

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Optimalahem i Skurup**

769638-5223

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Optimalahem i Skurup får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Skurups Kommun, Skåne Län.

### Fastigheter

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

### Underhåll

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

### Lokaler

Inga lokaler finns för uthyrning i föreningen.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
16	Lägenheter	977,6 kvm
0	Lokaler	

### Förvaltning

Föreningens förvaltning sköts av ordförande Pontus Björk Zaar, kassör Pauline Bornander och extern redovisningskonsult Henrik Hultén.

### Avtal

Inga nya avtal har tecknats under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrätterna är nyproducerade och tillträdde i juni 2022. Till följd av det ändrade ränteläget har styrelsen valt att höja föreningens månadsavgift med 1 600 kr per månad, vilket ger en ny månadsavgift på 8 074 kr för lägenheter på 122,5 kvm och 8 145 kr för lägenheter på 124 kvm. Förändringen har skett per 2023-08-01.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Medlemsinformation

Föreningen består av 16 lägenheter. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 30 stycken.

### Föreningens ekonomi

Föreningens lån är bundna och månadsavgiften planeras att hållas på samma nivå under året. Ingen fastighetsskatt utgår då det är nybyggnation.

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 593	1 279
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	26 502	27 080
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	26 502	27 080
Sparande per kvm (kr/kvm)	245	0
Räntekänslighet (%)	16,7	21,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,0	100,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	35 120 000			-423 662	<b>34 696 338</b>
Disposition av föregående års resultat:		49 280	-472 942	423 662	<b>0</b>
Årets resultat				-586 181	<b>-586 181</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 120 000</b>	<b>49 280</b>	<b>-472 942</b>	<b>-586 181</b>	<b>34 110 157</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-472 942
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-49 280
årets förlust	-586 181
	<b>-1 108 403</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 108 403
	<b>-1 108 403</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 520 438	587 289
Övriga intäkter		25 000	1 324
		<b>1 545 438</b>	<b>588 613</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-178 613	-35 259
Övriga kostnader		-49 972	-62 280
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-825 809	-413 290
		<b>-1 054 394</b>	<b>-510 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>491 044</b>	<b>77 784</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 077 225	-501 446
		<b>-1 077 225</b>	<b>-501 446</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-586 181</b>	<b>-423 662</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-586 181</b>	<b>-423 662</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-586 181</b>	<b>-423 662</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	60 487 781	61 313 590
		<b>60 487 781</b>	<b>61 313 590</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	25 000
		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 487 781</b>	<b>61 338 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		45 968	223 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 350	11 547
		<b>56 318</b>	<b>235 131</b>
<i>Kassa och bank</i>		16 681	6 689
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>72 999</b>	<b>241 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 560 780</b>	<b>61 580 410</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		35 120 000	35 120 000
Fond för yttre underhåll	7	49 280	0
		<b>35 169 280</b>	<b>35 120 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-472 942	0
Årets resultat		-586 181	-423 662
		<b>-1 059 123</b>	<b>-423 662</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 110 157</b>	<b>34 696 338</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9 10	25 986 204	26 207 874
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 986 204</b>	<b>26 207 874</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		266 004	266 004
Leverantörsskulder		0	541
Skulder till koncernföretag		61 953	61 953
Övriga skulder		4 800	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 662	342 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>464 419</b>	<b>676 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 560 780</b>	<b>61 580 410</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-586 181	-423 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		825 809	413 290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>239 628</b>	<b>-10 372</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		177 616	-223 584
Förändring av kortfristiga fordringar		1 197	-11 547
Förändring av leverantörsskulder		-541	541
Förändring av kortfristiga skulder		-211 238	-10 197 370
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>206 662</b>	<b>-10 442 332</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-221 670	26 207 874
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-221 670</b>	<b>26 207 874</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-15 008</b>	<b>15 765 542</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 689	335
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-8 319</b>	<b>15 765 877</b>

## 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:

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund: 120 år  
Stomkompletteringar/innerväggar: 80 år  
Värme, Sanitet (VS): 80 år  
El: 40 år  
Inre ytskikt och vitvaror: 25 år  
Fasad: 80 år  
Fönster: 80 år  
Köksinredning: 30 år  
Yttertak: 80 år  
Ventilation: 25 år  
Restpost: 120 år

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.



### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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**

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 kvm upplåten med bostadsrätt (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 Årsavgifter och hyror**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	-1 520 438	-587 289

**-1 520 438**                      **-587 289**

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

### **Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall**

Inget hyresbortfall är upptaget.

### **Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El för miljöhus	10 921	4 400
Sophämtning	43 762	11 225
Försäkring	26 119	16 165
Ersättningar till revisor	6 250	12 500
Redovisningstjänster	18 605	15 000
Fastighetskatt/fastighetsavgift	0	4 800
Övriga kostnader	5 248	33 449
	<b>110 905</b>	<b>97 539</b>

### **Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	61 726 880	
Inköp		55 197 494
Omklassificeringar		6 529 386
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 726 880</b>	<b>61 726 880</b>
Ingående avskrivningar	-413 290	
Årets avskrivningar	-825 809	-413 290
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 239 099</b>	<b>-413 290</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 487 781</b>	<b>61 313 590</b>

### **Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Försäljningar	-25 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

**Not 7 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Reservering enligt stadgar	-49 280	-49 280
	<b>-49 280</b>	<b>-49 280</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 922 188	25 143 858
	<b>24 922 188</b>	<b>25 143 858</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	26 606 880	26 606 880
	<b>26 606 880</b>	<b>26 606 880</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>
Skurups Sparbank	4,16	2025-04-30	8 780 332	8 824 666
Skurups Sparbank	4,24	2027-06-30	8 735 878	8 824 546
Skurups Sparbank	3,88	2024-06-30	8 735 998	8 824 666
			<b>26 252 208</b>	<b>26 473 878</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			266 004	266 004

Skurup den 16 april 2024

Pontus Björk Zaar  
Ordförande

Pauline Bornander

Sandra Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2024

Lise-Lotte Nilsson  
Revisor

Manfred Persson  
Revisor

# Årsredovisning

för

## Brf Optimalahem i Skurup

769638-5223

Räkenskapsåret

2023

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Optimalahem i Skurup intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 16 april 2024. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Optimalahem i Skurup

Org.nr 769638-5223

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Optimalahem i Skurup för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Skurup den 16 april 2024

Lise-Lotte Nilsson  
Revisor

Manfred Persson  
Revisor