

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Optihem Holding AB
559290-8643

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Optihem Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-09-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö 2024-09-18

Christian Rasmusson

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Optihem Holding AB

559290-8643

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Optihem Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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

Allmänt om verksamheten

Optihem Holding AB är moderbolag till Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB som genom dotterbolag bedriver mark och bostadsutveckling.

Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB ingår i Optimalahem-gruppen som innefattar varumärkena 1:A Villan Bostadsrätt, Optimalahem, Optimala Fritiden och JW Hus AB. Affärsidén är att erbjuda anpassade boenden för olika perioder i livet. Boendena utformas för att vara bekväma, underhållsfria, ha låga driftskostnader och genomgående hög kvalitet, helt enkelt ett optimalt boende som underlättar vardagen och ger mer tid över. För att skapa ett hållbart samhälle strävar Optimalahem-gruppen efter att minska sin miljöpåverkan i alla led. Alla bostäder som produceras inom Optimalahem-gruppen klimatdeklareras, vilket innebär att vi presenterar bostadens klimatavtryck när det gäller råvaruutvinning, tillverkning av produkter, material och transporter.

Företaget har sitt säte i Malmö, Skåne län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid tidpunkten för Rysslands invasion av Ukraina var åtta bostadsrättsprojekt under uppförande med sammanlagt ca 120 lägenheter. Med endast två undantag var samtliga av dessa lägenheter sålda vid tidpunkten. Härutöver uppfördes även styckehus i viss omfattning. Till följd av invasionen av Ukraina, med påföljande kostnadsökningar vad gäller energi och generella räntehöjningar, avstannade nyförsäljning av projekt helt och hållet. Koncernen har därför huvudsakligen inriktat sig på att färdigställa projekt under verksamhetsåret. Med undantag för ett projekt som färdigställdes under februari 2024 har samtliga projekt färdigställts under året. Inflyttning har skett i anslutning till färdigställande. Efterföljande åtgärder, såsom åtgärdande av besiktningsanmärkningar m.m. har succesivt utförts i syfte att färdigställa projekten i sin helhet.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bedömningen är att marknaden kommer att återhämta sig under senare delen av 2024 och under 2025 i takt med att det allmänna ränteläget förbättras, såsom bl.a. Sveriges Riksbank aviserat. Inflationen har fallit tillbaka snabbt under våren och sommaren 2024 och nedgången fortsätter under 2024. Enligt Konjunkturinstitutet bedöms inflationsnivån nå 1,2 % under slutet av året. Med hänsyn härtill är det bolagets bedömning att försäljning kan påbörjas under hösten 2024. Koncernen planerar därför under senare delen av 2024 påbörja försäljning av tre projekt belägna i kommuner med stor efterfrågan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Till följd av den helt och hållet avstannade försäljningen har JW Hus AB:s entreprenadverksamhet helt och hållet avstannat i anslutning till att samtliga projekt färdigställts. Under 2023 och även under 2024 har samtlig personal avvecklats. Trots de åtgärder som vidtagits har det inte varit möjligt att undvika att JW Hus AB försattes i konkurs under juni 2024. Åtgärden kommer att få stor påverkan på koncernen i sin helhet. Det är vid denna årsredovisning avgivande inte möjligt att fullt överblicka konsekvenserna av konkurs i dotterbolaget.

Flerårsöversikt (Kkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	96	260	144	131
Resultat efter finansiella poster	-38	-13 702	44 427	146 606
Soliditet (%)	3,5	7,8	11,4	33,0
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-53 302	3 687	59 957	0
Soliditet (%)	26,2	22,4	25,0	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000	24 552 892	24 672 892
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Utdelning		-6 000 000	-6 000 000
Balanseras i ny räkning		4 682 334	4 682 334
Erhållna aktieägartillskott		45 000 000	45 000 000
Årets resultat		-52 225 585	-52 225 585
Belopp vid årets utgång	120 000	16 009 641	16 129 641

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 99 000 000 kr.

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000	54 000 000	3 686 274	57 806 274
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 686 274	-3 686 274	0
Erhållna aktieägartillskott		45 000 000		45 000 000
Årets resultat			-53 303 228	-53 303 228
Belopp vid årets utgång	120 000	102 686 274	-53 303 228	49 503 046

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 99 000 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	102 686 274
årets förlust	-53 303 228
	49 383 046
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	49 383 046
	49 383 046

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2024092407599

Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		96 849 000	282 228 058
Förändring av lagervaror under tillverkning, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		19 132 442	0
Övriga rörelseintäkter		551 882	187 096
		116 533 324	282 415 154
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-115 890 196	-258 064 880
Övriga externa kostnader	1	-9 126 745	-9 514 101
Personalkostnader		-6 396 058	-9 710 752
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-542 139	-266 938
Avskrivningar enligt plan		-38 919 070	-18 012 310
		-170 874 208	-295 568 981
Rörelseresultat		-54 340 884	-13 153 827
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4 947 046	71 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 557	8 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 913 303	-628 812
		2 115 300	-549 127
Resultat efter finansiella poster		-52 225 584	-13 702 954
Resultat före skatt		-52 225 584	-13 702 954
Årets resultat		-52 225 584	-13 702 954
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-52 225 584	-13 702 954

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	4	105 209 212	144 128 282
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar		893 213	0
		106 102 425	144 128 282

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	49 791 564	45 782 041
Inventarier, verktyg och installationer	6	377 464	406 796
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	35 036 243	0
		85 205 271	46 188 837

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		4 820 441	4 811 423
		4 820 441	4 811 423

Summa anläggningstillgångar **196 128 137** **195 128 542**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 109 106	18 106 323
Aktuella skattefordringar		181 137	4 600 477
Övriga fordringar		41 894 493	91 692 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 172 751	1 680 954
		46 357 487	116 080 064

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **49 510 790** **123 221 271**

SUMMA TILLGÅNGAR **245 638 927** **318 349 813**

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

120 000

120 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

16 129 641

24 552 892

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

16 249 641

24 672 892

Summa eget kapital

16 249 641

24 672 892

Avsättningar

Övriga avsättningar

10

1 005 000

745 000

1 005 000

745 000

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

54 886 268

13 447 960

Skulder till ägarbolag

139 260 023

186 027 000

194 146 291

199 474 960

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

336 880

5 836 880

Leverantörsskulder

17 751 950

30 196 835

Aktuella skatteskulder

93 495

77 400

Övriga skulder

14 805 925

49 766 339

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 249 745

7 579 507

34 237 995

93 456 961

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

245 638 927

318 349 813

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys		-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-52 225 585	-13 702 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		45 214 427	18 297 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 011 158	4 594 773
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		14 997 217	-8 986 761
Förändring av kortfristiga fordringar		54 725 360	26 213 908
Förändring leverantörsskulder		-21 444 885	4 316 117
Förändring av kortfristiga skulder		-46 774 081	-67 334 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 507 547	-41 196 235
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-893 213	-298 002
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-39 016 434	-5 300 934
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-9 018	742 271
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 918 665	-4 856 665
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		45 000 000	54 000 000
Upptagna lån		41 438 308	12 866 162
Utbetald utdelning		-45 000 000	-60 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		41 438 308	6 866 162
Årets kassaflöde		-3 987 904	-39 186 738
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 141 207	46 327 945
Likvida medel vid årets slut		3 153 303	7 141 207

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-169 958	-198 681
		-169 958	-198 681
Rörelseresultat		-169 958	-198 681
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-30 000 000	3 886 131
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-23 131 914	0
		-53 131 914	3 886 131
Resultat efter finansiella poster		-53 301 872	3 687 449
Bokslutsdispositioner		-1 356	-1 175
Resultat före skatt		-53 303 228	3 686 274
Årets resultat		-53 303 228	3 686 274

Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

8

150 027 000

180 027 000

150 027 000

180 027 000

Summa anläggningstillgångar

150 027 000

180 027 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

38 779 972

77 736 448

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

132 770

38 779 972

77 869 218

Kassa och bank

8 495

145 683

Summa omsättningstillgångar

38 788 467

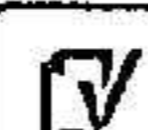
78 014 901

SUMMA TILLGÅNGAR

188 815 467

258 041 901

2024092407605



Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

120 000

120 000

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

102 686 274

54 000 000

Årets resultat

-53 303 228

3 686 274

49 383 046

57 686 274

Summa eget kapital

49 503 046

57 806 274

Långfristiga skulder

11

Skulder till aktieägare

139 260 022

186 027 000

Summa långfristiga skulder

139 260 022

186 027 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

144 840

Skulder till koncernföretag

52 399

14 063 787

Summa kortfristiga skulder

52 399

14 208 627

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

188 815 467

258 041 901

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-53 303 228

3 686 274

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

53 133 271

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-169 957

3 686 274

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

37 656 059

-17 559 702

Förändring av leverantörsskulder

-144 840

144 840

Förändring av kortfristiga skulder

-29 711 471

13 816 814

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 629 791

88 226

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-7 766 978

6 000 000

Utbetald utdelning

0

-60 000 000

Erhållna aktieägartillskott

0

54 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-7 766 978

0

Årets kassaflöde

-137 187

88 226

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

145 682

57 456

Likvida medel vid årets slut

8 495

145 682

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallas succesiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

När utfallet kan beräknad på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 5 år.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill skrivs av på 10 år

Avskrivningsperiod för goodwill är beräknad utifrån den period som posten bedöms generera ekonomiska fördelar.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
BDO		
Revisionsuppdrag	150 938	475 000
	150 938	475 000

**Not 2 Medelantalet anställda
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Medelantalet anställda	11	11
Medelantalet bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid. Alla anställda under 2023 ligger under JW Hus AB.		

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	5	5
	11	11
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	4 288 375	6 826 243
	4 288 375	6 826 243
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	303 172	423 353
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 558 158	2 242 057
	1 861 330	2 665 410
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 149 705	9 491 653
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	%	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %

**Not 4 Immateriella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 123 102	179 825 100
Inköp		298 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 123 102	180 123 102
Ingående avskrivningar	-35 994 820	-17 982 510
Omklassificeringar	35 994 820	0
Årets avskrivningar	0	-18 012 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-35 994 820
Ingående nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-35 994 820	0
Årets nedskrivningar	-38 919 070	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-74 913 890	0
Utgående redovisat värde	105 209 212	144 128 282

2024092407611

**Not 5 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 982 080	36 830 441
Inköp	5 123 831	8 151 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 105 911	44 982 080
Ingående avskrivningar	-200 039	-85 731
Årets avskrivningar	-114 308	-114 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 347	-200 039
Utgående redovisat värde	49 791 564	44 782 041

**Not 6 Maskiner och inventarier
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	895 356	834 200
Inköp	123 297	520 724
Försäljningar/utrangeringar	0	-459 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 018 653	895 356
Ingående avskrivningar	-488 559	-585 107
Försäljningar/utrangeringar	0	249 178
Årets avskrivningar	-152 630	-152 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-641 189	-488 559
Utgående redovisat värde	377 464	406 797

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende avseende materiella anl tillg
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 161 038
Inköp	35 036 243	0
Omklassificeringar	0	-4 161 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 036 243	0
Utgående redovisat värde	35 036 243	0

Avser ombyggnad av fastigen på Modemgatan.

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Säte	Kapital- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
JW Hus AB, 556779-1172 Optimalahem	Skåne, Malmö	100%	1 332	0
Bostadsutveckling Sverige AB, 559064-5429	Skåne, Malmö	100%	500	150 000 000
Optimalahem Hyresbostäder Sverige AB, 559270-1667	Skåne, Malmö	100%	270	27 000
				150 027 000

Not 9 Specifikation av koncernföretag

Koncernen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar
JW Hus AB, 556779-1172	100	100	1 332
Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB, 559064-5429	100	100	500
Optimalahem Hyresbostäder Sverige AB, 559270-1667	100	100	270
Optimala Enplanshem Sverige AB, 559015-8316	100	100	500
Enplanshem Skåne 2019 AB, 559169-8658	100	100	500
Enplanshem Skåne 2020 AB, 559248-1435	100	100	250
Enplanshem Skåne 2021 AB, 559288-7755	100	100	250
Enplanshem Skåne 21 AB, 559323-8453	100	100	250
Enplanshem Skåne 2022 AB, 559323-7372	100	100	250
Enplanshem Skåne 22 AB, 559323-8628	100	100	250
Enplanshem Skåne 222 AB, 559323-8586	100	100	250
Optimala Enplanshem Mitt AB, 559199-1640	100	100	500
Optimalahem Service Vellinge AB, 559239-2855	100	100	260
Optimalahem Modemgatan AB, 559273-8701	100	100	250
Öllsjö Fastighetskonsult AB, 559204-6352	100	100	500
Puruk Exploatering Nio AB, 559198-4124	100	100	250

2024092407613

Furulund 2:80 AB,559326-6843	100	100	1 000
Logen Optimalahem Gruppen AB, 559016-8316	100	100	1 002
Svartakra AB, 559273-2381	100	100	250
Puruk Exploatering Tre AB, 559303-5131	100	100	250
Puruk Exploatering Fem AB, 559303-5156	100	100	250
Puruk Exploatering Fyra AB, 559303-5149	100	100	250
Puruk Exploatering Sex AB, 559324-0244	100	100	250
Puruk Exploatering Åtta AB, 559323-9766	100	100	250
Puruk Exploatering Tio AB, 559365-8569	100	100	250
Puruk Exploatering Elva AB, 559365-9146	100	100	250
Puruk Exploatering Tolv AB, 559365-8601	100	100	250
Puruk Exploatering Tretton AB, 559365-8619	100	100	250
Puruk Exploatering Fjorton AB, 559365-8627	100	100	250
Grexploatering AB, 559122-5478	100	100	500
Optimalahem Hyresbostäder Heden AB, 559281-7786	100	100	250
Sjooll Exploatering Två AB, 559328-7120	100	100	250
Sjooll Exploatering Tre AB, 559328-7138	100	100	250
Sjooll Exploatering Fyra AB, 559365-8668	100	100	250
Huscenter i Malmö AB, 556754-6469	100	100	1 000
Optimalahem Hyresbostäder Eskil AB, 559273-1920	100	100	250

**Not 10 Övriga avsättningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiåtaganden	1 005 000	745 000
	1 005 000	745 000

Avser garantireserv för JW Hus AB.

2024092407614

Not 11 Långfristiga skulder
Koncernen
Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	-139 260 022	-186 027 000
	-139 260 022	-186 027 000

Not 12 Ställda säkerheter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	3 000 000	2 000 000
	3 000 000	2 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser
Koncernen

Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB, 559064-5429 för nedan borgensförbindelser.

	2023-12-31	2022-12-31
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Skurup Två, 769638-8078	0	34 577 000
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Hörby, 769638-6536	0	24 509 686
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Norje, 769639-7673	0	26 994 791
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Båstad Två, 769639-7590	0	35 471 832
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Puruk Exploatering Nio AB 559198-4124	0	2 300 000
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Furulund 2:80 AB	3 000 000	0
	3 000 000	123 853 309

2024092407615

Moderbolaget

2023-12-31

2022-12-31

Generell borgensförbindelse, obegränsad, Furulund 2:80 AB

3 000 000

0

3 000 000

0

Malmö

Christian Rasmusson

Emil Hribsek

Min revisionsberättelse har lämnats

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Optihem Holding AB
Org.nr. 559290-8643

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Optihem Holding AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen, på grund av hur betydelsefullt det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" är, inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger inte en rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 eller av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Ett för koncernen väsentligt dotterbolag, JW Hus AB, har efter räkenskapsåret försatts i konkurs. Jag har inte beretts möjlighet att granska detta dotterbolag vid tillfället för framläggande av denna revisionsberättelse. Konkursförvaltaren har ej ännu avlämnat någon rapport och styrelsen för Optihem Holding AB kan ännu ej överblicka effekterna av konkursen för koncernen eller moderbolaget.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 bolaget, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 bolagets 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 och koncernredovisningen. 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 bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Uttalande med avvikande mening respektive uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Optihem Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av min Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen avstyrker jag bland annat att balansräkningen ska fastställas.

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

MALMÖ den

Christofer Hultén

Auktoriserad revisor

2024092407618



Document history

COMPLETED BY ALL:
31.07.2024 21:00
SENT BY OWNER:
Andy Larsson • 31.07.2024 18:06
DOCUMENT ID:
SkgmlbJ_F0
ENVELOPE ID:
BkQgZy_KA-SkgmlbJ_F0

DOCUMENT NAME:
ÅR - 559290-8643 Optihem Holding AB för 20230101-20231231.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Christian Rasmusson christian.rasmusson@ohgruppen.se	Signed Authenticated	31.07.2024 19:32 31.07.2024 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/14) IP: 81.228.185.219
2. EMIL HRIBSEK emil.hribsek@ohgruppen.se	Signed Authenticated	31.07.2024 20:50 31.07.2024 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/19) IP: 94.234.117.67
3. CHRISTOFER HULTÉN christofer.hulten@bdo.se	Signed Authenticated	31.07.2024 21:00 31.07.2024 20:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/07) IP: 185.152.231.156

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

