

Årsredovisning

för

Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB

559064-5429

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

2023-06-30

Malmö

Lars Mattsson

Styrelsen och verkställande direktören för Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB är ett bostadsutvecklingsbolag som genom dotterbolag bedriver nyproduktion av bostadsrätter och egna hem med fokus på Skåne. Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB ingår i Optimalahem-gruppen som innefattar varumärkena 1:A Villan Bostadsrätt, 1:A Villan, Optimalahem, Optimala Fritiden och JW Hus.

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 att minska sin miljöpåverkan i alla led. Alla bostäder som produceras inom Optimalahem-gruppen klimatdeklarerar, vilket innebär att vi presenterar bostadens klimatavtryck när det gäller råvaruutvinning, tillverkning av produkter, material och transporter.

Företaget har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nya kontorslokaler i Vellinge blivit färdigställda. Kontoret innehar 15 kontorsplatser och 3 konferensrum, samt ett unikt showroom som används för tillvalsmöten för kunder.

Organisationen har vuxit med ett flertal nyanställningar på delvis nya funktioner.

Optimalahem-gruppen färdigställde under året 62 bostadsrätter (fg år 63), därmed har totalt 408 bostadsrätter färdigställts i Optimalahem-gruppens regi.

Förväntad framtida utveckling

Optimalahem-gruppen bedömer att behovet av bostäder i Sverige är fortsatt stort, vilket gör att verksamheten ser positivt på framtiden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamheten tar i beaktande att marknader kommer vara fortsatt påverkad av olika omvärldsfaktorer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	21 715	66 758	68 102	21 210
Soliditet (%)	0,0	38,8	70,7	38,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	62 500 171	62 550 171
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-60 217 905		-60 217 905
Balanseras i ny räkning		62 500 171	-62 500 171	0
Årets resultat			20 993 552	20 993 552
Belopp vid årets utgång	50 000	2 282 266	20 993 552	23 325 818

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 282 266
årets vinst	20 993 552
	23 275 818

disponeras så att till aktieägare utdelas	20 701 770
i ny räkning överföres	2 574 048
	23 275 818

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 20 701 770 kr, vilket motsvarar 41,403,54 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelning skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-633 354	-446 362
Summa rörelsekostnader		-633 354	-446 362
Rörelseresultat		-633 354	-446 362
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		22 976 675	73 865 264
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		71 182	41 201
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-521 588	-6 584 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 147	-118 125
Summa finansiella poster		22 348 122	67 203 996
Resultat efter finansiella poster		21 714 768	66 757 635
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-721 215	-4 257 464
Summa bokslutsdispositioner		-721 215	-4 257 464
Resultat före skatt		20 993 552	62 500 171
Årets resultat		20 993 552	62 500 171

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	2, 3	23 195 608	23 195 608
Andra långfristiga fordringar	4	4 595 900	4 613 171
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 791 508	27 808 779

Summa anläggningstillgångar

27 791 508

27 808 779

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47 054	32 365
Fordringar hos koncernföretag		94 771 100	113 071 218
Övriga fordringar		1 021 766	6 563 540
Summa kortfristiga fordringar		95 839 920	119 667 123

Kassa och bank

Kassa och bank		151 984	13 631 576
Summa kassa och bank		151 984	13 631 576

Summa omsättningstillgångar

95 991 904

133 298 699

SUMMA TILLGÅNGAR

123 783 412

161 107 478

2023070509779



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 282 266

0

Årets resultat

20 993 552

62 500 171

Summa fritt eget kapital

23 275 818

62 500 171

Summa eget kapital

23 325 818

62 550 171

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 500 000

11 250 000

Leverantörsskulder

96 499

0

Skulder till koncernföretag

58 322 339

996 843

Övriga skulder

36 313 758

86 085 466

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

224 998

224 998

Summa kortfristiga skulder

100 457 594

98 557 307

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

123 783 412

161 107 478

2023070509780



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Specifikation andelar koncernföretag

Namn	Säte	Kapital- andel	Antal andelar	2022-12-31 Bokfört värde	2021-12-31 Bokfört värde
Enplanshem Skåne 2017 AB, 559065-4488	Skåne, Malmö	100%	500	50 000	50 000
Enplanshem Skåne 2018 AB, 559101-5747	Skåne, Malmö	100%	500	50 000	50 000
Enplanshem Skåne 2019 AB, 559169-8658	Skåne, Malmö	100%	500	50 000	50 000
Enplanshem Skåne 2020 AB, 559248-1435	Skåne, Malmö	100%	250	25 000	25 000
Enplanshem Skåne 2021 AB, 559288-7755	Skåne, Malmö	100%	250	25 000	25 000
Enplanshem Skåne 21 AB, 559323-8453	Skåne, Vellinge	100%	250	25 000	25 000
Enplanshem Skåne 2022 AB, 559323-7372	Skåne, Vellinge	100%	250	25 000	25 000
Enplanshem Skåne 22 AB, 559323-8628	Skåne, Vellinge	100%	250	25 000	25 000
Enplanshem Skåne 222 AB, 559323-8586	Skåne, Vellinge	100%	250	25 000	25 000
Optimala Enplanshem Mitt AB, 559199-1640	Skåne, Malmö	100%	500	50 000	50 000
Optimalahem Service Vellinge AB, 559239-2855	Skåne, Malmö	100%	260	26 000	26 000
Optimalahem Modemgatan AB, 559273-8701	Skåne, Malmö	100%	250	1 525 000	1 525 000
Öllsjö Fastighetskonsult AB, 559204-6352	Skåne, Vellinge	100%	500	18 383 426	18 383 426
Puruk Exploatering Nio AB, 559198-4124	Skåne, Vellinge	100%	50	2 861 182	2 861 182
Optimala Enplanshem Sverige AB, 559015-8316	Skåne, Malmö	100%	500	50 000	50 000
				23 195 608	23 195 608

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 691 952	2 233 000
Inköp	0	29 458 952
Försäljningar	0	0
Omklassificeringar	521 588	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 213 540	31 691 952
Ingående nedskrivningar	-8 496 344	-1 912 000
Årets nedskrivningar	-521 588	-6 584 344
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 017 932	-8 496 344
Utgående redovisat värde	23 195 608	23 195 608

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 613 171	0
Tillkommande fordringar		4 613 171
Avgående fordringar	-17 271	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 595 900	4 613 171
Utgående redovisat värde	4 595 900	4 613 171

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Not 6 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Flyinge, 769638-5207	0	13 020 202
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Jonstorp Fyra, 769636-4863	0	11 995 200
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Skurup Två, 769638-8078	34 577 000	0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Hörby, 769638-6536	24 509 686	0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Norje, 769639-7673	26 994 791	350 000
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Båstad Två, 769639-7590	35 471 832	0
Borgensförbindelse, begränsad, Puruk AB, 559250-1620	0	1 000 000
Borgensförbindelse, begränsad, Puruk Två AB, 559258-5706	0	1 000 000
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Puruk Exploatering Nio AB, 559198-4124	2 300 000	2 300 000
	123 853 309	29 665 402

Varav till förmån för koncernföretag 2 300 000kr.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB
Org.nr. 559064-5429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Optimalahem Bostadsutveckling Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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 maskopier, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 bolagets 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 ett bolag 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 och verkställande direktörens förvaltning för Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB 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 och verkställande direktörens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Verifikat

Transaktion 09222115557495962763

Dokument

ÅR Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB 2022
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-06-30 16:23:31 CEST (+0200) av Erica
Svensson (ES)
Färdigställt 2023-06-30 16:57:23 CEST (+0200)

Initierare

Erica Svensson (ES)
JW Hus AB
Personnummer 9409050169
Org. nr 556779-1172
erica.svensson@ohgruppen.se
+46727139569

Signerande parter

Lars Mattsson (LM)
Personnummer 580925-3536
lars.mattsson@ohgruppen.se
+46705556079



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Erik Gunnar Mattsson"
Signerade 2023-06-30 16:31:13 CEST (+0200)

Christian Rasmusson (CR)
Personnummer 6304143917
christian.rasmusson@ohgruppen.se
+46707597479



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Christian Rasmusson"
Signerade 2023-06-30 16:27:22 CEST (+0200)

Emil Hribsek (EH)
Personnummer 6804194253
emil.hribsek@ohgruppen.se
+46704611760



Christofer Hultén (CH)
Personnummer 6202074453
christofer.hulten@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557495962763

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL
HRIBSEK"
Signerade 2023-06-30 16:57:23 CEST (+0200)

"CHRISTOFER HULTÉN"
Signerade 2023-06-30 16:41:58 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>

