson	nästa stämma

Valberedning

Namn	Vald till
Emil Siebers Karlsson	nästa stämma
Ulrika Lindstrand	nästa stämma

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Skurup 45:97 som är taxerad som en småhusenhet, gruppområde enligt 12 kap. 3 § FTL

Boendeyta är 1 971,2 kvm.

Underhåll

Inget underhåll har utförts under året och någon fastställd plan finns inte.

Installationer

Under 2025 och under början av 2026 har föreningen installerat laddstolpar för bilar.

Förvaltning

Föreningens förvaltning sköts av ordförande Pontus Björk Zaar, kassör Pauline Bornander samt Ludvig & Co AB.

Avtal

Styrelsen har under slutet av året valt att eftersöka ny ekonomisk förvaltare och valet föll på Ludvig & Co AB i Skurup. Avtal kommer att skrivas på i början av 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fått en del av det hyresbortfall som funnits, återbetalt från tvångsförsäljningen via Kronofogden.

Medlemsinformation

Föreningen består av 16 lägenheter, Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 31 stycken.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån är ombundna under 2025: Föreningen har fått en bättre ekonomi och framtiden ser ljus ut.

Föreningen visar ett positivt justerat resultat och det är endast de räkenskapsenliga avskrivningarna som orsakar ett negativt resultat. Framtidsutsikterna för föreningens ekonomi är goda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 641	1 681	0	0
Resultat efter finansiella poster	-439	-459	0	0
Soliditet (%)	55,8	56,2	56,3	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	834	853	771	601
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 194	13 254	13 318	18 146
Skuldsättning per total yta (Kr/kvm)	13 194	13 254	13 318	18 146
Sparande per kvm (kr/kvm)	196	186	109	-11
Räntekänslighet (%)	15,8	15,5	17,3	30,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	72	59	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	98,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 120 000	98 560	-1 108 403	-458 728	33 651 429
Disposition av föregående års resultat:		49 280	-508 008	458 728	0
Årets resultat				-438 673	-438 673
Belopp vid årets utgång	35 120 000	147 840	-1 616 411	-438 673	33 212 756

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 616 411
årets förlust	-438 673
	-2 055 084

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 280
i ny räkning överföres	-2 104 364
	-2 055 084

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	3		
Årsavgifter och hyror		1 644 197	1 680 514
		1 644 197	1 680 514
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-202 467	-154 421
Övriga kostnader		-50 692	-43 302
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-825 809	-825 809
		-1 078 968	-1 023 532
Rörelseresultat		565 229	656 982
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 785	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 028 687	-1 115 710
		-1 003 902	-1 115 710
Resultat efter finansiella poster		-438 673	-458 728
Resultat före skatt		-438 673	-458 728
Årets resultat		-438 673	-458 728

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 836 163	59 661 972
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	145 331	0
		58 981 494	59 661 972
Summa anläggningstillgångar		58 981 494	59 661 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		67 765	150 808
		67 765	150 808
<i>Kassa och bank</i>		463 098	81 839
Summa omsättningstillgångar		530 863	232 647
SUMMA TILLGÅNGAR		59 512 357	59 894 619

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 120 000	35 120 000
Fond för yttre underhåll	7	147 840	98 560
		35 267 840	35 218 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 616 411	-1 108 403
Årets resultat		-438 673	-458 728
		-2 055 084	-1 567 131
Summa eget kapital		33 212 756	33 651 429
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9	17 168 927	25 860 591
Summa långfristiga skulder		17 168 927	25 860 591
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 839 444	266 004
Leverantörsskulder		148 008	0
Aktuella skatteskulder		0	223
Övriga skulder		615	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 607	116 372
Summa kortfristiga skulder		9 130 674	382 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 512 357	59 894 619

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-438 673	-458 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	825 809	825 809

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	387 136	367 081
--	---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	83 043	-104 840
Förändring av kortfristiga fordringar	0	10 350
Förändring av leverantörsskulder	148 008	0
Förändring av kortfristiga skulder	26 627	-81 820

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	644 814	190 771
--	---------	---------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-145 331	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-145 331	0
--	----------	---

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-118 224	-125 613
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-118 224	-125 613
--	----------	----------

Årets kassaflöde

	381 259	65 158
--	---------	--------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	81 839	16 681
--------------------------------	--------	--------

Likvida medel vid årets slut

	463 098	81 839
--	---------	--------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader

25-120 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per total yta (Kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	26 606 880	26 606 880
	26 606 880	26 606 880

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 644 197	1 680 514
	1 644 197	1 680 514

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för renhållning och p-plats. Kostnad för vatten och avlopp utdebiteras.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	15 926	8 212
Städning och renhållning	50 629	48 327
Vatten och avlopp	127 179	108 868
Lokalhyra	850	0
Reparation och underhåll av fastighet	5 500	-10 986
Förbrukningsinventarier	1 895	0
Förbrukningsmaterial	488	0
	202 467	154 421

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 726 880	61 726 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 726 880	61 726 880
Ingående avskrivningar	-2 064 908	-1 239 099
Årets avskrivningar	-825 809	-825 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 890 717	-2 064 908
Utgående redovisat värde	58 836 163	59 661 972
Taxeringsvärden byggnader	22 632 000	
Taxeringsvärden mark	4 608 000	
	27 240 000	

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	145 331	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 331	0
Utgående redovisat värde	145 331	0

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	147 840	98 560
	147 840	98 560

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	24 656 184
	0	24 656 184

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Skurups Sparbank	3,34	2026-09-30	8 662 108	8 735 998
Skurups Sparbank	4,24	2027-06-30	8 647 210	8 691 544
Skurups Sparbank	3,68	2028-09-30	8 699 053	8 699 053
			26 008 371	26 126 595
Kortfristig del av långfristig skuld			8 839 444	266 004

Årsredovisningen beslutades den 26 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pontus Björk Zaar
Ordförande

Pauline Bornander

Louise Möllman Lundberg

Niklas Nilsson

Frida Wahlstedt

Niklas Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lise-Lotte Nilsson
Revisor

Manfred Persson
Revisor

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Optimalahem i
Skurup**

769638-5223

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skurup intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Skurup

Pontus Björk Zaar

