

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Optimalahem i Skegrie

Org.nr. 769635-6448

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9 <sub>4</sub>

KS AE  
Ola Y

# Brf Optimalahem i Skegrie

Org.nr. 769635-6448

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skegrie 41:134.

Föreningens säte är Skåne län, Trelleborgs kommun.

### Flerårsjämförelse\*

	2020	2019	2017/2018
Nettoomsättning	969 408	458 639	0
Res. efter finansiella poster	-196 116	-172 132	0
Balansomslutning	56 967 453	57 552 364	47 203 965
Soliditet (%)	57,14	56,90	6,97

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Medlemsinformation

Vid årets ingång var antalet medlemmar 15 stycken. Under året har inga förändringar skett.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	32 925 000	0	0	0	-172 132
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			24 925		-24 925
Årets förlust					-196 116
Belopp vid årets utgång	32 925 000	0	24 925	0	-393 173

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust -197 057

årets förlust -196 116

-393 173

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts 24 925

i ny räkning överföres -418 098

-393 173<sub>u</sub>

KS KE  
MA JF

# Brf Optimalahem i Skegrie

Org.nr. 769635-6448

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Optimalahem i Skegrie**

Org.nr. 769635-6448

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	969 408	458 639
Övriga rörelseintäkter		11 719	0
		<u>981 127</u>	<u>458 639</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-124 498	-139 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-704 761	-335 968
		<u>-829 259</u>	<u>-475 363</u>
<b>Rörelseresultat</b>		151 868	-16 724
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 984	-155 408
		<u>-347 984</u>	<u>-155 408</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	4	-196 116	-172 132
<b>Årets resultat</b>		<u>-196 116</u>	<u>-172 132</u> ✕

**Brf Optimalahem i Skegrie**

Org.nr. 769635-6448

**BALANSRÄKNING**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	56 406 271	57 111 032
		<u>56 406 271</u>	<u>57 111 032</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		56 456 271	57 161 032
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	183 022
Övriga fordringar		56 110	891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 620	1 984
		<u>66 730</u>	<u>185 897</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		444 452	205 435
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>444 452</u>	<u>205 435</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		511 182	391 332
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 967 453</b>	<b>57 552 364</b>

KS RE  
AA YF

**Brf Optimalahem i Skegrie**

Org.nr. 769635-6448

**BALANSRÄKNING**

2020-12-31

2019-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

32 925 000

32 925 000

Fond för yttre underhåll

24 925

0

32 949 92532 925 000**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-197 057

0

Årets resultat

-196 116

-172 132-393 173-172 132**Summa eget kapital**32 556 75232 752 868**Långfristiga skulder**

7

Skulder till kreditinstitut

23 970 25524 215 475**Summa långfristiga skulder**

23 970 255

24 215 475

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

245 220

245 220

Aktuell skatteskuld

30 000

15 000

Övriga skulder

6 106

450

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

159 120

323 351**Summa kortfristiga skulder**440 446

584 021

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

56 967 453

57 552 364<sub>a</sub>KS  
MA  
g#

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	25-120

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Månadsavgifter	969 408	458 639
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vatten och avlopp	38 967	42 737
Reparation och underhåll av fastighet	0	34 028
Fastighetsskatt	15 000	15 000
Företagsförsäkringar	23 562	27 630
Ersättningar till revisor	7 500	7 500
Redovisningstjänster	25 251	12 500
Bankkostnader	1 789	0
Föreningsavgifter	4 230	0
Övriga externa kostnader	8 199	0
	<hr/> 124 498	<hr/> 139 395

**NOTER**

<b>Not 4 Årets resultat</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årets resultat	-196 116	-172 132
Justering för avskrivningskostnader	704 761	335 968
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	0	0
	508 645	163 836

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

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	57 447 000	5 821 215
Inköp	0	10 374 691
Omklassificeringar	0	41 251 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 447 000	57 447 000
Ingående avskrivningar	-335 968	0
Årets avskrivningar	-704 761	-335 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 040 729	-335 968
Utgående redovisat värde	56 406 271	57 111 032
Redovisat värde byggnader	46 065 811	46 770 572
Redovisat värde mark	10 340 460	10 340 460
	56 406 271	57 111 032

<b>Not 6 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>andel %</b>	<b>värde</b>
Skere Exploatering AB	500	50 000
559041-7142	Malmö 100,00%	50 000
		50 000
Ingående anskaffningsvärde		50 000
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		50 000
Utgående redovisat värde		50 000

<b>Not 7 Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Amortering inom 2 till 5 år	980 880	980 880
Amortering efter 5 år	22 989 375	23 234 595
	23 970 255	24 215 475



**NOTER**

<i>Lån</i>	<i>Ränta</i>		
St Hypotek	1,60	8 174 000	8 174 000
St Hypotek	1,35	8 174 000	8 174 000
St Hypotek	1,35	7 867 475	8 112 695
Kortfristig del		-245 220	-245 220
		<u>23 970 255</u>	<u>24 215 475</u>

Ovan framgår fördelning av långfristiga lån

**Övriga noter**

<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 522 000	24 522 000
Summa ställda säkerheter	<u>24 522 000</u>	<u>24 522 000</u>

**Not 9 Koncernförhållanden**

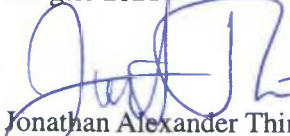
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet

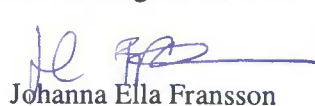
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skegrie 2021-05-06

  
Jonathan Alexander Thiman

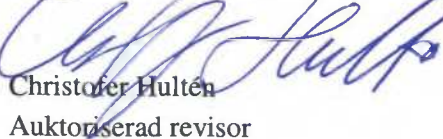
  
Martin Hugo Andersson

  
Åsa Kristina Ersson

  
Johanna Ella Fransson

  
Stefanis Kostas Morau

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 - 2021.

  
Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor

KS AE  
MA JP

Till föreningsstämman i Brf Optimalahem i Skegrie  
Org.nr. 769635-6448

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Optimalahem i Skegrie för år 2020.

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 2020 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 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 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 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. 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 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 Skegrie för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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.

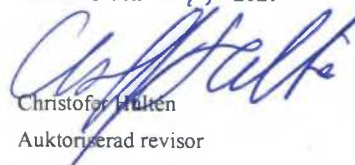
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 11/5-2021



Christoffer Hultén

Auktoriserad revisor