

Årsredovisning
för
Brf Optimalahem i Eskilsminne Två

769636-4889

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Optimalahem i Eskilsminne Två får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Helsingborg Korpängen 8. Fastigheten innehåller 9 bostadsrätter.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till följd av det förändrade ränteläget har styrelsen valt att höja föreningens månadsavgift med 4 500kr per månad, vilket ger en ny månadsavgift på 10 477kr per månad. Förändringen har skett per 2022-11-01.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Föreningen består av 9 lägenheter med lika stor andel. Vid årets slut uppgår antalet medlemmar till 16 stycken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	727	323	0	0
Resultat efter finansiella poster	-309	-181	-7	0
Balansomslutning	47 020	47 386	21 590	119
Soliditet (%)	60,1	60,3	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-28 755 000		7 370	181 364	-28 566 266
Fond för yttre underhåll		-27 690			-27 690
Disposition av föregående års resultat:			209 054	-181 364	27 690
Årets resultat				309 332	309 332
Belopp vid årets utgång	-28 755 000	-27 690	216 424	309 332	-28 256 934

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-216 424
årets förlust	-309 332
	-525 756
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	27 690
i ny räkning överföres	-553 446
	-525 756

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	726 561 726 561	322 802 322 802
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-152 378	-99 351
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-529 301 -681 679	-264 651 -364 002
Rörelseresultat		44 882	-41 200
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 215 -354 215	-140 165 -140 165
Resultat efter finansiella poster		-309 333	-181 365
Resultat före skatt		-309 333	-181 365
Årets resultat		-309 332	-181 364

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	46 588 888	47 118 189
		46 588 888	47 118 189
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 6	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		46 638 888	47 168 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		220 017	125 517
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11 276	9 854
		231 296	135 371
<i>Kassa och bank</i>		150 169	82 867
Summa omsättningstillgångar		381 465	218 238
SUMMA TILLGÅNGAR		47 020 353	47 386 427

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 755 000	28 755 000
Fond för yttre underhåll		27 690	0
		28 782 690	28 755 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-216 424	-7 370
Årets resultat		-309 332	-181 364
		-525 756	-188 734
Summa eget kapital		28 256 934	28 566 266
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8		
	9	13 650 000	13 790 000
Summa långfristiga skulder		13 650 000	13 790 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	140 000	140 000
Leverantörsskulder		47 054	41 740
Skulder till koncernföretag		4 595 900	4 613 171
Aktuella skatteskulder		15 160	14 950
Övriga skulder	10	23 051	46 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 254	173 879
Summa kortfristiga skulder		5 113 419	5 030 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 020 353	47 386 427

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande komponentindelning och avskrivningstider tillämpas för byggnader:

Stomme och grund: 120 år
Stomkompletteringar/innerväggar: 80 år
Värme, Sanitet (VS): 80 år
El: 40 år
Inre ytskick och vitvaror: 25 år
Fasad: 80 år
Fönster: 80 år
Köksinredning: 30 år
Yttertak: 80 år
Ventilation: 25 år
Restpost: 120 år

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

Not 1 Årets resultat

	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat	-309 332	-181 364
Avskrivningskostnader	529 301	264 651
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad		0
	219 969	83 287

Uppställningen ovan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet enämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för slitage på fastigheten.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavisering	-726 561	-322 803
	-726 561	-322 803

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Samfällighetsavgift	75 788	18 947
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	7 580	7 580
Vatten och avlopp	0	6 924
Städning och renhållning	0	7 060
El för belysning	0	797
Företagsförsäkringar	21 130	11 497
Ersättningar till revisor	12 500	12 500
Redovisningstjänster	18 750	9 375
Övrigt	16 630	24 671
	152 378	99 351

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 382 840	21 420 274
Inköp	0	25 843 117
Omklassificeringar	0	119 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 382 840	47 382 840
Ingående avskrivningar	-264 651	
Årets avskrivningar	-529 301	-264 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-793 952	-264 651
Utgående redovisat värde	46 588 888	47 118 189

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Säte	Kapital- andel	Antal andelar	2022-12-31
				Bokfört värde
Korpängen Exploatering Två AB 559161-9100	Malmö, Skåne	100%	500	50 000 50 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 276	9 854
	11 276	9 854

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 1 år	140 000	140 000
Amortering inom 2 till 4 år	560 000	560 000
Amortering efter 5 år	13 090 000	13 230 000
	13 790 000	13 930 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Ålandsbanken	3,714	2023-03-30	4 660 000	4 660 000
Ålandsbanken	3,714	2023-03-30	4 660 000	4 660 000
Ålandsbanken	3,714	2023-03-30	4 470 000	4 610 000
			13 790 000	13 930 000
Kortfristig del av långfristig skuld			140 000	140 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-23 051	-46 421
	-23 051	-46 421

Not 11 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB	-4 595 900	-4 613 171
	-4 595 900	-4 613 171

Not 12 Koncernförhållanden

Bolaget är ett moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Patrik Åström
Ordförande

Maria Anderberg

Hampus Freij

Fredrik Fridman

Min revisionsberättelse har lämnats

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Optimalahem i Eskilsminne Två
Org.nr. 769636-4889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Optimalahem i Eskilsminne Två för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Optimalahem i Eskilsminne Två för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

MALMÖ den

Christofer Hultén

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557487773596

Dokument

ÅR Brf Optimalahem i Eskilsminne Två 2022
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-02-24 09:40:32 CET (+0100) av Erica
Svensson (ES)
Färdigställt 2023-04-28 16:10:43 CEST (+0200)

Initierare

Erica Svensson (ES)
JW Hus AB
Personnummer 9409050169
Org. nr 556779-1172
erica.svensson@ohgruppen.se
+46727139569

Signerande parter

Patrik Åström (PÅ)
Personnummer 870828-3950
patrik.astrom87@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patrik Joakim Åström"
Signerade 2023-04-14 15:35:05 CEST (+0200)

Maria Anderberg (MA)
Personnummer 790417-0300
ia.anderberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA ANDERBERG"
Signerade 2023-03-31 17:06:28 CEST (+0200)

Hampus Freij (HF)
Personnummer 920905-0575
hampus.freij@begoma.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HAMPUS FREIJ"

Fredrik Fridman (FF)
Personnummer 891220-4032
Fridman_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK FRIDMAN"



Verifikat

Transaktion 09222115557487773596

<i>Signerade 2023-04-05 11:37:35 CEST (+0200)</i>	<i>Signerade 2023-04-05 17:45:25 CEST (+0200)</i>
<p>Christofer Hultén (CH) Personnummer 620207-4453 christofer.hulten@bdo.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFER HULTÉN" <i>Signerade 2023-04-28 16:10:43 CEST (+0200)</i></p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

