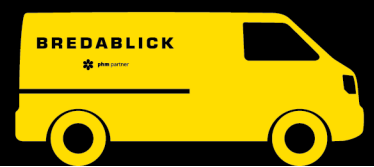


Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Jonstorp Tre

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Jonstorp Tre

Org.nr: 769635-6349

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-23 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	Katrin Uhlman
Ledamot	Dennis Labe
Ledamot	Lina Glad
Ledamot	Linda Kurttila
Ledamot	Marcus Peghmo
Ledamot	Marcus Tranebacke

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2026
2026
2026
2026

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-2D, 4A-4D och Gåsvägen 7A-7D, 9.

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 0 kr och planerat underhåll för 36 984 kr. Reparationskostnader och underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive 5 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 2025-04-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Samarbetet med Bredablick

Vi är fortsatt nöjda med Bredablick som vår ekonomiska förvaltare. Vi fick efter sommaren på egen begäran en ny kontaktperson, Felicia Almgren. Vi är nu återigen trygga i att våra frågor hanteras effektivt och pålitligt i enlighet med gällande lagar och regler.

Bredablick hjälper oss med budget, årsredovisningar, fakturahantering, aviseringar och post, på ett transparent sätt där styrelsen behåller beslutsfattandet.

Under hösten hölls ett budgetmöte med Felicia där vi gick igenom avgifter, utgifter och beslutade att upprätta en underhållsplan samt att fakturera grannföreningen för deras del av kostnaden för miljöhuset.

Hyreshöjningen

Efter budgetgenomgången bedömde styrelsen att den planerade hyreshöjningen på 5% var nödvändig. Månadshyran höjdes från 7 069 kr till 7 422 kr vid årsskiftet 2025/2026. Den främsta orsaken är omförhandlade lån med högre räntor än vi hade från start.

Styrelsen arbetar löpande för att hålla kostnader och räntekostnader så låga som möjligt.

Höjd vattenkostnad

Vattenavgiften höjs från 350 kr till 415 kr från och med kvartal två 2026. Detta beror på kommunens föreslagna höjning för 2026 samt att föreningen inte gjorde en justering 2025.

Omförhandling av lån

Vid årsskiftet omförhandlades två av tre bolån. Med stöd av ekonom från Bredablick och egna jämförelser valde vi att sprida lånens löptider samt att vi kunde sänka räntekostnaderna. Ett lån lades på rörlig ränta, och sänktes från 3,60% till 2,34%. Det andra lånet bands på två år och sänktes från 2,89% till 2,74%.

Nya stadgar

Stadgarna röstades igenom en andra gång på årsstämman och gäller nu fullt ut.

Åtgärder garantibesiktning

Efter ersättning från det numera konkurssatta Optimalahem har vi tagit in elektriker för att få offert på återstående elfel. Vi söker fortsatt efter snickare för att åtgärda de resterande felen, men då det är mindre åtgärder är det svårt att få någon firma att åta sig det. Vi fortsätter att arbeta med detta under 2026.

Spinola Trädgård & Anläggning AB grävde i början av sommaren ett dräneringsdike på grönytan, vilket har förbättrat situationen i det tidigare vattensjuka området.



Föreningens studsmatta

Den uppskattade studsmattan har under året gjort sitt. Vi har kompletterat med nya reservdelar och lagningar när behov uppstått, men i slutet av säsongen var den uttjänt och skrotades. Styrelsen har beslutat att investera i en ny till kommande säsong, då vi tycker att det är viktigt att främja barns rörelseglädje och utomhuslek genom en utemiljö som tilltalar även våra yngre medlemmar i föreningen.

Kräftskivan

Den årliga kräftskivan den 9 augusti blev mycket lyckad med lekar, tipspromenad och god mat. Några av våra unga medlemmar, Agnes och Idun, samlade in pantburkar och fick ihop över 800 kr till godis och pynt – ett mycket uppskattat initiativ.

Utemiljö och skötsel

Planteringarna har skötts kontinuerligt och börjat ta sig fint. Styrelsen har köpt in två större bänkbord till grönytan, som vi hoppas kommer komma våra medlemmar till glädje under varma dagar. Gräsklipparen har fått ett nytt, billigare serviceavtal och styrs nu via GPS i stället för markkablar, vilket underlättar justeringar vid förändringar i utemiljön.

Miljöhus och brandskyddsarbete (SBA)

Styrelsen har infört rutiner för systematiskt brandskyddsarbete, vilket alla fastighetsägare enligt lag måste ha. SBA handlar om ordning, ansvar och rutiner för att minska risken för brand och olyckor i samband med det. En del i detta har också varit att vi köpt in en ny och rätt dimensionerad brandsläckare till miljöhuset.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatserna har blivit utmärkta och under januari 2026 monterades skyltar till varje plats upp.

Radonmätning

En bostadsrättsförening har enligt svensk lag ansvar för att radonhalten inte överskrider gränsvärdet på 200 Bq/m³. Tidigare mätning från 2007 visade normala nivåer. En ny mätning planeras under 2026 i cirka 20 % av lägenheterna, då myndigheterna rekommenderar mätningar vart tionde år.

Styrelsens ansvarsfördelning

En tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsemedlemmar har tagits fram för att säkerställa att alla uppgifter hanteras korrekt och att arbetsbördan fördelas rimligt. Denna kommer även att ligga till grund för framtida arvoden.

PHM Digital-appen

Nästa steg för att förbättra kommunikationen mellan styrelse och medlemmar är att börja använda PHM Digital-appen. Detta kommer att bli föreningens huvudsakliga kommunikationskanal. Mer information kommer under 2026.

Året som gått

Styrelsen gläds åt den goda grannsämja som råder i vår förening och att föreningens ekonomi nu är stabil efter de första årens utmaningar. Med nya stadgar, ordnad budget och påbörjade rutinarbeten som SBA och radonmätning ser styrelsen en tydlig riktning framåt. Som ny ordförande upplever jag styrelsearbetet som både roligt och lärorikt, och är tacksam för det fina samarbete och engagemang som vi har i styrelsen.

Vänliga hälsningar,

Katrin Uhlman, ordförande Brf Optimalahem i Jonstorp Tre



Medlemsinformation

Överlåtelse

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för vatten och avlopp.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 140	1 028	828	818
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 272	- 279	- 651	- 151
Förändring av underhållsfond, tkr	240	263	0	37
Resultat efter fondförändringar, tkr	-512	-542	-651	-188
Sparande, kr/kvm	242	252	-35	298
Soliditet (%)	56	56	57	57
Årsavgift upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	712	672	564	564
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	98	97	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	679	646	539	539
Driftkostnad, kr/kvm	97	89	116	67
Energikostnad, kr/kvm	41	49	27	26
Ränta, kr/kvm	342	265	301	144
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	200	175	0	25
Skuldsättning, kr/kvm	12 919	13 053	13 188	13 322
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 919	13 053	13 188	13 322
Räntekänslighet (%)	19	19	24	24
Snittränta (%)	2.66	2.03	2.28	1.08

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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 kr/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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01 med 5 %. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 740 000	299 880	- 1 123 423	- 279 221
Disposition enligt föreningsstämma			-279 221	279 221
Avsättning till underhållsfond		300 000	-300 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-59 973	59 973	
Årets resultat				- 271 799
Vid årets slut	26 740 000	539 907	- 1 642 671	- 271 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 402 644
Årets resultat före fondförändring	- 271 799
Årets avsättning till underhållsfond enligt föregående års föreningsstämma	- 300 000
lanspråktagande ur yttre fond enligt beslut på stämma	59 973

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 306 000
lanspråkstagande av underhållsfond	36 984

Summa över/underskott **- 2 183 486**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 183 486
Totalt	- 2 183 486

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 017 936

969 408

Övriga rörelseintäkter

3

122 182

58 978

Summa rörelseintäkter

1 140 118

1 028 386

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

0

-59 973

Planerat underhåll

5

-36 984

0

Driftskostnader

6

-145 254

-133 736

Övriga kostnader

7

-119 275

-118 875

Personalkostnader

8

0

-1 619

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-597 964

-597 964

Summa rörelsekostnader

-899 477

-912 167

RÖRELSERESULTAT

240 641

116 219

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

2 244

2 802

Räntekostnader

-514 684

-398 242

Summa finansiella poster

-512 440

-395 440

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-271 799

-279 221

RESULTAT FÖRE SKATT

-271 799

-279 221

ÅRETS RESULTAT

-271 799

-279 221



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	44 533 337	45 131 301
Summa materiella anläggningstillgångar		44 533 337	45 131 301
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 533 337	45 131 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52 096	57 821
Summa kortfristiga fordringar		52 096	57 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	314 295	274 324
Summa kassa och bank		314 295	274 324
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		366 391	332 145
SUMMA TILLGÅNGAR		44 899 728	45 463 446



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 740 000	26 740 000
Underhållsfond		539 907	299 880
Summa bundet eget kapital		27 279 907	27 039 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 642 671	-1 123 423
Årets resultat		-271 799	-279 221
Summa fritt eget kapital		-1 914 470	-1 402 644
SUMMA EGET KAPITAL		25 365 437	25 637 236
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14 , 15	6 728 400	5 920 992
Summa långfristiga skulder		6 728 400	5 920 992
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 728 400	5 920 992
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14 , 15	12 649 392	13 658 652
Leverantörsskulder		27 447	92 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	129 052	153 881
Summa kortfristiga skulder		12 805 891	13 905 218
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 805 891	13 905 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 899 728	45 463 446



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	240 641	116 219
Avskrivningar	597 964	597 964
Summa	838 605	714 183
Erhållen ränta	2 244	2 802
Erlagd ränta	-515 122	-398 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	325 727	318 743
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	5 724	-39 348
Förändring av rörelseskulder	-89 629	107 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 822	387 087
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	13 456 800	6 728 400
Amortering av låneskulder	-13 658 652	-6 930 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-201 852	-201 852
Årets kassaflöde	39 970	185 235
Likvida medel vid årets början	274 324	89 089
Likvida medel vid årets slut	314 294	274 324



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



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2025	2024
1 017 936	969 408
1 017 936	969 408

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Vatten

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2025	2024
50 400	38 880
71 782	20 098
122 182	58 978

Not 4. Reparationer

Reparation markytor

Totalt reparationer

2025	2024
0	59 973
0	59 973

Not 5. Planerat underhåll

Underhåll markytor

Totalt planerat underhåll

2025	2024
36 984	0
36 984	0

Not 6. Driftskostnader

El

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Serviceavtal

Övriga utgifter för köpta tjänster

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Totalt driftskostnader

2025	2024
6 297	5 306
55 122	67 683
29 181	25 988
24 970	12 933
4 232	0
19 170	18 473
6 282	3 353
145 254	133 736

Not 7. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader

Revision

Tele och post

Jurist- och advokatkostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

Bankkostnader

Övriga externa tjänster

Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2025	2024
54 920	54 363
24 950	22 300
1 199	675
2 198	7 494
12 158	5 328
1 469	1 360
4 375	4 375
18 006	22 980
119 275	118 875

Not 8. Personalkostnader

Övriga personalkostnader och erhållna bidrag

Totalt personalkostnader

2025	2024
0	1 619
0	1 619

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	597 964	597 964
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	597 964	597 964

Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	39 931 147	39 931 147
Mark	6 994 051	6 994 051
Utgående anskaffningsvärden	46 925 198	46 925 198
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 793 897	- 1 195 933
Årets avskrivning på byggnader	- 597 964	- 597 964
Utgående avskrivningar	-2 391 861	-1 793 897
Utgående redovisat värde	44 533 337	45 131 301
<i>Varav</i>		
Byggnader	37 539 286	38 137 250
Mark	6 994 051	6 994 051
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 820 000	17 820 000
Taxeringsvärde mark	5 172 000	5 172 000
	22 992 000	22 992 000

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 185 200	20 185 200
Summa:	20 185 200	20 185 200

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	52 096	57 821
Summa	52 096	57 821

Not 13. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	314 294	274 324
Summa	314 294	274 324



Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 649 392	13 658 652
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 728 400	5 920 992
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	19 377 792	19 579 644

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2027-12-30	2,74 %	6 728 400	6 728 400
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-12-30	2,34 %	6 728 400	6 728 400
Fastighetslån Stadshypotek	2026-12-30	1,29 %	5 920 992	6 122 844
Summa skulder till kreditinstitut			19 377 792	19 579 644
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 649 392	-13 658 652
			6 728 400	5 920 992

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 499	34 498
Förutbetalda intäkter	69 948	81 609
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 300
Upplupna driftskostnader	605	15 474
Upplupna räntekostnader	438	0
Summa	129 490	153 881



Underskrifter

Höganäs enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16

Katrin Uhlman

Dennis Labe

Lina Glad

Linda Kurttila

Marcus Peghmo

Marcus Tranebacke

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 14:11

SENT BY OWNER:**DOCUMENT ID:**

rygft7nRqWl

ENVELOPE ID:

HkGt72Aqbe-rygft7nRqWl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Optimalah
em i Jonstorp Tre.pdf

17 pages

SHA-512:

a6186aa2e5b2ea2c6dc277ad8a9b1e20a4c0f9c436bf5b
0f1baac6e12eb86fa2afa831ab830fb7de0af15de6bfea0d
01ee7686ba36d76caaf17c9f09435c9180

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DENNIS ERIK LABE	 Signed	23.03.2026 13:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/06/13)
	Authenticated	23.03.2026 13:35	Low	
KATRIN UHLMAN	 Signed	24.03.2026 00:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/04)
	Authenticated	24.03.2026 00:18	Low	
NILS MARCUS TRANEBACK KE	 Signed	24.03.2026 08:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/05/11)
	Authenticated	23.03.2026 18:54	Low	
MARCUS PEGHMO	 Signed	25.03.2026 10:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/10/04)
	Authenticated	25.03.2026 10:21	Low	
LINDA MARI KURTTILA	 Signed	26.03.2026 09:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/03/11)
	Authenticated	24.03.2026 09:12	Low	
Lina Walentina Glad	 Signed	26.03.2026 14:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/11)
	Authenticated	26.03.2026 14:27	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	30.03.2026 14:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	26.03.2026 19:55	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

 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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 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.

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 2025 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
- 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 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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

Anmärkning

Styrelsen har inte upprättat en underhållsplan vilket strider mot §24 i föreningens stadgar.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2026



**Revisionsberättelse 2025 Brf Optimala Hem
Jonstorp 3.pdf**

(115856 byte)
SHA-512: ab46316ba2baa9f1387d1a2bda8a5e32a01bd
559eaf3186c75ef319b40b6b3c52a088df41a08f9a7c63
34dfba7dd92579d8c4a471f7dbd99a7e1beac4754d72c

Underskrifter

2026-03-30 14:11:08 (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:
6bde9567cdc79ea271bf3a7da04b69250ca2519228555b271e5fb8fe774247596a0ee3e438d8ccd108f732b0d22b87490b9be163f22383569c0e72688f5b88
d2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 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 en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

