

Årsredovisning
för
Brf Optimalahem i Skurup
769638-5223

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Optimalahem i Skurup får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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	1971,2 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 1 000 kr per månad, vilket ger en ny månadsavgift på 8 674 kr för lägenheter på 122,5 kvm och 8 745 kr för lägenheter på 124 kvm. Förändringen har skett per 2024-07-01.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	853	771	601
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 254	13 318	18 146
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 254	13 318	18 146
Sparande per kvm (kr/kvm)	186	109	-11
Räntekänslighet (%)	15,5	17,3	30,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	98,4	100,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 120 000	49 280	-472 942	-586 181	34 110 157
Belopp vid årets utgång	35 120 000	49 280	-472 942	-586 181	34 110 157

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 108 403
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-49 280
årets förlust	-458 728
	-1 616 411
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 616 411
	-1 616 411

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 680 514	1 520 438
Övriga intäkter		0	25 000
		1 680 514	1 545 438
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-154 421	-178 613
Övriga kostnader		-43 302	-49 972
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-825 809	-825 809
		-1 023 532	-1 054 394
Rörelseresultat		656 982	491 044
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 115 710	-1 077 225
		-1 115 710	-1 077 225
Resultat efter finansiella poster		-458 728	-586 181
Resultat före skatt		-458 728	-586 181
Årets resultat		-458 728	-586 181

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 661 972	60 487 781
		59 661 972	60 487 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		59 661 972	60 487 781
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		150 808	45 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	10 350
		150 808	56 318
<i>Kassa och bank</i>		81 839	16 681
Summa omsättningstillgångar		232 647	72 999
SUMMA TILLGÅNGAR		59 894 619	60 560 780

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 120 000	35 120 000
Fond för yttre underhåll	7	98 560	49 280
		35 218 560	35 169 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 108 403	-472 942
Årets resultat		-458 728	-586 181
		-1 567 131	-1 059 123
Summa eget kapital		33 651 429	34 110 157
Långfristiga skulder	8, 9		
Skulder till kreditinstitut	10	25 860 591	25 986 204
Summa långfristiga skulder		25 860 591	25 986 204
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		266 004	266 004
Skulder till koncernföretag		0	61 953
Aktuella skatteskulder		223	0
Övriga skulder		0	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 372	131 662
Summa kortfristiga skulder		382 599	464 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 894 619	60 560 780

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-458 728

-586 181

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

825 809

825 809

Betald skatt

223

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

367 304

239 628

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-104 840

177 616

Förändring av kortfristiga fordringar

10 350

1 197

Förändring av leverantörsskulder

0

-541

Förändring av kortfristiga skulder

-82 043

-211 238

Kassaflöde från den löpande verksamheten

190 771

206 662

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-125 613

-221 670

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-125 613

-221 670

Årets kassaflöde

65 158

-15 008

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

16 681

6 689

Likvida medel vid årets slut

81 839

-8 319

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 680 514	1 520 438

1 680 514

1 520 438

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

	2024	2023
El för miljöhus	8 212	10 921
Sophämtning	48 327	43 762
Försäkring	25 541	26 119
Ersättningar till revisor	0	6 250
Redovisningstjänster	12 000	18 605
Övriga kostnader	5 761	5 248
	99 841	110 905

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 726 880	61 726 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 726 880	61 726 880
Ingående avskrivningar	-1 239 099	-413 290
Årets avskrivningar	-825 809	-825 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 064 908	-1 239 099
Utgående redovisat värde	59 661 972	60 487 781

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	25 000
Försäljningar		-25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
--	-------------------	-------------------

Reservering enligt stadgar	-98 560	-49 280
	-98 560	-49 280

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 656 184	24 922 188
	24 656 184	24 922 188

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	26 606 880	26 606 880
	26 606 880	26 606 880

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Skurups Sparbank	4,16	2025-04-30	8 735 998	8 780 332
Skurups Sparbank	4,24	2027-06-30	8 691 544	8 735 878
Skurups Sparbank	4,35	2025-01-01	8 699 053	8 735 998
			26 126 595	26 252 208
Kortfristig del av långfristig skuld			266 004	266 004

Skurup den 28 april 2025

Pontus Björk Zaar
Ordförande

Pauline Bornander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2025

Lise-Lotte Nilsson
Revisor

Manfred Persson
Revisor

Årsredovisning
för
Brf Optimalahem i Skurup
769638-5223

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Optimalahem i Skurup intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 28 april 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Skurup den 28 april 2025

Pontus Björk Zaar

Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Brf Optimalahem i Skurups ordinarie föreningsstämma den 28 april 2025.

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman tillika protokollförare valdes Pontus Björk Zaar.

§2 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Pauline Bornander.

§3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

§4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 föredrogs.

§5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -1 616 411, skulle disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres	-1 616 411
------------------------	------------

§7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamot beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

§8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 1 ledamot.

Till ledamot för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Pauline Bornander

§10 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

Pontus Björk Zaar

Justeras

Pauline Bornander

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 2024.

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 2024 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 28 april 2025

Lise-Lotte Nilsson
Revisor

Manfred Persson
Revisor