# Årsredovisning 2025

## Brf Optimalahem i Jonstorp

769634-7595



nabo

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Optimalahem i Jonstorp

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 3
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 4

**Resultaträkning** ..... **s. 6**

**Balansräkning** ..... **s. 7**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 9**

**Noter** ..... **s. 10**

**Underskrifter** ..... **s. 14**

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

# 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.

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

# 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 Höganäs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-11 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 |
|---|---|---|
| jonstorp 10:21 | 2018 | höganäs |
| Jonstorp 10:25 | 2018 | Höganäs |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 997 kvm. Byggnadernas totalyta är 997 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Lars-Olof Davidsson | Styrelseledamot |
| Miriam Sophie Sikrot | Styrelseledamot |
| Anders Herrström | Ordförande |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Sandra Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Övrig verksamhetsinformation

Vi har tagit bort bostadsrättstillägget i föreningens försäkringsvillkor fr.o.m 1/9-2025

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Övriga uppgifter

Vi har tagit in offerter från andra försäkringsbolag för att få ner försäkringskostnaderna. Vi beslutade att behålla Länsförsäkringar Skåne,

då dom även lämnar en stor återbäring på 3.584 kr. Vi har tagit in offerter från 3 olika företag för att göra en underhållsplan.

Vi beslutade att välja Nabo som låg lägst på 23.995+moms. Vi har haft vattenskador i 3 lägenheter Kärrsnäppevägen 11,18 och 20.

Läckage från kylskåp gjorde att vi fick byta golv under kylskåp till en kostnad av 25.595 kr. Skadebesiktning från Anticimex 10.293 och

självrisk och moms från Modul och byggservice i Skåne AB 15.302 kr. I mars månad slutfördes felkopplingen av avloppet utanför

Kärrsnäppevägen 19.17 och 15. Kostnaden slutade på 77.503 kr och togs med i förra årets bokslut som planerat underhåll.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 13 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 679 808 | 678 076 | 587 880 | 557 880 |
| Resultat efter fin. poster | -20 161 | -118 615 | -10 607 | -17 376 |
| Soliditet (%) | 61 | 61 | 60 | 60 |
| Yttre fond | 112 197 | 99 700 | 99 700 | - |
| Taxeringsvärde | 17 500 000 | 17 500 000 | 17 500 000 | 17 500 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 680 | 680 | 590 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,2 | 99,9 | 99,3 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 825 | 13 012 | 13 200 | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 12 825 | 13 012 | 13 200 | - |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 237 | 216 | 247 | -17 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 48 | 44 | 35 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 48 | 44 | 35 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,24 | 2,28 | 1,64 | - |
| Räntekänslighet (%) | 18,86 | 19,10 | 22,39 | - |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

**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

Vi gör en förlust med 20161 kr för 2025. Resultatet är inte speciellt oroande utan ungefär som förväntat. Avskrivningskostnaderna är på 256.704 kr vilket gör att vi haft ett negativt resultat varje år. Vi amorterar 186.672 kr varje år , så vår totala låneskuld var vid årsskiftet 12.786.644 kr. Vi har beslutat att höja månadsavgiften den 1/1-2026 till 5.949 kr. Eventuellt kommer en höjning av avgiften att ske den 1/1-2027. Styrelsen vill hålla en så låg avgift som möjligt och göra det möjligt att leva på en lön/pension.
men samtidigt börja att tänka på att avsätta pengar till kommande underhåll som beräknas uppgå till 5 miljoner dom kommande 50 åren.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 20 950 000 | - | - | 20 950 000 |
| Fond, yttre underhåll | 99 700 | - | 12 497 | 112 197 |
| Balanserat resultat | -763 889 | -118 615 | -12 497 | -895 001 |
| Årets resultat | -118 615 | 118 615 | -20 161 | -20 161 |
| **Eget kapital** | **20 167 196** | **0** | **-20 161** | **20 147 035** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -895 001 |
| Årets resultat | -20 161 |
| **Totalt** | **-915 162** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Reservering fond för yttre underhåll | 90 000 |
| Balanseras i ny räkning | -1 005 162 |
| | **-915 162** |

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 | 679 808 | 678 076 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 3 583 | -0 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **683 391** | **678 076** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -108 052 | -173 695 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -55 070 | -79 392 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -256 704 | -256 704 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-419 826** | **-509 791** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **263 565** | **168 285** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 634 | 10 585 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -288 360 | -297 485 |
| **Summa finansiella poster** | | **-283 726** | **-286 900** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-20 161** | **-118 615** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-20 161** | **-118 615** |

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 11, 16 | 32 605 659 | 32 862 363 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **32 605 659** | **32 862 363** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **32 605 659** | **32 862 363** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 5 949 | 5 698 |
| Övriga fordringar | | 83 670 | 58 659 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 29 794 | 28 577 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **119 413** | **92 934** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 268 218 | 320 593 |
| **Summa kassa och bank** | | **268 218** | **320 593** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **387 631** | **413 527** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **32 993 290** | **33 275 890** |

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 20 950 000 | 20 950 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 112 197 | 99 700 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **21 062 197** | **21 049 700** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -895 001 | -763 889 |
| Årets resultat | | -20 161 | -118 615 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-915 162** | **-882 504** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **20 147 035** | **20 167 196** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 16 | 12 786 644 | 12 786 644 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **12 786 644** | **12 786 644** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 16 | 0 | 186 672 |
| Leverantörsskulder | | 121 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 59 490 | 135 378 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **59 611** | **322 050** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **32 993 290** | **33 275 890** |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **263 565** | **168 285** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 256 704 | 256 704 |
| | **520 269** | **424 989** |
| Erhållen ränta | 4 634 | 10 585 |
| Erlagd ränta | -289 612 | -296 696 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **235 291** | **138 878** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -1 468 | 113 516 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -74 515 | -65 414 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **159 308** | **186 980** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -186 672 | -186 672 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-186 672** | **-186 672** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-27 364** | **308** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **379 252** | **378 944** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **351 888** | **379 252** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Optimalahem i Jonstorp är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnad | 1,00 % |

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.

### 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 | 677 880 | 677 880 |
| Övriga intäkter | 1 928 | 196 |
| **Summa** | **679 808** | **678 076** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Öres- och kronutjämning | -2 | -0 |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 3 584 | 0 |
| **Summa** | **3 583** | **-0** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Besiktning och service | 10 293 | 0 |
| **Summa** | **10 293** | **0** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Underhåll | 0 | 15 600 |
| Värme | 0 | 2 900 |
| **Summa** | **0** | **18 500** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| VA | 0 | 77 503 |
| **Summa** | **0** | **77 503** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Vatten | 48 067 | 43 688 |
| **Summa** | **48 067** | **43 688** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 34 390 | 34 004 |
| Självrisker | 15 302 | 0 |
| **Summa** | **49 692** | **34 004** |

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Förbrukningsmaterial | 3 546 | 3 444 |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 649 | 13 931 |
| Revisionsarvoden | 19 375 | 45 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 27 500 | 17 017 |
| **Summa** | **55 070** | **79 392** |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 288 360 | 297 485 |
| **Summa** | **288 360** | **297 485** |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 33 632 485 | 33 632 485 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **33 632 485** | **33 632 485** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -770 122 | -513 418 |
| Årets avskrivning | -256 704 | -256 704 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-1 026 826** | **-770 122** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **32 605 659** | **32 862 363** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *7 961 610* | *7 961 610* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 11 590 000 | 11 590 000 |
| Taxeringsvärde mark | 5 910 000 | 5 910 000 |
| **Summa** | **17 500 000** | **17 500 000** |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Försäkringspremier | 22 068 | 21 702 |
| Förvaltning | 7 726 | 6 875 |
| **Summa** | **29 794** | **28 577** |

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| handelsbanken | 2029-09-30 | 1,38 % | 4 468 644 | 4 515 316 |
| handelsbanken | 2027-09-30 | 4,60 % | 3 652 000 | 3 792 000 |
| Stadshypotek | 2028-06-30 | 1,19 % | 4 666 000 | 4 666 000 |
| **Summa** | | | **12 786 644** | **12 973 316** |
| Varav kortfristig del | | | 0 | 186 672 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 853 284 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 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Nabo Klientmedelskonto | 83 670 | 58 659 |
| **Summa** | **83 670** | **58 659** |

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Vatten | 0 | 133 |
| Utgiftsräntor | 0 | 1 252 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 59 490 | 56 490 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 77 503 |
| **Summa** | **59 490** | **135 378** |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 19 620 000 | 19 620 000 |

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Höganäs kommun

Anders Herrström
Ordförande

Lars-Olof Davidsson
Styrelseledamot

Miriam Sophie Sikrot
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
21.04.2026 09:14

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 17.04.2026 13:01

**DOCUMENT ID:**
B1JGQ5k6bg

**ENVELOPE ID:**
r1aWmckabe-B1JGQ5k6bg

**DOCUMENT NAME:**
Brf Optimalahem i Jonstorp, 769634-7595 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
16 pages

**SHA-512:**
ef521bbde3ddc764223521df5c55bddb7303eb6646d578dfb6c2df309e97bc0c8e2a952902095d42d893b675a2b9283463a6125a96d88b4b1ec0193f4b185b19

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. DAVID LARS-OLOF DAVIDSSON** | **Signed** | **20.04.2026 09:21** | **eID** | **Swedish BankID** |
| larsolof.davidsson@gmail.com | Authenticated | 17.04.2026 18:12 | Low | IP: 85.112.186.92 |
| **2. Miriam Sophie Sikrot** | **Signed** | **20.04.2026 19:11** | **eID** | **Swedish BankID** |
| miriamsikrot@gmail.com | Authenticated | 20.04.2026 18:05 | Low | IP: 85.228.153.138 |
| **3. Anders Herrström** | **Signed** | **20.04.2026 19:13** | **eID** | **Swedish BankID** |
| hustofta@me.com | Authenticated | 20.04.2026 19:12 | Low | IP: 90.129.103.220 |
| **4. Sandra Linnea Törnblad** | **Signed** | **21.04.2026 09:14** | **eID** | **Swedish BankID** |
| sandra.tornblad@dillon.se | Authenticated | 21.04.2026 07:49 | Low | IP: 78.70.135.83 |

* 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Jonstorp
Org.nr 769634-7595

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Jonstorpför 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 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 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.

SJpZXqyaWg-H1bbfX5yTZx

# 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 Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Jonstorpför räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

SJpZXqyaWg-H1bbfX5yTZx

SEALED BY Verified SJPZXQYAWG-H1BBFX5YTZX

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
21.04.2026 09:14

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 17.04.2026 13:01

**DOCUMENT ID:**
H1bbfX5yTZx

**ENVELOPE ID:**
SJpZXqyaWg-H1bbfX5yTZx

**DOCUMENT NAME:**
0-Revisionsberättelse Brf Optimalahem i Jonstorp.pdf
2 pages

**SHA-512:**
2fb72ae3ec6d83b91e52b3c3610545a66aec9d50561320
f61f042c1c24fe8de46d5a5690cabcf98623859dde58b9d
46f1612c1a6488a44d3c54c05809e1e9b7d

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Sandra Linnea Törnblad | Signed | 21.04.2026 09:14 | eID | Swedish BankID |
| sandra.tornblad@dillon.se | Authenticated | 21.04.2026 07:49 | Low | IP: 78.70.135.83 |

* 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