

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Optimalahem i Åhus Fem**  
769638-6551

Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Brf Optimalahem i Åhus Fem 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

### 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.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad kommun, Skåne län.

Föreningen registrerades 2020-04-27 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-05-13.

Den ekonomiska planen registrerades 2020-11-13.

### Styrelsen och övriga funktionärer

	<b>Funktion</b>	<b>Vald till stämma</b>
André Nordgren	Ordförande	2027
Josefina Nörgård	Sekreterare	2027
Maria Reppen	Kassör	2026
Mario Nilmeus	Ledamot	2026
Christoffer Holmquist	Revisor	2026

### Fastigheter

Föreningen innehar fastigheterna Kristianstad Gulmåran 1,2,3,4 och 6. Marken innehas med äganderätt.

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

### Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder har adresserna Grobladsvägen 10,12,14,16 och 18, 296 41 Åhus. Samtliga 10 lägenheter har vardera 5 rum och kök med 121 kvm boyta.

Antal	Typ	Total yta
10	Lägenheter	1210 kvm
0	Lokaler	0

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### **Förvaltning**

BRF24 sköter den ekonomiska förvaltningen.  
Styrelsen sköter den övriga förvaltningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften höjdes med 5,26% 2025-01-01.

Under 2025 har vi i föreningen utfört underhåll enligt underhållsplanen vilket varit rensning av hängrännor. Styrelsen har också sett till att alla hushåll fått erbjudande om genomgång och inställning av sina värmepannor.

### **Medlemsinformation**

Under 2025 har det inte skett någon överlåtelse, medlemsantalet är oförändrat.  
Styrelsen har hållit 4 stycken protokollförda sammanträden.

### **Övrig upplysning enligt årsredovisningslagen**

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

-Föreningen innehar marken med äganderätt.

-Föreningen har inte någon del i samfällighet.

-Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rörelsens intäkter (tkr)	720	684	674	663
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 416 -	332 -	370 -	186
Soliditet	60,8%	61,0%	61,1%	61,0%
Likviditet	101%	114%	97%	95%
Taxeringsvärde (tkr)	26 670	26 670	4 812	4 812
Skuldsättning (tkr)	15 072	15 229	15 386	15 543
Amortering (tkr)	157	157	157	157
Yttre fond (tkr)	195	68	61	30
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	595	565	557	548
Årsavgift förändring	5,26%	0,0%	3,16%	0,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	595	565	557	548
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	12 456	12 586	12 715	12 845
Skuldsättning kr/kvm totalyta	12 456	12 586	12 715	12 845
Genomsnittlig skuldränta	2,56%	2,05%	2,27%	u.s.
Räntekänslighet **	20,93%	22,26%	22,84%	23,44%
Sparande (tkr) ***	151	229	200	368
Sparande kr/kvm total yta ***	125	189	165	304
Driftkostnad kr/kvm totalyta	115	122	125	99
Energikostnad kr/kvm totalyta****	44	40	34	31

Ytuppgifter vid beräkning: 1.210 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA) och 0 kvm lokaler (LOA).

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) vatten och avlopp.

Varje bostadsrättshavare ha eget abonnemang för el, värme och bredband.

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

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

\*\*\*\*Energikostnad avser vatten och avlopp.

**Förändringar i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 950 000	68 437	-653 093	-332 409	<b>24 032 935</b>
Disposition av föregående års resultat:			-332 409	332 409	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond		156 700	-156 700		<b>0</b>
Uttag från yttre fond		-30 252	30 252		<b>0</b>
Årets resultat				-415 841	<b>-415 841</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 950 000</b>	<b>194 885</b>	<b>-1 111 950</b>	<b>-415 841</b>	<b>23 617 094</b>

Inbetalda insatser överensstämmer med ekonomisk plan.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 111 950
årets förlust	-415 841
	<b>-1 527 791</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 527 791
	<b>-1 527 791</b>

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

Brf Optimalahem i Åhus Fem  
Org.nr 769638-6551

5 (14)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	2	720 000 <b>720 000</b>	684 000 <b>684 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll	3	-45 686	0
Planerat underhåll	4	-30 252	-22 313
Driftskostnader	5	-139 504	-147 219
Övriga kostnader	6	0	-2 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536 668	-536 668
		<b>-752 110</b>	<b>-708 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-32 110</b>	<b>-24 200</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 475	6 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 206	-314 421
		<b>-383 731</b>	<b>-308 209</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-415 841</b>	<b>-332 409</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-415 841</b>	<b>-332 409</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-415 841</b>	<b>-332 409</b>

Brf Optimalahem i Åhus Fem  
Org.nr 769638-6551

6 (14)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	38 503 078	39 039 746
		<b>38 503 078</b>	<b>39 039 746</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	8	25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 528 078</b>	<b>39 064 746</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		11	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 445	32 122
		<b>34 456</b>	<b>32 133</b>
<b>Kassa och bank</b>		296 525	294 582
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>330 981</b>	<b>326 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 859 059</b>	<b>39 391 461</b>

Brf Optimalahem i Åhus Fem  
Org.nr 769638-6551

7 (14)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		24 950 000	24 950 000
Fond för yttre underhåll		194 885	68 437
		<b>25 144 885</b>	<b>25 018 437</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 111 950	-653 093
Årets resultat		-415 841	-332 409
		<b>-1 527 791</b>	<b>-985 502</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 617 094</b>	<b>24 032 935</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 10	9 838 500	10 309 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 838 500</b>	<b>10 309 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 233 250	4 919 250
Leverantörsskulder		63 095	29 910
Skulder till koncernföretag		26 434	26 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	80 686	73 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 403 465</b>	<b>5 049 026</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 859 059</b>	<b>39 391 461</b>

Brf Optimalahem i Åhus Fem  
Org.nr 769638-6551

8 (14)

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-415 841	-332 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		536 668	536 668
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>120 827</b>	<b>204 259</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 323	-1 529
Förändring av kortfristiga skulder		7 254	7 132
Förändring av leverantörsskulder		33 185	-1 626
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>158 943</b>	<b>208 236</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-157 000	-157 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-157 000</b>	<b>-157 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 943</b>	<b>51 236</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		294 582	243 346
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>296 525</b>	<b>294 582</b>

## 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, uträngeras 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 ett 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.

## 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**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	720 000	684 000
<b>Summa</b>	<b>720 000</b>	<b>684 000</b>

**Not 3 Löpande underhåll**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Uh/Rep bostäder VVS	18 242	0
Uh/Rep Installationer värme	19 456	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	7 988	0
<b>Summa</b>	<b>45 686</b>	<b>0</b>

**Not 4 Planerat underhåll**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Upprättande av UH-plan	0	22 313
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	30 252	0
<b>Summa</b>	<b>30 252</b>	<b>22 313</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vatten & avlopp	53 669	47 889
Fastighetsförsäkring	32 122	30 593
Energideklaration	7 500	0
Ersättningar till extern revisor	12 712	31 750
Ekonomisk förvaltning enl. avtal	26 649	25 770
Administration	2 350	4 902
Föreningsstämma	186	2 320
Föreningsverksamhet	1 255	0
Bolagsverket	800	800
Bankkostnader	2 261	3 195
<b>Summa</b>	<b>139 504</b>	<b>147 219</b>

**Not 6 Övriga kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Konsultarvoden	0	2 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>

Konsultarvoden avser besiktning.

**Not 7 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 365 283	35 365 283
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 365 283</b>	<b>35 365 283</b>
Ingående avskrivningar	-1 610 004	-1 073 336
Årets avskrivningar	-536 668	-536 668
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 146 672</b>	<b>-1 610 004</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 218 611</b>	<b>33 755 279</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 670 000	26 670 000
Taxeringsvärden mark	5 724 000	5 724 000
	<b>32 394 000</b>	<b>32 394 000</b>
Bokfört värde byggnader	33 218 611	33 755 279
Bokfört värde mark	5 284 467	5 284 467
	<b>38 503 078</b>	<b>39 039 746</b>

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Gulmåran 1,2,3,4 och 6.  
Marken innehas med äganderätt.  
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde  
Fastigheten är taxerad som småhusenhet med värdeår 2021.

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

Avser innehav av aktier i dotterbolag, så som beskrivits i ekonomisk plan. Detta bolag kommer att likvideras och pengarna överförs till föreningen.

**Not 9 Ställda säkerheter**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 699 750	15 699 750
<b>Summa</b>	<b>15 699 750</b>	<b>15 699 750</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	1,39	2026-12-30	5 076 250	0	5 076 250
Stadshypotek	2,67	2028-12-30	5 233 250	0	5 233 250
Stadshypotek	2,81	2029-12-30	4 919 250	157 000	4 762 250
			<b>15 228 750</b>	<b>157 000</b>	<b>15 071 750</b>

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 15.071.750, av dessa redovisas 9.838.500 som långfristig skuld och 5.233.250 kortfristig skuld.

Av den kortfristiga skulden utgör 157.000 nästa års planerade amortering.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad, revision	15 500	18 000
Förutbetalda månadsavgifter	61 000	54 000
Upplupen kostnad, VA	4 186	0
Övriga upplupna kostnader	0	1 432
<b>Summa</b>	<b>80 686</b>	<b>73 432</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgiften höjdes 2026-01-01 med 1,67%.

Brf Optimalahem i Åhus Fem  
Org.nr 769638-6551

14 (14)

Årsredovisningen beslutades den 16 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

André Nordgren  
Ordförande

Josefina Nörgård  
Sekreterare

Maria Reppen  
Kassör

Mario Nilmeus  
Ledamot

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

Christoffer Holmquist  
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 251231 version 260407 för underskrift.pdf  
**Checksumma:** e9b88e4f233dad5f8cc3dcf6e7872e1a77cf9a1ab2d224964db94a449c56891e  
**Skickad:** 2026-04-07 kl 10:38

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** MARIA BARBRO VIKTORIA REPPEN

**Identifikationstyp:** BankID

**Signering skedde:** 2026-04-07 kl 12:45



**Digitalt signerad av:** Alf-Petter André Nordgren

**Identifikationstyp:** BankID

**Signering skedde:** 2026-04-08 kl 21:36



**Digitalt signerad av:** Nils Mario Nilmeus

**Identifikationstyp:** BankID

**Signering skedde:** 2026-04-08 kl 21:43



**Digitalt signerad av:** JOSEFINA NÖRGÅRD

**Identifikationstyp:** BankID

**Signering skedde:** 2026-04-10 kl 12:10

## Revisorspåteckning



**Digitalt signerad av:** Olof Christoffer Holmquist

**Identifikationstyp:** BankID

**Signering skedde:** 2026-04-10 kl 14:10

## 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 Brf Optimalahem i Åhus Fem

Org.nr. 769638-6551

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Optimalahem i Åhus Fem för år 2025. 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 2025 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. 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 Åhus Fem 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 föreningen enligt god revideringssed 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 mitt uttalande.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen enligt stadgarna. 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. 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. 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 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 överträdelse 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.

Kristianstad enligt digital signatur nedan

Christoffer Holmquist  
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:** 001 Revisionsberättelser ISA\_AB(1) 2025.pdf  
**Checksumma:** 53a4202579517aaa8d4b3ee3a0ece8447100e5d26d569ab0c5f2e8ec6e62d6d1  
**Skickad:** 2026-04-07 kl 10:39

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** Olof Christoffer Holmquist  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-10 kl 14:10

### 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>