

Årsredovisning

för

Brf Optimalahem Båstad Två

769639-7590

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Optimalahem Båstad Två får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningens stadgar §2.

Föreningens 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.

Bostadsrättshavare har rätt att använda bostadsrätten både såsom permanentbostad och fritidsbostad.

Föreningen har sitt säte i Båstad kommun, Skåne län.

Föreningen registrerades 2021-04-06 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-04-06.

Den ekonomiska planen registrerades 2021-12-07.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ulf Dock, ordförande

Anders Raneke, ledamot

Helena Uhrberg, ledamot

Senada Hromadzic, ledamot

Fredrik Lövgren, ledamot

Margareta Olinsson, ledamot

Viktoria Moberg, suppleant

Irene Frisk, suppleant

Andreas Nilsson, Auktoriserad revisor

Fastigheter

Föreningen innehar fastigheten Båstad Hemmeslöv 10:210.

Marken innehas med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring har tecknats hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsförsäkring (bostadsrättstillägg) ingår i fastighetsförsäkringen.

Underhåll

Något underhåll har ännu inte skett då alla komponenter är nya och omfattas av garantier.

Styrelsen har för avsikt att upprätta underhållsplan efter tvåårsbesiktningen.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder har adresserna Krikonslingan 2,4,6,8, 269 44 Båstad.
8 lägenheter har vardera 2 rum och kök har 37,5 kvm boyta.
16 lägenheter har vardera 2 rum och kök har 58,3 kvm boyta.

Antal	Typ	Total yta
24	Lägenheter	1232,8 kvm
0	Lokaler	0

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltning

BRF24 sköter den ekonomiska förvaltningen.
Styrelsen sköter den övriga förvaltningen.
Förening har extern revisor från rtj.se som granskar bokslutet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kraftigt höjt ränteläge under 2023 gör att föreningens avgifter skiljer sig väsentligt åt jämfört med den kalkyl som presenterades medlemmarna vid köp och upplåtelseavtal

Ny styrelse med ordförande, kassör och fyra ledamöter vald from 7/6.

Interimsstyrelse Optimala Hem under entreprenaden ej beviljad ansvarsfrihet. Slutbesked för bygglov fastigheten (Diarienummer: B 2020-000307) ej klart mellan entreprenören Optimala Hem och Båstad kommun per den 31/12-2023

Byte av förvaltning och revisor under verksamhetsåret

Alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt

NSVA hade 2023 felaktigt klassat våra lägenheter i BRF:en som småhus. Avgiften för 2023 har nu krediterats i efterhand av NSVA och detta har tagits med i årsbokslutet så att kostnaden blir rätt för 2023. Kraftigt höjda avgifter har dock aviserats för 2024

Medlemsinformation

Övrig upplysning enligt årsredovisningslagen

-Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Så kallad äkta bostadsrättsförening.

-Föreningen innehar marken med äganderätt.

-Föreningen har del i samfällighet. Avser 24 andelar i vägföreningen Hemmeslöv ga:20.
Avgiften är för närvarande 500 kr per andel, det vill säga 12.000 kr/år.

-Föreningen har ännu inte upprättat någon underhållsplan.
Underhållsplan upprättas först efter två års besiktningen.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättshavarens underhållsansvar.

En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna och samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	800,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 374,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 374,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0,0
Räntekänslighet (%)	19,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	114,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,2
Genomsnittlig skuldränta i %	2,7
Belåningsgrad, i %	31,7

El och värme betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Vatten och sophämtning betalas av bostadsrättshavaren genom en särskild avgift.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 958 500	0	3 958 500
Inbetalda insatser	37 521 500		37 521 500
Årets resultat		-567 887	-567 887
Belopp vid årets utgång	41 480 000	-567 887	40 912 113

Inbetalda insatser överensstämmer med ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-567 887
behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	0 -567 887 -567 887

Avsättning till yttre underhållsfond görs först i samband med att underhållsplan upprättats.

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, övriga avgifter	2	1 035 269	0
Övriga intäkter	3	188 555	0
		1 223 824	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-279 400	0
Övriga kostnader	5	-51 300	0
Personalkostnader och arvoden	6	-7 463	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-734 035	0
		-1 072 198	0
Rörelseresultat		151 626	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 600	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 113	0
		-719 513	0
Resultat efter finansiella poster		-567 887	0
Resultat före skatt		-567 887	0
Årets resultat		-567 887	0

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	59 802 965	0
Pågående byggnation	8	0	57 272 455
		59 802 965	57 272 455

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9	25 000	25 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	299 070
		25 000	324 070

Summa anläggningstillgångar 59 827 965 57 596 525

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 458	30 684
		67 458	30 684

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 360 554 -311 737 428 012 -281 053

SUMMA TILLGÅNGAR 60 255 977 57 315 472

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 480 000	3 958 500
		41 480 000	3 958 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-567 887	0
		-567 887	0
Summa eget kapital		40 912 113	3 958 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	12 395 820	0
Summa långfristiga skulder		12 395 820	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	35 471 832
Skulder till kreditinstitut	11	6 556 960	0
Leverantörsskulder		2 743	5 414 580
Skulder till koncernföretag		0	12 470 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	388 341	0
Summa kortfristiga skulder		6 948 044	53 356 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 255 977	57 315 472

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-567 887	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	734 035	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	166 148	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-36 774	-30 684
Förändring av leverantörsskulder	-5 411 837	5 414 580
Förändring av kortfristiga skulder	-12 082 219	4 323 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 364 682	9 707 646
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3 264 545	-46 615 650
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	299 070	-299 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 965 475	-46 914 720
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning av medlemsinsatser	37 521 500	1 421 000
Upptagna lån	19 096 000	0
Amortering av lån	-143 220	0
Ökning av byggnadskreditiv	888 168	35 471 832
Lösen av byggnadskreditiv	-36 360 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 002 448	36 892 832
Årets kassaflöde	672 291	-314 242
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	-311 737	2 505
Likvida medel vid årets slut	360 554	-311 737

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. Underhållsplan kommer att upprättas efter att tvåårsbesiktningen genomförts.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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.

Komponentindelning

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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund: 120 år

Stomkompletteringar: 80 år

Stomkompletteringar, medlemmens underhållsansvar: 80 år

Värme, Sanitet (VS): 80 år

El: 40 år

Fasad: 80 år

Fönster: 80 år

Yttertak: 80 år

Ventilation: 25 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter, övriga avgifter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	920 289	0
Avgift vatten	92 145	0
Avgift sophämtning	22 835	0
Summa	1 035 269	0

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	188 465	0
Summa	188 465	0

Övriga intäkter avser kompensation förhöjda räntekostnader. Totalt har 376.931 kr ersatts fördelade på 2 år, vardera 188.465 år 2023 och 2024.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Ei	11 173	0
Vatten & avlopp	129 053	0
Avfallshantering	24 617	0
Avgift Eskilstorps och Hemmeslövs Vägförening	12 000	0
Fastighetsförsäkring	30 684	0
Förbrukningsinventarier	8 636	0
Förbrukningsmaterial	4 285	0
Förbrukningsmaterial filter	6 000	0
Ersättningar till extern revisor	18 500	0
Ekonomisk förvaltning enl avtal	28 729	0
Administration	2 114	0
Föreningsverksamhet	2 010	0
Bolagsverket	1 600	0
Summa	279 401	0

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Konsultarvoden	51 300	0
Summa	51 300	0

Övriga externa kostnader 2023 avser besiktning.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	7 463	0
Summa	7 463	0

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omfört från pågående byggnation	56 212 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 212 000	0
Årets avskrivningar	-734 035	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-734 035	0
Utgående redovisat värde	55 477 965	0
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	0
Taxeringsvärden mark	10 296 000	0
	17 296 000	0
Bokfört värde byggnader	55 477 965	0
Bokfört värde mark	4 325 000	0
	59 802 965	0

Fastighetsbeteckning: Båstad Hemmeslöv 10:210
Marken innehas med äganderätt.
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Taxeringsvärde efter färdigställande är ännu inte fastställt.

Not 8 Pågående byggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	57 272 455	10 656 805
Upparbetat under året	3 264 545	46 615 650
Överfört till markvärde	-4 325 000	
Överfört till byggnader	-56 212 000	0
Summa utgående värde	0	57 272 455

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i koncernföretag	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000

Avser innehav av aktier i dottebolag, så som beskrivits i ekonomisk plan. Bolaget är inte likviderat ännu.

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 096 000	0
Summa	19 096 000	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4,99%	2024-02-08	6 366 000	0	6 366 000
Stadshypotek	4,17%	2026-03-30	6 365 000	143 220	6 221 780
Stadshypotek	3,99%	2028-03-30	6 365 000	0	6 365 000
			19 096 000	143 220	18 952 780

Upptagna lån, 19.096.000 kr, överensstämmer med ekonomisk plan.

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 2023-12-31 är 18.952.780, av dessa redovisas 12.395.820 som långfristig skuld och 6.556.960 kortfristig skuld.

Av den kortfristiga skulden utgör 190.960 nästa års planerade amortering.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	88 669	0
Upplupen kostnad, revision	18 500	0
Upplupen kostnad, styrelsearvode	7 463	0
Förutbetalda månadsavgifter	85 243	0
Förutbetald intäkt, räntekompensation	188 466	0
Summa	388 341	0

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 10% 2024-03-01.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Dock
Ordförande

Anders Raneke

Helena Uhrberg

Senada Hromadzic

Fredrik Lövgren

Margareta Olinsson

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

Andreas Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Båstad Två

Org.nr 769639-7590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Båstad Två för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Båstad Två för räkenskapsåret 2023 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 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 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 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.

Falkenberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Nilsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517312854

Dokument

ÅR 231231 för underskrift
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-05-13 10:37:49 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2024-05-15 13:18:04 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Ulf Dock (UD)
Brf Optimalahem i Båstad Två
ulfadlerdock@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF DOCK"
Signerade 2024-05-13 11:26:32 CEST (+0200)

Senada Hromadzic (SH)
Brf Optimalahem i Båstad Två
senadah@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SENADA HROMADZIC"
Signerade 2024-05-15 11:48:15 CEST (+0200)

Margareta Olinsson (MO)
Brf Optimalahem i Båstad Två
maggan.olinsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARGARETA OLINSSON"
Signerade 2024-05-15 12:05:05 CEST (+0200)

Helena Uhrberg (HU)
Brf Optimalahem i Båstad Två
helena.uhrberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Elisabeth Uhrberg"
Signerade 2024-05-13 11:31:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517312854

Fredrik Lövgren (FL)
Brf Optimalahem i Båstad Två
lovgren.hbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Fredrik Lövgren"
Signerade 2024-05-13 11:11:10 CEST (+0200)

Anders Raneke (AR)
Brf Optimalahem i Båstad Två
a.raneke@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS RANEKE"
Signerade 2024-05-13 14:47:07 CEST (+0200)

Andreas Nilsson (AN)
Brf Optimalahem i Båstad Två
andreas.nilsson@rtj.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS NILSSON"
Signerade 2024-05-15 13:18:04 CEST (+0200)

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>

