

**Årsredovisning**  
för  
**Optimalahem Modemgatan AB**  
559273-8701

Räkenskapsåret

2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Optimalahem Modemgatan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vellinge den 5 september 2023

  
Christian Rasmusson

Styrelsen för Optimalahem Modemgatan 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*

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under våren tillträdde en fastighet i Vellinge och ombyggnad har pågått sedan dess med färdigställande under våren 2022. De nya kontorslokalerna med showroom hyrs ut till JW Hus AB som ingår i samma koncern.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b> (4 mån)
Nettoomsättning	720	45	0
Resultat efter finansiella poster	343	-244	-1
Soliditet (%)	13,6	14,0	0,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	1 499 300	0	<b>1 524 300</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Årets resultat			343 373	<b>343 373</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 499 300</b>	<b>343 373</b>	<b>1 867 673</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 499 300
årets vinst	343 373
	<b>1 842 673</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 842 673
	<b>1 842 673</b>

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

719 998

45 001

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**719 998**

**45 001**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-26 278

-86 740

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-114 308

-85 731

**Summa rörelsekostnader**

**-140 586**

**-172 471**

**Rörelseresultat**

**579 412**

**-127 470**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

20

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-236 059

-116 735

**Summa finansiella poster**

**-236 039**

**-116 735**

**Resultat efter finansiella poster**

**343 373**

**-244 205**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

0

244 205

**Summa bokslutsdispositioner**

**0**

**244 205**

**Resultat före skatt**

**343 373**

**0**

**Årets resultat**

**343 373**

**0**

2023092103890



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 2 12 376 167 7 338 969

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 3 0 3 361 038

**Summa materiella anläggningstillgångar 12 376 167 10 700 007**

**Summa anläggningstillgångar 12 376 167 10 700 007**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag 237 386 0

Övriga fordringar 1 108 128 164 640

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2 262 1 971

**Summa kortfristiga fordringar 1 347 776 166 611**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank 23 105 7 039

**Summa kassa och bank 23 105 7 039**

**Summa omsättningstillgångar 1 370 881 173 650**

**SUMMA TILLGÅNGAR 13 747 048 10 873 657**

2023092103891



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 499 300	1 499 300
Årets resultat		343 373	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 842 673</b>	<b>1 499 300</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 867 673</b>	<b>1 524 300</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 147 960	4 790 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 147 960</b>	<b>4 790 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		336 880	262 500
Leverantörsskulder		0	263 357
Skulder till koncernföretag		5 394 534	4 007 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	25 673
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 731 415</b>	<b>4 558 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 747 048</b>	<b>10 873 657</b>

## 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

##### Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 424 700	7 100 000
Inköp	5 151 506	324 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 576 206</b>	<b>7 424 700</b>
Ingående avskrivningar	-85 731	0
Årets avskrivningar	-114 308	-85 731
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-200 039</b>	<b>-85 731</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 376 167</b>	<b>7 338 969</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 361 038	0
Inköp		3 361 038
Omklassificeringar	-3 361 038	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>3 361 038</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 361 038</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	-6 147 960	-4 790 625
	<b>-6 147 960</b>	<b>-4 790 625</b>

**Not 5 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget ingår i en koncern där Optihem Holding AB, org nr 559290-8643, säte Skåne, Malmö, upprättar koncernredovisning.

Malmö

Christian Rasmusson

Min revisionsberättelse har lämnats

Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**

Till bolagsstämman i Optimalahem Modemgatan AB  
Org.nr. 559273-8701

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Optimalahem Modemgatan 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 Modemgatan 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Optimalahem Modemgatan 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 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 bolagets 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 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 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 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. 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 förvaltning för Optimalahem Modemgatan 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Optimalahem Modemgatan 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 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.

### Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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 09222115557494782482

## Dokument

2023092103897

ÅR Optimalahem Modemgatan AB 2022  
Huvuddokument  
9 sidor  
*Startades 2023-06-14 16:04:52 CEST (+0200) av Erica  
Svensson (ES)*  
*Färdigställt 2023-06-26 16:42:03 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerande parter

Christofer Hultén (CH)  
*Personnummer 620207-4453*  
*christofer.hulten@bdo.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"CHRISTOFER HULTÉN"*  
*Signerade 2023-06-26 16:42:03 CEST (+0200)*

Christian Ramsusson (CR)  
*Personnummer 630414-3917*  
*christian.rasmusson@ohgruppen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"Hans Christian Rasmusson"*  
*Signerade 2023-06-15 11:27:24 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>

