Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund

769639-7681

Räkenskapsåret

2025

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-04-06 kl 10:41. Revisorspåteckning adderades 2026-04-06 kl 17:39.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Kort guide till läsning av årsredovisning för BRF

Förvaltningsberättelse

Här beskriver styrelsen föreningen och fastigheten samt sammanfattar det gångna året. Du får ta del av viktiga händelser och styrelsens förslag på hur årets resultat ska hanteras, något som föreningsstämman beslutar om.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens resultat under året. Här ser du vilka intäkter som finns (t.ex. årsavgifter) och vilka kostnader som belastar föreningen.
Avskrivningar måste göras enligt lag och innebär att kostnader fördelas över flera år, avskrivningar är därför inte pengar som faktiskt har betalats ut. Många nybildade föreningar redovisar underskott, ofta på grund av att avskrivningarna blir höga när hela byggnadsvärdet ligger till grund för avskrivningen.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på bokslutsdagen. Den innehåller tillgångar, skulder och eget kapital.
I en BRF består det egna kapitalet oftast av insatser, eventuella upplåtelseavgifter, underhållsfond samt tidigare års vinster eller förluster. Underhållsfonden bildas genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och består inte av öronmärkta pengar.

Det fria egna kapitalet blir ofta negativt om föreningen inte har intäkter som täcker avskrivningar och avsättning till yttre fond. Ett negativt fritt eget kapital betyder dock inte automatiskt att föreningen har dålig ekonomi. I stället bör man titta på det totala egna kapital och nyckeltal som sparande, skuldsättning och likviditet.

Tillgångarna är alltid lika stora som summan av skulder och eget kapital, det är själva ”balansen” i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens faktiska in- och utbetalningar under året. Den ger en kompletterande bild av hur ekonomin mår, eftersom den visar om likviditeten - faktiska pengar - har ökat eller minskat, och varför.

Noter

Noterna är fördjupningar som förklarar vilka redovisningsregler som tillämpats samt ger förtydliganden till siffrorna i resultat- och balansräkningen. I noten **”Skulder till kreditinstitut”** får du viktig information om hur föreningens lån är placerade.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument fram till föreningsstämman. Den blir formellt giltig när stämman fastställt resultat- och balansräkningen samt beslutat om resultatdispositionen. Därefter ska årsredovisningen skickas in till Bolagsverket, där den blir offentlig.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

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.

I styrelsens uppdrag ingår att planera förvaltning och underhåll av fastighet och byggnader, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa en god ekonomisk förvaltning.
Genom årsavgifterna finansierar medlemmarna föreningens löpande verksamhet och framtida underhåll. Styrelsen upprättar därför årligen en budget som ligger till grund för fastställande av årsavgifterna.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-07 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-01-29. Den ekonomiska planen registrerades 2022-05-17.
Säte: Skåne län, Kävlinge kommun.

Upplysningar i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en så kallad äkta bostadsrättsförening.
Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Kävlinge- Furulund 2:84 och innehar således marken med äganderätt.
Föreningen har ingen del i samfällighet.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättats under året.

Fastigheten, byggnader och ytor

Föreningen innehar fastigheten Kävlinge- Furulund 2:84 med äganderätt.
Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

På fastigheten finns en byggnad med 16 lägenheter.
Adressen är Gårdsvägen 25 A-B, 38 A-D och 40 A-B i Furulund.

Bostadsarean är 2144 kvm.

Lägenhetsfördelning	**5rok**
	16

Underhåll, underhållsplan

Historiskt större underhåll/komponentutbyte
Sedan byggnationen 2023 har det inte skett något större underhåll/komponentutbyte

Årets underhåll/komponentutbyte
Löpande underhåll av installationer och andra komponenter.

Underhållsplan, kommande underhåll/komponentutbyte
Styrelsen följer underhållsplanen och utför kontinuerligt löpande och planerat underhåll.

Fastighetsförvaltning
Styrelsen sköter den övriga förvaltningen.

Ekonomisk förvaltning
Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av BRF24 i enlighet med tecknat uppdragsavtal. *Kontakt: info@brf24.se*

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-12 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen	**Funktion**	**Vald till stämma**
Mattias Jönsson	Ordförande	2026
Anna Lindahl	Ledamot	2026
Isabelle Sandberg	Ledamot	2026
Aleksandar Doder	Ledamot	2026
Andreas Jönsson	Ledamot	2026
Per Edgren	Suppleant	2026
Eric Ottosson	Suppleant	2026
Övriga förtroendevalda		
Linn Jönsson	Valberedning	2026

Revisorer
Jonathan Yarnold
Auktoriserad Revisor

Yarnold Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften sänktes med 4,76% den 1 september 2025.
Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har inga överlåtelser ägt rum.
Samtliga 16 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens ord

Under 2025 har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Den avgiftshöjning som trädde i kraft 2024 var tillräcklig för att säkerställa föreningens goda ekonomi och möjliggöra ett positivt kassaflöde och sparande.

Underhåll

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan i samarbete med Planima AB.

Styrelsen i Brf Optimalahem i Furulund

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**
Rörelsens intäkter (tkr)	2 154	2 109	796
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 1 147	- 202	- 430
Soliditet	61,3%	61,6%	61,4%
Likviditet	117%	54%	61%
Taxeringsvärde (tkr)	41 660	41 660	9 914
Skuldsättning (tkr)	30 440	30 699	31 010
Amortering (tkr)	259	311	78
Yttre fond (tkr)	426	-	-
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	925	850	940
Årsavgift förändring	8,9%	-10,7%	0,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	984	917	940
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,9%	u.s.	u.s.
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	14 198	14 319	14 464
Skuldsättning kr/kvm totalyta	14 198	14 319	14 464
Genomsnittlig skuldränta	3,77%	4,65%	4,65%
Räntekänslighet **	15,34%	16,86%	15,38%
Sparande (tkr) ***	550	263	- 20
Sparande kr/kvm total yta ***	256	122	neg.
Driftkostnad kr/kvm totalyta	138	138	51

Ytuppgifter vid beräkning: 2.144 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA)

Soliditet visar andelen eget kapital i förhållande till föreningens tillgångar.
Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att sätta omsättningstillgångar i relation till de kortfristiga skulderna. Kortfristiga skulder avseende lån hos kreditinstitut har justerats så att endast amortering som förfaller under det kommande året ingår i beräkningen.

* I årsavgiften (grundavgiften) ingår drift- och räntekostnader. Som pålägg tillkommer vattenavgil Varje hushåll har eget abonnemang för el, värme och bredband.

**Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

*** Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, planerat underhåll samt intäkter/kostnader av engångskaraktär och visar årets normala likviditetsöverskott före amorteringar.

Energikostnad redovisas inte då alla energikostnader betalas av bostadsrättsinnehvaren

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 720 000	0	-430 100	-201 744	**50 088 156**
Disposition av föregående årsresultat			-201 744	201 744	**0**
Avsättning till yttre fond 2025		425 700	-425 700		**0**
Ianspråktagande från yttre fond		-59 457	59 457		**0**
Årets resultat				-1 146 593	**-1 146 593**
Belopp vid årets utgång	**50 720 000**	**366 243**	**-998 087**	**-1 146 593**	**48 941 563**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-998 086
årets förlust	-1 146 593
	-2 144 679
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 144 679
	-2 144 679

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen. Underskottet förklaras huvudsakligen av avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper enligt K3.

Resultatet i årsredovisningen är inte ensamt avgörande för bedömningen av föreningens ekonomiska ställning. En viktig indikator är föreningens sparande och dess förmåga att finansiera framtida underhåll av fastigheten och byggnaderna.

Föreningen bedriver ett långsiktigt och planerat underhåll enligt underhållsplan och strävar efter att successivt bygga upp medel för kommande underhållsåtgärder. Sparandet används även för amortering av föreningens lån.

Vid år med större underhållsbehov kan extern finansiering bli aktuell. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och anpassar vid behov avgiftsnivåerna utifrån ett långsiktigt perspektiv.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 108 800	2 031 680
Övriga intäkter	3	45 250	77 500
Summa rörelseintäkter		**2 154 050**	**2 109 180**
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll/reparationer	4	-72 528	-19 968
Planerat underhåll	5	-59 457	0
Driftkostnader	6	-295 459	-297 176
Fastighetsavgift/skatt	7	0	-99 140
Övriga kostnader	8	-38 195	-17 188
Personalkostnader och arvoden	9	0	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	10, 11	-1 682 236	-442 694
Summa rörelsekostnader		**-2 147 875**	**-876 166**
Rörelseresultat		**6 175**	**1 233 014**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 152 768	-1 434 758
Summa finansiella poster		**-1 152 768**	**-1 434 758**
Resultat efter finansiella poster		**-1 146 593**	**-201 744**
Resultat före skatt		**-1 146 593**	**-201 744**
Årets resultat		**-1 146 593**	**-201 744**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	79 170 376	80 852 612
Summa materiella anläggningstillgångar		**79 170 376**	**80 852 612**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 000**	**25 000**
Summa anläggningstillgångar		**79 195 376**	**80 877 612**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 546	23 764
Summa kortfristiga fordringar		**23 546**	**23 764**
Kassa och bank		558 948	445 806
Summa omsättningstillgångar		**582 494**	**469 570**
SUMMA TILLGÅNGAR		**79 777 870**	**81 347 182**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 720 000	50 720 000
Fond för yttre underhåll		366 243	0
Summa bundet eget kapital		**51 086 243**	**50 720 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-998 086	-430 100
Årets resultat		-1 146 593	-201 744
Summa fritt eget kapital		**-2 144 679**	**-631 844**
Summa eget kapital		**48 941 564**	**50 088 156**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	20 311 480	20 181 955
Summa långfristiga skulder		**20 311 480**	**20 181 955**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	10 128 855	10 517 445
Leverantörsskulder		47 243	18 489
Aktuella skatteskulder		0	99 140
Övriga skulder		15 000	60 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	333 728	381 747
Summa kortfristiga skulder		**10 524 826**	**11 077 071**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**79 777 870**	**81 347 182**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 175	1 233 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 682 236	442 694
Erlagd ränta		-1 152 768	-1 434 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**535 643**	**240 950**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		218	69 936
Förändring av leverantörsskulder		28 754	-5 259
Förändring av kortfristiga skulder		-192 408	20 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**372 207**	**325 800**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-259 065	-310 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-259 065**	**-310 880**
Årets kassaflöde		**113 142**	**14 920**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		445 806	430 886
Likvida medel vid årets slut		**558 948**	**445 806**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas som intäkt i den period de avser.

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

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar i samband med årsbokslutet. Ianspråktagande av fonden sker i samband med genomfört planerat underhåll och motsvarar årets kostnader för sådant underhåll.

Avsättning till fonden baseras på planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Utgifter som avser utbyte av betydande komponenter aktiveras i balansräkningen och ingår därför inte i avsättningen till fond för yttre underhåll.

Fastighetslån
Lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Om fortsatt belåning har bekräftats av kreditgivare efter balansdagen kan skulden redovisas som långfristig först efter att slutförfallodagen har passerat.

Skatter och avgifter
Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,75 procent av taxeringsvärdet för bostäder, dock högst 10 074 kronor per lägenhet för år 2025. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret. Föreningens värdeår är 2023 och kommunal fastighetsavgift utgår från och med 2039.

Anläggningstillgångar, komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Byggnaden har delats upp i komponenter när dessa är betydande och har väsentligt skilda nyttjandeperioder. Vid utbyte av en komponent utrangeras eventuell kvarvarande redovisad del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Upplysningar om komponenter, avskrivning och eventuella restvärden lämnas i särskild not.

Underhåll och reparation
Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Utgifter för planerat underhåll redovisas som kostnader, motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 984 000	1 886 080
Avfall och VA	124 800	145 600
Summa	**2 108 800**	**2 031 680**

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Ränte ersättningar	45 250	77 500
Summa	**45 250**	**77 500**

Not 4 Löpande underhåll/reparationer

	2025	2024
Uh/Rep Bostäder vitvaror	13 766	0
Uh/Rep Gem utrymme, målning/tapetsering	7 700	15 625
Uh/Rep Installationer värme	43 851	2 719
Uh/Rep Markytor	7 211	1 624
Summa	**72 528**	**19 968**

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat underhåll Markytor	22 582	0
Upprättande av UH-plan	36 875	0
Summa	**59 457**	**0**

Belopp motsvarande kostnaden för planerat underhåll tas ut från fond för yttre underhåll.

Not 6 Driftkostnader

	2025	2024
El ersättning frostvakt	4 109	2 908
Vatten & avlopp	122 674	136 921
Avfallshantering	48 257	45 285
Tillsynsavgift	9 360	0
Snörenhållning, halkbekämpning, jour	0	1 175
Fastighetsförsäkring	47 311	46 106
Trädgårdsskötsel utöver avtal	6 000	2 750
Ekonomisk förvaltning	32 259	20 800
Ersättningar till extern revisor	17 500	34 250
Administration	4 223	4 056
Föreningsstämma och årsredovisning	0	2 124
Föreningsverksamhet	2 966	0
Bolagsverket	800	800
Summa	**295 459**	**297 175**

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Fastighetsskatt	0	99 140
Summa	**0**	**99 140**

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift till och med år 2033.

Not 8 Övriga kostnader

	2025	2024
Juridiska åtgärder	13 750	0
Konsultarvoden	24 445	17 188
Summa	**38 195**	**17 188**

Not 9 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	0	0
Summa	**0**	**0**

Arvode enligt stämmobeslut.

Not 10 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	81 363 000	81 363 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**81 363 000**	**81 363 000**
Ingående avskrivningar	-885 388	-442 694
Årets avskrivningar	-1 682 236	-442 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 567 624**	**-885 388**
Utgående redovisat värde	**78 795 376**	**80 477 612**
Bokfört värde byggnader	78 795 376	80 477 612
Bokfört värde mark	375 000	375 000
	79 170 376	**80 852 612**
Taxeringsvärden byggnader	27 136 000	27 136 000
Taxeringsvärden mark	14 524 000	14 524 000
	41 660 000	**41 660 000**

Fastighetsbeteckning: Kävlinge- Furulund 2:84 Värdeår: 2023
Fastigheten är taxerad som småhusenhet
Marken innehas med äganderätt
Brandförsäkringsvärde: fullvärde

Not 11 Avskrivning byggnader komponentindelning

Komponent	Årets avskrivning	Bokfört restvärde
Stomme/grund, 120 år t.o.m. 2145	271 210	31 889 776
Stomkompletteringar, förening 80år t.o.m. 2105	101 704	7 890 516
Stomkompletteringar medlem 80år t.o.m. 2105	101 704	7 890 516
Värme, sanitet 80år t.o.m. 2105	111 874	8 679 568
El, 40år t.o.m. 2065	183 067	6 880 259
Fasad, 80år t.o.m. 2105	61 022	4 734 310
Fönster 80 år t.o.m. 2105	50 852	3 945 258
Yttertak 80år t.o.m. 2105	50 852	3 945 258
Ventilation 25år t.o.m. 2050	130 181	2 939 916
Summa	**1 062 466**	**78 795 377**

Avskrivningarna 2025 ska vara 1 062 466 kr men 2024 skrev man av 619 771 kr för lite och detta har reglerats under 2025 vilket ger avskrivning på 1 682 236 kr.

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 000**	**25 000**
Utgående redovisat värde	**25 000**	**25 000**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 546	23 764
Summa	**23 546**	**23 764**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4,67	2026-07-30	10 232 475	103 620	10 128 855
Stadshypotek	2,69	2027-07-30	10 260 360	0	10 260 360
Stadshypotek	2,65	2028-07-30	10 051 120	0	10 051 120
			30 543 955	**103 620**	**30 440 335**

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2025-12-31 är 30 440 335 kr, varav 10 128 855 kr redovisats som kortfristig skuld. Nästa års amortering är 103.620 kr.

Not 15 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 088 000	31 088 000
Summa	**31 088 000**	**31 088 000**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	147 000	156 100
Upplupen kostnad, revision	17 500	17 500
Upplupna räntekostnader	169 229	208 147
Summa	**333 729**	**381 747**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har tagit beslut om att sänka årsavgiften med 10% från 2026-01-01

Årsredovisningen beslutades den 24 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Jönsson
Ordförande

Anna Lindahl

Isabelle Sandberg

Aleksandar Doder

Andreas Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yarnolds Revision AB

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR version 2026-03-26.pdf
Checksumma: a33f38125e676e50ed254e11a5c8fa56b429a1f181ca3d8194b194489d1818ad
Skickad: 2026-03-31 kl 10:49

Underskrift av årsredovisningen

Digitalt signerad av: Anna Ylva Inez Lindahl
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-31 kl 10:56

Digitalt signerad av: ALEKSANDAR DODER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-31 kl 19:52

Digitalt signerad av: TOMMY MATTIAS JÖNSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-06 kl 09:45

Digitalt signerad av: ANDREAS JÖNSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-06 kl 10:03

accountec

Digitalt signerad av:	ISABELLE SANDBERG
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-04-06 kl 10:41

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2026.

Digitalt signerad av:	JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-04-06 kl 17:39

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund

Org.nr 769639-7681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulunds 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Dokumentet signerades av alla parter 2026-04-06 kl 17:39 via Accountec Byråportal.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund 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 Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Vellinge den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Yarnold Revision AB

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

Dokumentet signerades av alla parter 2026-04-06 kl 17:39 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn:	Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund 2025-12-31.pdf
Checksumma:	0ac5d64450d3f52064c2ae0d313ad69c9b0a1baed27125ea0406f71032b6b1cf
Skickad:	2026-03-31 kl 10:49

Signaturer

Digitalt signerad av:	JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-04-06 kl 17:39

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering