



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Optimalahem i Skurup Två

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skurup.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ängsullen 1	2022	Skurup

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är ej fastställt.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 600 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulf Peter Bernhard Edenhäll	Ordförande
Julia Persson Rékalos	Sekreterare
Fredrik Nilsson	Kassör
Gina Dyberg	Styrelseledamot
Birgit Åsa Mari Ridell	Suppleant
Gustaf Johan Bertil Hagelin	Suppleant

### Valberedning

Birgit Åsa Mari Ridell  
Gustaf Johan Bertil Hagelin

### Firmateckning

Firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Pär-Ola Olsson    Revisor    CK revisioner AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt föreningens stadgar ska en underhållsplan upprättas.

## Avtal med leverantörer

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

## Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensam väg, Ängsullsgatan .

## Övrig verksamhetsinformation

Medlemmarna tillträdde sina lägenheter 23 februari 2023.

Det har skett tre överlåtelser under året.

Styrelsen tog över ifrån interimsstyrelsen 2023-06-26 efter ordinariestämma som hölls 2023-05-24.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

På styrelsemötet 27/12 beslutar styrelsen om en avgiftshöjning på 1320kr/mån f.r.o.m mars 2024. Samt avgiftshöjning för VA debitering på 100kr/mån f.r.o.m 1/1-2024.

Styrelsen tog beslut om att binda föreningens totala 3 lån på 3 år, 4 år och 5 år med en snittränta om 4,57%.

I augusti 2023 mottog vi den ränteersättning som utlovades av optimala hem/ JW HUS AB för år 2024.

Vi i styrelsen fick den 6 december 2023 information av bygglovshandläggare på Skurups kommun att det fanns ett pågående ärende hos dem avseende föreningens fastighet Ängsullen 1. Ärendet handlade om att föreningens samtliga förrådsbyggnader var uppförda utan bygglov och att detta skulle medföra en sanktionsavgift om 105.000 kronor till fastighetsägare- Bostadsrättsföreningen optimala hem i Skurup två. Vi i styrelsen skickade därefter den 3 januari 2024 in vår redogörelse till kommunen avseende vår syn på detta. Styrelsen menar att detta rimligtvis borde landa på tidigare interimsstyrelsen tillsammans med byggherren och kontrollansvarig. Efter vår redogörelse har bygglovshandläggare inte återkopplat i ärendet.

### Förändringar i avtal

Vi har i början av året ingått avtal med SBC avseende den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen tog in offerter ifrån andra leverantörer men kom fram till att SBCs erbjudande var det bästa för föreningen.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har uppfört trivsel regler som delats ut via brevlådorna för lägenhetsinnehavarna att ta del av. Vår utemiljö har blivit besiktigad 1/11-2023.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023*	2022	2021
Nettoomsättning	961 245	-	-
Resultat efter fin. poster	-293 354	-	-
Soliditet (%)	64	7	25
Yttre fond	178 500	-	-
Taxeringsvärde	2 416 000	2 416 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,42	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 697	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 697	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	252	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	34	-	-
Räntekänslighet (%)	22,81	-	-

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

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 992 000	-	35 928 000	39 920 000
Fond, yttre underhåll	0	-	178 500	178 500
Balanserat resultat	0	0	-178 500	-178 500
Årets resultat	0	0	-293 354	-293 354
<b>Eget kapital</b>	<b>3 992 000</b>	<b>0</b>	<b>35 634 646</b>	<b>39 626 646</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-293 354
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 500
<b>Totalt</b>	<b>-471 854</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-471 854</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	961 245	0
Övriga rörelseintäkter	3	463 662	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 424 907</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5	-104 499	0
Övriga externa kostnader	6	-55 214	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-695 884	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-855 597</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>569 311</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 723	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-864 387	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-862 664</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-293 354</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-293 354</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8, 14	61 304 116	0
Pågående projekt	9	0	55 051 704
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 304 116</b>	<b>55 051 704</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>61 329 116</b>	<b>55 076 704</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	10	424 429	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34 267	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>458 695</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	-282 882
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>-282 882</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>458 695</b>	<b>-282 882</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 787 811</b>	<b>54 793 822</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 920 000	3 992 000
Fond för yttre underhåll		178 500	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 098 500</b>	<b>3 992 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-178 500	0
Årets resultat		-293 354	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-471 854</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 626 646</b>	<b>3 992 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	21 693 600	34 577 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 693 600</b>	<b>34 577 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	220 800	0
Leverantörsskulder		31 858	2 763 500
Skatteskulder		24 160	0
Övriga kortfristiga skulder		0	13 461 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	190 747	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>467 565</b>	<b>16 224 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 787 811</b>	<b>54 793 822</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>569 311</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	695 884	0
	<b>1 265 195</b>	<b>0</b>
Erhållen ränta	1 723	0
Erlagd ränta	-773 306	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>493 611</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 267	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 069 138	5 094 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-15 609 793</b>	<b>5 094 347</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 948 296	-40 181 729
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 948 296</b>	<b>-40 181 729</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	35 928 000	224 500
Upptagna lån	22 080 000	0
Amortering av lån	-165 600	0
Förändring av checkräkningskredit	-34 577 000	34 577 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>23 265 400</b>	<b>34 801 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>707 311</b>	<b>-285 882</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>-282 882</b>	<b>3 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>424 429</b>	<b>-282 882</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Optimalahem i Skurup Två har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten 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	0,83 - 4 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	929 744	0
Vatten	30 976	0
Pantsättningsavgift	525	0
<b>Summa</b>	<b>961 245</b>	<b>0</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-18	0
Övriga intäkter	463 680	0
<b>Summa</b>	<b>463 662</b>	<b>0</b>

## NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	53 845	0
<b>Summa</b>	<b>53 845</b>	<b>0</b>

## NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 494	0
Fastighetsskatt	24 160	0
<b>Summa</b>	<b>50 654</b>	<b>0</b>

## NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förvaltningsarvode enl avtal	16 562	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	7 189	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	30 675	0
<b>Summa</b>	<b>55 214</b>	<b>0</b>

## NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	864 348	0
Dröjsmålsränta	39	0
<b>Summa</b>	<b>864 387</b>	<b>0</b>

<b>NOT 8, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Färdigställt under året	62 000 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>62 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-695 884	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-695 884</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>61 304 116</b>	<b>0</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 205 746</i>	<i>0</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	0	0
Taxeringsvärde mark	2 416 000	0
<b>Summa</b>	<b>2 416 000</b>	<b>0</b>

<b>NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	55 051 704	14 869 975
Anskaffningar under året	4 393 000	40 181 729
Färdigställt under året	59 444 704	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>55 051 704</b>

<b>NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Transaktionskonto	147 706	0
Borgo räntekonto	276 723	0
<b>Summa</b>	<b>424 429</b>	<b>0</b>

<b>NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	34 267	0
<b>Summa</b>	<b>34 267</b>	<b>0</b>

## NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2027-09-01	4,52 %	7 360 000	
Handelsbanken	2028-03-01	4,56 %	7 360 000	
Handelsbanken	2026-03-31	4,67 %	7 194 400	
<b>Summa</b>			<b>21 914 400</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			220 800	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 810 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	91 081	0
Uppl kostn vatten	4 770	0
Förutbet hyror/avgifter	94 896	0
<b>Summa</b>	<b>190 747</b>	<b>0</b>

## NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 080 000	Inga

## NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har i december tagit beslut om en avgiftshöjning på grund av dagens ränteläge. Avgiftshöjning på 1320kr/mån f.r.o.m mars 2024. Samt avgiftshöjning för VA debitering på 100kr/mån f.r.o.m 1/1-2024.



## Underskrifter

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

Skurup

---

Fredrik Nilsson  
Kassör

---

Gina Dyberg  
Styrelseledamot

---

Julia Persson Rékalos  
Sekreterare

---

Ulf Peter Bernhard Edenhäll  
Ordförande

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

---

CK Revisioner AB  
Pär-Ola Olsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 11:25

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.05.2024 09:35

DOCUMENT ID:

rJUy\_2-NC

ENVELOPE ID:

S1xHJd3bNA-rJUy\_2-NC

DOCUMENT NAME:

Brf Optimalahem i Skurup Två, 769638-8078 - Årsredovisning 2023.  
pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Åke Fredrik Nilsson hondafredrik@hotmail.se	Signed Authenticated	27.05.2024 10:01 27.05.2024 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/20) IP: 62.20.60.66
2. Julia Pia Marie Persson Rékalos Julia.rekalos00@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 10:44 27.05.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/11/15) IP: 83.187.187.168
3. GINA ELLENA LARSSON gina.larsson71@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 10:50 27.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/26) IP: 104.28.31.65
4. ULF PETER BERNHARD EDENHÅLL edenhall.peter@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 10:53 27.05.2024 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/04) IP: 81.226.157.108
5. Pär-Ola Olsson par-ola@ckrevisioner.se	Signed Authenticated	27.05.2024 11:25 27.05.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/04) IP: 94.191.136.240

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Skurup Två

Org.nr 769638-8078

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Optimalahem i Skurup Två för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 *Revisorers 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

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

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

De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorers ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Optimalahem i Skurup Två för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att

med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skurup den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

CK Revisjoner AB

---

Pär-Ola Olsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 11:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.05.2024 09:35

DOCUMENT ID:

SkViku3bER

ENVELOPE ID:

Hy-SJ03-N0-SkViku3bER

DOCUMENT NAME:

2. Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pär-Ola Olsson par-ola@ckrevisioner.se	Signed Authenticated	27.05.2024 11:27 27.05.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/04) IP: 94.191.136.240

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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