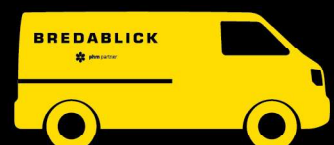


Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Jonstorp Tre

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Jonstorp Tre

Org.nr: 769635-6349

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Jonstorp Tre, 769635-6349, med säte i Höganäs, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-15 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Lina Glad	2025
Ledamot	Dennis Labe	2025
Ledamot	Katrin Uhlman	2025
Ledamot	Linda Kurttila	2025
Ledamot	Marcus Peghmo	2025
Ledamot	Marcus Tranebacke	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höganäs Jonstorp 10:43 i Höganäs kommun med därpå uppförda byggnader med 12 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Beckasinvägen 2A-4D och Gåsvägen 7A-7D.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

5 rok

12

Total tomtarea: 3 583 kvm

Total bostadsarea: 1 500 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-27.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Avfallshantering

NSR

Elavtal avseende volym

Höganäs Energi

Skadedjursbekämpning

Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 59 973 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Utflyttade

Karin Lindhagen har valt att träda ur föreningen.

Samarbetet med Bredablick

Vi är nöjda med Bredablick som vår ekonomiska förvaltare, där samarbetet fungerar mycket bra. Varje styrelsemedlem är trygg i vart vi kan vända oss med föreningsfrågor, där vi vet att vi alltid får hjälp på ett effektivt och pålitligt sätt, i enlighet med gällande lagar och regler.

Bredablick stöttar oss bland annat med budget och årsredovisningar, posthantering, fakturahantering och utskick av avier, vilket de gör på ett transparent sätt som ger Styrelsen full insyn samtidigt som det är vi själva som står för beslutsfattandet

Under våren har Styrelsen varit på kunskapsträff anordnad av Bredablick, där det bland annat diskuterades hur elbilsaddning kan vara en gynnsam affär för föreningen, även för dem som saknar elbil.

Under hösten har det hållits budgetmöte under ledning av ekonom från Bredablick. Fokus för föreningen har varit att se över hur vi ligger till gällande avgifter/hyror, vilka utgifter vi har, vad vi behöver ha för underhållsplan osv. Den budget som har tagits fram utgör en femårsprognos.

Hyreshöjningen

Efter att ha sett över budgeten togs beslut om att höja månadsavgiften från 6732kr/mån till 7002 kr/månad från och med januari 2025.

Höjningen som i år ligger på 5% beror till största delen på att ett av våra tre lån har löpt ut vid årsskiftet och att det nya lånet inneburit en högre ränta jämfört med vårt ursprungliga lån. Det är även så att kostnaden för vatten och avlopp har ökat.

Tyvärr kommer vi vid årsskiftet 2025/2026 att behöva höja hyran med ytterligare 5%. Valet har legat mellan att höja hyran med 10% på en gång alt. att fördela den på två höjningar om 5% vardera, där Styrelsen har valt det sistnämnda.

Omförhandling av lån

Kring årsskiftet har vi omförhandlat ett av föreningens tre bolån. För att få så bra lånevillkor som möjligt har vi tagit hjälp av en ekonom från Bredablick som har varit i kontakt med samtliga storbanker. Lånet har bundits på 1 år med en ränta om 2,75%.

Åtgärder för garantibesiktning

Under det gångna året har Styrelsen lagt mycket tid och energi på att få Optimalahem att åtgärda de fel och brister som uppmärksammades vid garantibesiktningen. Vi har haft besök av snickare och målare som åtgärdade en del, men inte allt. Det har varit långa diskussioner om vad som är Optimalahems ansvar och vad som inte är det. Vi har nu, drygt ett år efter att åtgärderna skulle ha varit gjorda enats om att Optimalahem ersätter föreningen ekonomiskt och att vi själva tar in elektriker/målare/snickare/markentreprenör för att åtgärda det sista. Det innebär att en del av medlemmarna kommer att få ytterligare besök av hantverkare samt att åtgärd för att hantera de trädgårdar som står under vatten kommer att utföras.

Föreningens studsmatta

Under sommarmånaderna var föreningens studsmatta väldigt välbesökt och har till stor glädje för barnen i vår förening. Under vinterhalvåret förvaras studsmattan i vårt gemensamma soprum.

Vi ser om ditt hus!



Kräftskivan

Under september hölls årets stora happening, kräftskivan, i ett inhyrt tält på vår gemensamma gräsyta. Det var en glädjefull eftermiddag/kväll där det knöts vänskapsband, sjöngs, snapsades och lektes lekar. Stort tack till de medlemmar som engagerade sig lite extra med att göra tillställningen minnesvärd.

Gemensam service av värmepannor

Styrelsen har tecknat serviceavtal med JS Energi för årlig service av våra värmepumpar. Filter byts i samband med servicen. Det är viktigt att byta filter vid behov samt se över trycket i pannan. Föreningen står för servicekostnaden.

Utemiljön

Äntligen har föreningen haft möjlighet att iordningställa grönytan. Till våren kommer vi att kunna njuta av blodfläder, forsythior, syrener, snöbollsbuskar, paradibuskar, svartaronior, hakonegräs, daggrösor, rönnspirea och koreanska blomsterkorneller. Det har även planterats tre stycken rönnar och ett päronträd. Tanken är att växterna ska vara relativt underhållsfria samtidigt som vi vill kunna njuta av en lång blomsterprakt. Vi ser med spänning fram emot resultatet! Under tidig vår kommer medlemmarna att behöva hjälpas åt att ta hand om ogräs för att ge våra nya växter så bra förutsättningar som möjligt.

Runt om gräsmattan har skyltar satts upp om att hundrastning på den gemensamma grönytan undanbedes.

Service av gräsklipparen

Under vinterhalvåret är gräsklipparen på årlig service hos Liljekvists. Där görs knivbyte och annat fix.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser kommer inom kort att märkas upp och tilldelas varje lägenhet. Styrelsen har kontaktat kommunen med frågan om elskåpen kan flyttas, men till slut fått beskedet att det inte är möjligt.

Silverfiskarna

Silverfiskarna är ett problem hemma hos många av oss. Föreningen har tecknat avtal hos Anticimex som utan kostnad för den enskilde medlemmen kan hjälpa oss att bekämpa dessa, samt andra skadedjur.

Om året som har gått

Sammanfattningsvis är jag glad och tacksam över den fina grannsämja som vi har i vår förening. Som styrelseordförande är jag stolt över det arbete styrelsen har genomfört under året som har gått och jag är lättad att vi nu äntligen har landat i en slutgiltig lösning med Optimalahem och att vi därmed kan lämna alla diskussioner med dem bakom oss.

Väl mött, Lina Glad, Ordförande BRF Optimalahem i Jonstorp 3



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2025 med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för vatten och avlopp.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 028	828	818
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 279	- 651	- 151
Förändring av underhållsfond, tkr	263	0	37
Resultat efter fondförändringar, tkr	-542	-651	-188
Sparande / kvm	252	-35	298
Soliditet, %	56	57	57
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	672	564	564
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	97	99
Grundårsavgift bostadsrätter / kvm	646	539	539
Driftkostnad / kvm	89	116	67
Energikostnad / kvm	49	27	26
Ränta / kvm	265	301	144
Avsättning till underhållsfond / kvm	175	0	25
Skuldsättning / kvm	13 053	13 188	13 322
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 053	13 188	13 322
Räntekänslighet	19	24	24
Snittränta, %	2.03	2.28	1.08

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsbehov som krävs för att säkerställa att föreningen kan möta sina finansiella åtaganden och kommer, vid behov, att höja avgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 740 000	37 380	- 210 312	- 650 611
Disposition enligt föreningsstämma			-650 611	650 611
Avsättning till underhållsfond enligt föregående års föreningsstämma		262 500	-262 500	
Årets resultat				-279 221
Vid årets slut	26 740 000	299 880	- 1 123 423	- 279 221

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 860 923
Årets resultat före fondförändring	- 279 221
Årets avsättning till underhållsfond enligt föregående års föreningsstämma	- 262 500

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 300 000
lanspråkstagande av underhållsfond	59 973

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 1 642 671
Totalt	- 1 642 671

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

969 408

802 230

Övriga rörelseintäkter

3

58 978

25 483

Summa Rörelseintäkter

1 028 386

827 713

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-59 973

-2 050

Driftskostnader

5

-133 736

-174 133

Övriga kostnader

6

-118 875

-212 400

Personalkostnader

7

-1 619

-42 092

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-597 964

-597 970

Summa Rörelsekostnader

-912 167

-1 028 645

RÖRELSERESULTAT

116 219

-200 932

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

2 802

2 004

Räntekostnader

-398 242

-451 683

Summa Finansiella poster

-395 440

-449 679

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-279 221

-650 611

RESULTAT FÖRE SKATT

-279 221

-650 611

ÅRETS RESULTAT

-279 221

-650 611



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	9, 10	45 131 301	45 729 265	
Summa materiella anläggningstillgångar		45 131 301	45 729 265	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
45 131 301				45 729 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 821	18 473	
Summa kortfristiga fordringar		57 821	18 473	
Kassa och bank				
Kassa och bank	12	274 324	89 089	
Summa kassa och bank		274 324	89 089	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
332 145				107 562
SUMMA TILLGÅNGAR				
45 463 446				45 836 827



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 740 000	26 740 000
Underhållsfond		299 880	37 380
Summa bundet eget kapital		27 039 880	26 777 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 123 423	-210 312
Årets resultat		-279 221	-650 611
Summa fritt eget kapital		-1 402 644	-860 923
SUMMA EGET KAPITAL		25 637 236	25 916 457
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	5 920 992	12 851 244
Summa långfristiga skulder		5 920 992	12 851 244
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 920 992	12 851 244
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	13 658 652	6 930 252
Leverantörsskulder		92 685	6 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	153 881	132 770
Summa kortfristiga skulder		13 905 218	7 069 126
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 905 218	7 069 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 463 446	45 836 827



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	116 219	-200 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	597 964	597 970
Summa	714 183	397 038
Erhållen ränta	2 802	2 004
Erlagd ränta	-398 242	-451 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318 743	-52 641
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-39 348	163 780
Ökning av rörelseskulder	107 692	-106 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	387 087	4 303
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avyttringar av andelar i koncernföretag	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	50 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	6 728 400	6 728 400
Amortering av låneskulder	-6 930 252	-6 930 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-201 852	-201 852
Årets kassaflöde	185 235	-147 549
Likvida medel vid årets början	89 089	236 638
Likvida medel vid årets slut	274 324	89 089



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

25-120 år



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024

969 408

969 408

2023

802 230

802 230

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Vatten

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024

38 880

20 098

58 978

2023

9 720

15 763

25 483

Not 4. Reparationer

Reparation markytor

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Totalt reparationer

2024

59 973

0

59 973

2023

0

2 050

2 050

Not 5. Driftskostnader

El

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Serviceavtal

Besiktningkostnader

Övriga utgifter för köpta tjänster

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Totalt driftskostnader

2024

5 306

67 683

25 988

12 933

0

0

18 473

3 353

133 736

2023

3 048

37 316

32 947

0

66 475

5 731

26 712

1 904

174 133

Not 6. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader

Revision

Tele och post

Jurist- och advokatkostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

Bankkostnader

IT-tjänster

Övriga externa tjänster

Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2024

54 363

22 300

675

7 494

5 328

1 360

0

4 375

22 980

118 875

2023

50 657

27 500

810

7 375

94 139

3 697

1 478

4 375

22 369

212 400

Not 7. Personalkostnader

Styrelsearvoden

Sociala kostnader

Övriga personalkostnader och erhållna bidrag

Totalt personalkostnader

2024

0

0

1 619

1 619

2023

26 250

8 248

7 594

42 092



Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	597 964	597 970
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	597 964	597 970

Not 9. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	39 931 147	39 931 149
Mark	6 994 051	6 994 051
Utgående anskaffningsvärden	46 925 198	46 925 200
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 195 933	- 597 965
Årets avskrivning på byggnader	- 597 964	- 597 970
Utgående avskrivningar	-1 793 897	-1 195 935
Utgående redovisat värde	45 131 301	45 729 265
<i>Varav</i>		
Byggnader	38 137 250	38 735 214
Mark	6 994 051	6 994 051
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 820 000	14 772 000
Taxeringsvärde mark	5 172 000	2 580 000
	22 992 000	17 352 000

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 185 200	20 185 200
Summa:	20 185 200	20 185 200

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	57 821	18 473
Summa	57 821	18 473

Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	274 324	89 089
Summa	274 324	89 089

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 658 652	6 930 252
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 920 992	12 851 244
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	19 579 644	19 781 496



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Handelsbanken	2025-12-30	2,89 %	6 728 400	6 728 400
Fastighetslån Handelsbanken	2025-12-30	3,60 %	6 728 400	6 728 400
Fastighetslån Handelsbanken	2026-12-30	1,29 %	6 122 844	6 324 696
Summa skulder till kreditinstitut			19 579 644	19 781 496
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 658 652	-6 930 252
			5 920 992	12 851 244

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-34 498	-34 498
Förutbetalda intäkter	-81 609	-77 022
Upplupna revisionsarvoden	-22 300	-21 250
Upplupna driftskostnader	-15 474	0
Summa	-153 881	-132 770



Underskrifter

Höganäs enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lina Glad
Ordförande

Dennis Labe
Ledamot

Katrin Uhlman
Ledamot

Linda Kurttila
Ledamot

Marcus Peghmo
Ledamot

Marcus Tranebacke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 16:04

SENT BY OWNER:

Jonas Tengvall • 27.03.2025 11:11

DOCUMENT ID:

BJgWBNSfpkg

ENVELOPE ID:

rJWHNjMayx-BJgWBNSfpkg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Jonstorp Tre.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DENNIS ERIK LABE	Signed	27.03.2025 13:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/06/13)
	Authenticated	27.03.2025 13:03	Low	
KATRIN UHLMAN	Signed	27.03.2025 19:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/04)
	Authenticated	27.03.2025 19:27	Low	
Lina Valentina Glad	Signed	28.03.2025 15:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/11)
	Authenticated	28.03.2025 08:15	Low	
MARCUS TRANEBACKE	Signed	28.03.2025 17:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/05/11)
	Authenticated	28.03.2025 17:52	Low	
LINDA MARI KURTTILA	Signed	01.04.2025 13:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/03/11)
	Authenticated	27.03.2025 16:24	Low	
MARCUS PEGHMO	Signed	01.04.2025 15:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/10/04)
	Authenticated	01.04.2025 15:29	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	01.04.2025 16:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	01.04.2025 15:58	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Optimala hem i Jonstorp Tre 769635-6349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Optimala hem i Jonstorp Tre för år 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.

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 att 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. Risker 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av för Brf Optimala hem i Jonstorp Tre 769635-6349 för år 2024 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 revisionsssed 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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med 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 föreningens stadgar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 föreningens stadgar.

Anmärkning

Styrelsen har inte upprättat en underhållsplan vilket strider mot §12 i föreningens stadgar.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2025



Revisionsberättelse - Optimala hem i
Jonstorp Tre.pdf
(101319 byte)
SHA-512: 34ac6e228838567e569375fcc0052a2275758
8a00a9cf357453146b035926ec34b800dd1f392b3a4aed
60911b76c730d410a6a0df84f604db5016f21a49fdf10

Underskrifter

2025-04-01 16:05:04 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
40239f966a63cad89dcf9a0c5c3e0622c32d064de404adb85abdc8a47f3a2935490b6e63719244146cf4159c8ae0e597c0f653e0f6ee1f6ca4c86ac7dc27f84
5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

