

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Optimalahem i
Skivarp

769639-7780

Räkenskapsåret
2025

Kort guide till läsning av årsredovisning för BRF

Förvaltningsberättelse

Här beskriver styrelsen föreningen och fastigheten samt sammanfattar det gångna året. Du får ta del av viktiga händelser och styrelsens förslag på hur årets resultat ska hanteras, något som föreningsstämman beslutar om.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens resultat under året. Här ser du vilka intäkter som finns (t.ex. årsavgifter) och vilka kostnader som belastar föreningen. Avskrivningar måste göras enligt lag och innebär att kostnader fördelas över flera år, avskrivningar är därför inte pengar som faktiskt har betalats ut. Många nybildade föreningar redovisar underskott, ofta på grund av att avskrivningarna blir höga när hela byggnadsvärdet ligger till grund för avskrivningen.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på bokslutsdagen. Den innehåller tillgångar, skulder och eget kapital.

I en BRF består det egna kapitalet oftast av insatser, eventuella upplåtelseavgifter, underhållsfond samt tidigare års vinster eller förluster. Underhållsfonden bildas genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och består inte av öronmärkta pengar.

Det fria egna kapitalet blir ofta negativt om föreningen inte har intäkter som täcker avskrivningar och avsättning till yttre fond. Ett negativt fritt eget kapital betyder dock inte automatiskt att föreningen har dålig ekonomi. I stället bör man titta på det totala egna kapital och nyckeltal som sparande, skuldsättning och likviditet.

Tillgångarna är alltid lika stora som summan av skulder och eget kapital, det är själva "balansen" i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens faktiska in- och utbetalningar under året. Den ger en kompletterande bild av hur ekonomin mår, eftersom den visar om likviditeten - faktiska pengar - har ökat eller minskat, och varför.

Noter

Noterna är fördjupningar som förklarar vilka redovisningsregler som tillämpats samt ger förtydliganden till siffrorna i resultat- och balansräkningen. I noten **"Skulder till kreditinstitut"** får du viktig information om hur föreningens lån är placerade.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument fram till föreningsstämman. Den blir formellt giltig när stämman fastställt resultat- och balansräkningen samt beslutat om resultatdispositionen. Därefter ska årsredovisningen skickas in till Bolagsverket, där den blir offentlig.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skivarp 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår att planera förvaltning och underhåll av fastighet och byggnader, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa en god ekonomisk förvaltning. Genom årsavgifterna finansierar medlemmarna föreningens löpande verksamhet och framtida underhåll. Styrelsen upprättar därför årligen en budget som ligger till grund för fastställande av årsavgifterna.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-12 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-04-12. Den ekonomiska planen registrerades 2021-12-06. Säte: Skåne län, Skurup kommun.

Upplysningar i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Skivarp 11:90 och innehar således marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i samfällighet.

Fastigheten, byggnader och ytor

Föreningen innehar fastigheten Skivarp 11:90 med äganderätt. Fullvärdesförsäkring finns Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

På fastigheten finns en byggnad med 10 lägenheter. Adressen är Jasminvägen 23 A-J i Skivarp.

Bostadsarean är 1 224 kvm.

Lägenhetsfördelning **5rok**
10

Underhåll, underhållsplan

Historiskt större underhåll/komponentutbyte

Sedan byggnationen 2022 har det inte skett något större underhåll/komponentutbyte

Årets underhåll/komponentutbyte

Löpande underhåll av markytor och andra komponenter.

Underhållsplan, kommande underhåll/komponentutbyte

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter den övriga förvaltningen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av BRF24 i enlighet med tecknat uppdragsavtal. *Kontakt: info@brf24.se*

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-29 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen	Funktion	Vald till stämma
André Friberg	Ordförande	2027
Josefine Blomberg	Ledamot	2027
Anton Svensson	Ledamot	2026
Stephanie Friberg	Suppleant	2026
Kim Svensson Prah	Suppleant	2026

Revisorer

Christopher Hultén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas i förening av
André Friberg och Anton Svensson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad 2025.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har inga överlåtelser ägt rum.
Samtliga 10 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Under 2025 har styrelsen haft 1 protokollförda styrelsemöte.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter (tkr)	1 263	1 063	924	27
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 96	- 299	- 403	- 40
Soliditet	54,2%	54,1%	54,2%	54,4%
Likviditet	111%	47%	38%	82%
Taxeringsvärde (tkr)	11 520	11 520	17 161	-
Skuldsättning (tkr)	16 000	16 160	16 251	16 402
Amortering (tkr)	160	91	150	- 16 402
Yttre fond (tkr)	85	92	61	31
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	869	869	755	22
Årsavgift förändring	0,0%	15,0%	3269,1%	0,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	869	869	755	22
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,2%	100,0%	100,0%	100,0%
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	13 072	13 203	13 277	13 400
Skuldsättning kr/kvm totalyta	13 072	13 203	13 277	13 400
Genomsnittlig skuldränta	3,68%	4,33%	4,20%	0,35%
Räntekänslighet **	15,05%	15,20%	17,58%	597,73%
Sparande (tkr) ***	227	187	83	- 2
Sparande kr/kvm total yta ***	186	153	68	- 1
Driftkostnad kr/kvm totalyta	177	142	127	-
Energikostnad kr/kvm totalyta	-	-	-	-

Ytuppgifter vid beräkning: 1224 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA).

Soliditet visar andelen eget kapital i förhållande till föreningens tillgångar.

Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att sätta omsättningstillgångar i relation till de kortfristiga skulderna. Kortfristiga skulder avseende lån hos kreditinstitut har justerats så att endast amortering som förfaller under det kommande året ingår i beräkningen.

* I årsavgiften (grundavgiften) ingår vatten & avlopp samt sophämtning.

**Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

*** Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, planerat underhåll samt intäkter/kostnader av engångskaraktär och visar årets normala likviditetsöverskott före amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 950 000	91 800	-535 498	-299 075	19 207 227
Disposition av föregående års resultat			-299 075	299 075	0
Avsättning till yttre fond 2025		30 600	-30 600		0
lanspråktagande från yttre fond		-37 500	37 500		0
Årets resultat				-95 956	-95 956
Belopp vid årets utgång	19 950 000	84 900	-827 673	-95 956	19 111 271

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-827 673
årets förlust	-95 956
	-923 629
behandlas så att i ny räkning överföres	-923 629
	-923 629

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen. Underskottet förklaras huvudsakligen av avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper enligt K3.

Resultatet i årsredovisningen är inte ensamt avgörande för bedömningen av föreningens ekonomiska ställning. En viktig indikator är föreningens sparande och dess förmåga att finansiera framtida underhåll av fastigheten och byggnaderna.

Föreningen bedriver ett långsiktigt och planerat underhåll enligt underhållsplan och strävar efter att successivt bygga upp medel för kommande underhållsåtgärder. Sparandet används även för amortering av föreningens lån.

Vid år med större underhållsbehov kan extern finansiering bli aktuell. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och anpassar vid behov avgiftsnivåerna utifrån ett långsiktigt perspektiv.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 063 200	1 063 200
Övriga intäkter	3	200 000	0
Summa rörelseintäkter		1 263 200	1 063 200
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll/reparationer	4	-7 650	0
Planerat underhåll	5	-37 500	0
Driftkostnader	6	-216 866	-174 211
Fastighetsavgift/skatt	7	0	0
Övriga kostnader	8	-19 162	0
Personalkostnader och arvoden	9	0	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	10, 11	-485 927	-485 927
Summa rörelsekostnader		-767 105	-660 138
Rörelseresultat		496 095	403 062
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 050	-702 137
Summa finansiella poster		-592 050	-702 137
Resultat efter finansiella poster		-95 955	-299 075
Resultat före skatt		-95 955	-299 075
Årets resultat		-95 956	-299 075

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skivarp
Org.nr 769639-7780

6 (13)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

34 886 299

35 372 226

Summa materiella anläggningstillgångar

34 886 299

35 372 226

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

25 000

25 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

25 000

25 000

Summa anläggningstillgångar

34 911 299

35 397 226

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

1 980

1 980

Summa kortfristiga fordringar

1 980

1 980

Kassa och bank

317 235

107 839

Summa omsättningstillgångar

319 215

109 819

SUMMA TILLGÅNGAR

35 230 514

35 507 045

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skivarp
Org.nr 769639-7780

7 (13)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 950 000

19 950 000

Fond för yttre underhåll

84 900

91 800

Summa bundet eget kapital

20 034 900

20 041 800

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-827 673

-535 498

Årets resultat

-95 956

-299 075

Summa fritt eget kapital

-923 629

-834 573

Summa eget kapital

19 111 271

19 207 227

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

5 275 480

15 995 670

Summa långfristiga skulder

5 275 480

15 995 670

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

10 720 280

164 160

Leverantörsskulder

16 883

6 630

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

106 600

133 358

Summa kortfristiga skulder

10 843 763

304 148

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 230 514

35 507 045

Kassaflödesanalys**Not****2025-01-01
-2025-12-31****2024-01-01
-2024-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat

496 094

403 062

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

485 927

485 927

Erlagd ränta

-592 050

-702 137

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital****389 971****186 852****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

0

70 300

Förändring av leverantörsskulder

10 253

-870

Förändring av kortfristiga skulder

-26 758

-62 419

Kassaflöde från den löpande verksamheten**373 466****193 863****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-164 070

-91 290

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-164 070****-91 290****Årets kassaflöde****209 396****102 573****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

107 839

5 266

Likvida medel vid årets slut**317 235****107 839**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas som intäkt i den period de avser.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar i samband med årsbokslutet. Lanspråktagande av fonden sker i samband med genomfört planerat underhåll och motsvarar årets kostnader för sådant underhåll.

Avsättning till fonden baseras på planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Utgifter som avser utbyte av betydande komponenter aktiveras i balansräkningen och ingår därför inte i avsättningen till fond för yttre underhåll.

Fastighetslån

Lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Om fortsatt belåning har bekräftats av kreditgivare efter balansdagen kan skulden redovisas som långfristig först efter att slutförfallodagen har passerat.

Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostäder, dock högst 1.724 kronor per lägenhet för år 2025. Föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret. Föreningens värdeår framgår av not Byggnader och mark. Fastighetsskatt uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Anläggningstillgångar, komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Byggnaden har delats upp i komponenter när dessa är betydande och har väsentligt skilda nyttjandeperioder. Vid utbyte av en komponent uträngöras eventuell kvarvarande redovisad del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Upplysningar om komponenter, avskrivning och eventuella restvärden lämnas i särskild not.

Underhåll och reparation

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Utgifter för planerat underhåll redovisas som kostnader, motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 063 200	1 063 200
Summa	1 063 200	1 063 200

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	200 000	0
Summa	200 000	0

Not 4 Löpande underhåll/reparationer

	2025	2024
Uh/Rep Markytor, hårdgjorda	7 650	0
Summa	7 650	0

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. tak	37 500	0
Summa	37 500	0

Belopp motsvarande kostnaden för planerat underhåll tas ut från fond för yttre underhåll.

Not 6 Driftkostnader

	2025	2024
Vatten & avlopp	95 288	82 187
Avfallshantering	34 437	30 885
Fastighetsförsäkring	24 429	21 829
Ekonomisk förvaltning	25 590	22 500
Ersättningar till extern revisor	30 000	10 938
Administration	4 267	4 979
Föreningsstämma och årsredovisning	586	893
Föreningsverksamhet	2 269	0
Summa	216 866	174 211

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Kommunal fastighetsavgift	0	0
Summa	0	0

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift till och med år 2037.

Not 8 Övriga kostnader

	2025	2024
Konsultarvoden	19 162	0
Summa	19 162	0

Not 9 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	0	0
Summa	0	0

Arvode enligt stämmobeslut.

Not 10 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	32 612 549	32 612 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 612 549	32 612 549
Ingående avskrivningar	-971 854	-485 927
Årets avskrivningar	-485 927	-485 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 457 781	-971 854
Utgående redovisat värde	31 154 768	31 640 695
Bokfört värde byggnader	31 154 768	31 640 695
Bokfört värde mark	3 731 531	3 731 531
	34 886 299	35 372 226
Taxeringsvärden byggnader	9 670 000	9 670 000
Taxeringsvärden mark	1 850 000	1 850 000
	11 520 000	11 520 000

Fastighetsbeteckning: Skivarp 11:90

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, värdeår 2022.

Marken innehas med äganderätt

Brandförsäkringsvärde: fullvärde

Not 11 Avskrivning byggnader komponentindelning

Komponent	Årets avskrivning	Bokfört restvärde
Stomme/grund, 120 år t.o.m. 2142	105 991	12 400 922
Stomkomplettering, förening, 80 år t.o.m. 2102	77 455	5 964 020
Stomkomplettering, medlem 25 år t.o.m. 2047	117 405	2 582 914
Värme, sanitet 80 år t.o.m. 2102	48 919	3 766 750
El, 40 år t.o.m. 2062	65 225	2 413 329
Fasad, 80år t.o.m. 2102	20 383	1 569 478
Fönster, 80 år t.o.m. 2102	12 230	941 688
Yttertak, 80 år t.o.m. 2102	12 230	941 688
Ventilation, 25 år t.o.m. 2047	26 090	573 980
Summa	485 928	31 154 769

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 980	1 980
Summa	1 980	1 980

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	3,01	Rörligt	5 385 520	54 720	5 330 800
Swedbank	3,25	Rörligt	5 389 480	54 720	5 334 760
Swedbank	3,95	2027-12-30	5 384 920	54 720	5 330 200
			16 159 920	164 160	15 995 760

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2025-12-31 är 15 995 760 kr, varav 10 720 280 kr redovisats som kortfristig skuld. Nästa års amortering är 164 160 kr.

Not 14 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 401 600	16 401 600
Summa	16 401 600	16 401 600

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	88 600	88 600
Upplupen kostnad, revision	18 000	18 000
Upplupna räntekostnader	0	18 953
Upplupen kostnad, sophämtning	0	7 805
Summa	106 600	133 358

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften 2026 oförändrad.

Årsredovisningen beslutades den 23 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

André Friberg
Ordförande

Josefine Blomberg

Anton Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 251231 version 260527.pdf
Checksumma: 1b3ab69ab2aab7ba3a6f9af67ec0f8a7a8f21500a137c8a350661999c1eea301
Skickad: 2026-05-29 kl 08:29

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ANDRÉ FRIBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-29 kl 08:32



Digitalt signerad av: JOSEFINE BLOMBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-31 kl 18:21



Digitalt signerad av: ANTON SVENSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-31 kl 18:43

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: OVE CHRISTOFER HULTÉN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-31 kl 18:45

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Optimalahem i Skivarp
Org.nr. 769639-7780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Optimalahem i Skivarp för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christofer Hultén

Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf
Checksumma: cf8c37888f5bf207897c0c32c24520c4d80771be0708e4dfe4bd36e53fa35940
Skickad: 2026-05-29 kl 08:29

Signaturer



Digitalt signerad av: OVE CHRISTOFER HULTÉN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-31 kl 18:45

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>