

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Norje

769639-7673

Räkenskapsåret

2025



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 Norje 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 2021-04-07. Den ekonomiska planen registrerades 2022-03-01. Säte: Blekinge län, Sölvesborg 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 Sölvesborg- Norje 55:1 och innehar således marken med äganderätt.

Föreningen har inte någon del i samfällighet.

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan.

Fastigheten, byggnader och ytor

Föreningen innehar fastigheten Sölvesborg Norje 55:1 med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

På fastigheten finns 6 byggnader med 12 lägenheter.

Adressen är Karlshamnsvägen 55 i Sölvesborg.

Bostadsarean är 1200 kvm.

Lägenhetsfördelning

3rok
12

Underhåll, underhållsplan

Historiskt större underhåll/komponentutbyte

Sedan byggnationen 2022 har det inte skett något större underhåll/komponentutbyte

Årets underhåll/komponentutbyte

Mindre löpande underhåll har skett under året.

Underhållsplan, kommande underhåll/komponentutbyte

Föreningen har ännu inte upprättat en underhållsplan för framtida underhåll, men arbetar löpande med att säkerställa fastighetens skick.

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 2025-04-29 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen	Funktion	Vald till stämma
Glenn Ohlsson	Ordförande	2026
Monika Viderberg	Ledamot	2026
Sofia Adolfsson	Ledamot	2026
Krystyna Karlsson	Suppleant	2026
Sten Fredlund	Suppleant	2026

Övriga förtroendevalda

Stämman beslutade att inte tillsätta någon valberedning på grund av föreningens storlek.

Revisorer

Jonathan Yarnold
Auktoriserad Revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5,6% 2025-01-01.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har inga överlåtelser ägt rum.
Samtliga 12 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens ord

Under 2025 har styrelsen haft 8 st protokollförda styrelsemöten, 1 konstituerande möte och Föreningsstämman.

Styrelsen har bestått av ordförande Glenn Ohlsson, kassör Sofia Adolfsson, sekreterare Monica Viderberg och suppleanter Krystyna Karlsson och Sten Fredlund.

Styrelsen jobbar kontinuerligt med att planera och utveckla för att skapa en bra grund för en stabil och välskött förening.

Under 2025 -

så förbättrades vår infartsväg/genomfartsväg med hjälp av PEAB. Detta för att skapa ett stabilare underlag, fylla igen håligheter och förbättra med extra grus.

hjälp togs in för att rensa rent ogräs och allmänt förbättra vår dagvattentäkt.

skrivelse skickades in till kommunen avseende att bilarna som passerar upplevs hålla en högre hastighet än 60 km/h.

flera samtal hölls med kommunen om att bygga carportar. Detta drivs av enskilda i föreningen men ändå med målet att det ska godkännas av föreningen och utseendet ska vara lika.

Ekonomi 2025

föreningen har i nuläget en stabil ekonomi.

ränteomskrivning för ett av våra föreningslån.

räntekostnaderna är stora och följs noggrant. Dialog har tagits med banker för att se om de kan erbjuda lägre räntor. Vi har omskrivning av räntor i april 2026.

i nuläget känner vi inte att vi behöver göra några avgiftsjusteringar för 2026.

på grund av utebliven asfaltering av de privata parkeringsplatserna så erhöll föreningen en summa pengar från Optimala hem.

när man kursade ett av Optimala hems bolag så erhöll föreningen en summa pengar.

Underhåll 2025

det gjordes en visuell besiktning inomhus av samtliga lägenheter. Felaktigheter ordnades till med hjälp av AREA som byggde husen.

vi har avsatt medel för kommande UH-insatser. Under 2026 kommer vi att precisera en UH-plan för de kommande 10 åren.

Framtid

vi tittar på att bygga om vår dagvattentäkt till eventuell stenkista. Vi kommer att ta kontakt med entreprenör för vidare utredning.

parkeringsplatserna på den gemensamma parkeringen kommer att märkas upp.

infartsvägen kommer att snyggas till.

kontakt kommer att tas med entreprenör för trädgårdsskötsel.

Styrelsen i Brf Optimalahem i Norje

Flerårsöversikt	2025	2024	2023
Rörelsens intäkter (tkr)	1 059	1 074	671
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 551	- 168	340
Soliditet	62,3%	62,3%	62,0%
Likviditet	281%	80%	74%
Taxeringsvärde (tkr)	12 072	12 072	8 044
Skuldsättning (tkr)	15 876	16 038	16 160
Amortering (tkr)	162	122	41
Yttre fond (tkr)	105	-	-
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	786	722	460
Årsavgift förändring	8,8%	57,1%	0,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	828	746	460
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,8%	83,3%	82,2%
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	13 230	13 365	13 466
Skuldsättning kr/kvm totalyta	13 230	13 365	13 466
Genomsnittlig skuldränta	4,07%	4,60%	3,01%
Räntekänslighet **	16,83%	18,51%	29,29%
Sparande (tkr) ***	153	16	97
Sparande kr/kvm total yta ***	127	13	80
Driftkostnad kr/kvm totalyta	127	109	43
Energikostnad kr/kvm totalyta	36	24	16
Energikostnad kr/kvm exkl. IMD	30	24	16

Ytuppgifter vid beräkning: 1200 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 vatten. Som pålägg tillkommer bredband och värme

**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.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 540 000	0	-340 171	-168 493	27 031 336
Disposition av föregående års resultat			-168 493	168 493	0
Avsättning till yttre fond 2025		48 000	-48 000		0
lanspråktagande från yttre fond		-43 258	43 258		0
Årets resultat				-451 364	-451 364
Belopp vid årets utgång	27 540 000	4 742	-513 406	-451 364	26 579 972

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-513 406
årets förlust	-451 364
	-964 770
behandlas så att i ny räkning överföres	-964 770
	-964 770

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	993 646	895 344
Övriga intäkter	3	165 300	178 938
Summa rörelseintäkter		1 158 946	1 074 282
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll/reparationer	4	-35 661	-7 227
Planerat underhåll	5	-43 258	0
Driftkostnader	6	-152 644	-132 748
Fastighetsavgift/skatt	7	0	0
Personalkostnader och arvoden	8	-2 985	-2 985
Avskrivning av anläggningstillgångar	9, 10	-726 183	-363 091
Summa rörelsekostnader		-960 731	-506 051
Rörelseresultat		198 215	568 231
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		279	3 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 858	-740 615
Summa finansiella poster		-649 579	-736 724
Resultat efter finansiella poster		-451 364	-168 493
Resultat före skatt		-451 364	-168 493
Årets resultat		-451 364	-168 493

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Norje
Org.nr 769639-7673

7 (14)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	42 255 635	42 981 818
Summa materiella anläggningstillgångar		42 255 635	42 981 818
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		42 255 635	43 031 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	80 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 670	11 447
Summa kortfristiga fordringar		7 671	92 316
<i>Kassa och bank</i>		377 720	249 365
Summa omsättningstillgångar		385 391	341 681
SUMMA TILLGÅNGAR		42 641 026	43 373 499

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 540 000	27 540 000
Fond för yttre underhåll		4 742	0
Summa bundet eget kapital		27 544 742	27 540 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-513 406	-340 171
Årets resultat		-451 364	-168 493
Summa fritt eget kapital		-964 770	-508 664
Summa eget kapital		26 579 972	27 031 336
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 400 000	10 557 000
Summa långfristiga skulder		5 400 000	10 557 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 476 000	5 481 000
Leverantörsskulder		47 734	8 197
Aktuella skatteskulder		0	80 440
Övriga skulder		0	59 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	137 320	155 879
Summa kortfristiga skulder		10 661 054	5 785 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 641 026	43 373 499

Kassaflödesanalys

Not

**2025-01-01
-2025-12-31****2024-01-01
-2024-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	198 215	568 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	726 183	363 091
Erhållen ränta	279	3 891
Erlagd ränta	-649 858	-740 615

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital****274 819****194 598****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar	84 645	-85 635
Förändring av leverantörsskulder	39 537	3 134
Förändring av kortfristiga skulder	-158 646	-180 845

Kassaflöde från den löpande verksamheten**240 355****-68 748****Finansiella anläggningstillgångar**

Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	50 000	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	50 000	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-162 000	-121 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162 000	-121 500

Årets kassaflöde**128 355****-190 248****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	249 365	439 613
Likvida medel vid årets slut	377 720	249 365

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. Lanspråktagande 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	943 201	866 544
IMD, el och vatten	7 245	0
Vatten bostäder, ej momspliktig	43 200	28 800
Summa	993 646	895 344

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar /kompensation räntor	165 300	178 938
Summa	165 300	178 938

Not 4 Löpande underhåll/reparationer

	2025	2024
Uh/Rep Bostäder	22 850	0
Uh/Rep Installationer/ VA sanitet	12 811	520
Uh/Rep Markytor	0	6 707
Summa	35 661	7 227

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat underhåll, gemensamt utrymme	43 258	0
Summa	43 258	0

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

Not 6 Driftkostnader

	2025	2024
El för hyresgäst/hushållsel	250	0
Vatten & avlopp	58 308	50 768
Fastighetsförsäkring	30 267	28 061
Lokalhyra	0	720
Förbrukningsinventarier	3 894	0
Övriga programvaror	395	0
Förbrukningsmaterial	0	127
Styrelsearvoden som inte är lön	2 985	0
Ersättningar till extern revisor	17 500	21 250
Föreningsstämma och årsredovisning	360	372
Föreningsverksamhet	2 081	470
Ekonomisk förvaltning	25 590	24 750
Administration	5 224	5 431
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 190	0
Bolagsverket	1 600	800
Summa	152 644	132 749

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Kommunal fastighetsavgift	0	0
Summa	0	0

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift till och med år 2038.

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	2 985	2 985
Summa	2 985	2 985

Arvode enligt stämmobeslut.

Not 9 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	41 708 000	41 708 000
Nyanskaffning	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 708 000	41 708 000
Ingående avskrivningar	-726 182	-363 091
Årets avskrivningar	-726 183	-363 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 452 365	-726 182
Utgående redovisat värde	40 255 635	40 981 818
Bokfört värde byggnader	40 255 635	40 981 818
Bokfört värde mark	2 000 000	2 000 000
	42 255 635	42 981 818
Taxeringsvärden byggnader	9 792 000	9 792 000
Taxeringsvärden mark	2 280 000	2 280 000
	12 072 000	12 072 000

Fastighetsbeteckning: Norje 55:1. Värdeår: 2023

Fastigheten är taxerad som småhusenhet.

Marken innehas med äganderätt

Brandförsäkringsvärde: fullvärde

Not 10 Avskrivning byggnader komponentindelning

Komponent	Årets avskrivning	Bokfört restvärde
Stomme/grund, 120 år t.o.m. 2142	139 027	16 312 463
Stomkompletteringar, förening 80 år t.o.m. 2102	52 135	4 031 773
Stomkompletteringar, medlem 80 år t.o.m. 2102	52 135	4 031 773
Värme, sanitet 80 år t.o.m. 2102	57 349	4 434 951
EI, 40 år t.o.m. 2062	93 843	3 503 472

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Norje
Org.nr 769639-7673

13 (14)

Fasad, 80år t.o.m. 2102	31 281	2 419 064
Fönster, 80år t.o.m. 2102	26 068	2 015 887
Yttertak, 80år t.o.m. 2102	26 068	2 015 887
Ventilation, 25år t.o.m. 2047	66 733	1 490 365
Summa	544 639	40 255 635

Avskrivningarna 2025 ska vara 544 639 kr men 2024 skrev man av 181 546 kr för lite och detta har reglerats under 2025 vilket ger avskrivning på 726 183 kr.

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	0	50 000
Grexploatering två AB	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Avser innehav av aktier i dottebolag, så som beskrivits i ekonomisk plan.
Under året beslutades att Grexploatering Två AB ska försättas i frivillig likvidation med omedelbar verkan.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 670	7 257
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	0	4 190
Summa	7 670	11 447

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	3,28	2026-01-30	5 319 000		5 319 000
Stadshypotek	4,46	2026-04-30	5 319 000	162 000	5 157 000
Stadshypotek	4,34	2028-04-30	5 400 000	0	5 400 000
			16 038 000	162 000	15 876 000

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 15 876 000 kr, varav 10 476 000kr redovisats som kortfristig skuld. Nästa års amortering är 162.000 kr.

Not 14 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
Summa	16 200 000	16 200 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	68 500	75 350
Upplupen kostnad, revision	2 985	0
Övriga upplupna kostnader	65 836	74 877
OBS-konto	0	5 653
Summa	137 321	155 880

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften 2026 oförändrad.

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Glenn Ohlsson
Ordförande

Monika Viderberg

Sofia Adolfsson

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

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

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 2026-03-19.pdf
Checksumma: 3084e473d9da16c4b4741e0beb980b55392bc4fea172b8436cbf891ccd8c0a0f
Skickad: 2026-03-24 kl 08:48

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: GLENN GÖRAN MIKAEL
OLSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-24 kl 08:56



Digitalt signerad av: SOFIA ADOLFSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-24 kl 10:16



Digitalt signerad av: MONIKA INGEGERD
VIDERBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-25 kl 10:21

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-25 kl 16:17

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 Norge
Org.nr 769639-7673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Norge för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Norges 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 uppger, 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 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 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, felaktigt 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 Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Norge för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Norge 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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, viktiga 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.

Vellinge den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

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 Norje 2025-12-31.pdf
Checksumma:	8f3502244e11cf12951f11dd0eee1a8ad64060c41e47f243014de6399f8c8b08
Skickad:	2026-03-24 kl 08:48

Signaturer



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-25 kl 16:17

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>