

# Årsredovisning

för

## Optimala Fastigheter Projekt 2 AB

559129-2940

Räkenskapsåret


2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Optimala Fastigheter Projekt 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-07-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-07-27



Fatih Zengin

**Årsredovisning**  
för  
**Optimala Fastigheter Projekt 2 AB**

559129-2940

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Optimala Fastigheter Projekt 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Bolaget ska utveckla och förvalta fastigheter.

Bolaget är ett helägd dotterföretag till Optimala Hem Stockholm AB, org.nr: 556783-8452.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året färdigställt och avyttrat fastigheter i Huddinge kommun. Bolaget har undertecknat ett förvärv utav en fastighet om 11 800 000 kr med tillträde under 2022.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2017/18</b> (15 mån)
Nettoomsättning	7 995	17 450	6 964	0
Resultat efter finansiella poster	-450	1 643	586	-13
Soliditet (%)	48,7	53,7	6,9	10,1

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	640 378	976 508	1 666 886
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-100 000		-100 000
Balanseras i ny räkning		976 508	-976 508	0
Årets resultat			2 951	2 951
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 516 886</b>	<b>2 951</b>	<b>1 569 837</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 650 000 kr (650 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 516 886
årets vinst	2 951
	<b>1 519 837</b>

disponeras så att

till aktieägare utdelas (100 kronor per aktie)	100 000
i ny räkning överföres	1 419 837
	<b>1 519 837</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		7 994 999	17 449 901
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		0	-1 666 374
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 994 999</b>	<b>15 783 527</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-8 353 163	-13 387 279
Övriga externa kostnader		-97 085	-132 418
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 450 248</b>	<b>-13 519 697</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-455 249</b>	<b>2 263 830</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 182	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 384	-621 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>4 798</b>	<b>-621 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-450 451</b>	<b>1 642 580</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		460 000	-400 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>460 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 549</b>	<b>1 242 580</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-6 598	-266 072
<b>Årets resultat</b>		<b>2 951</b>	<b>976 508</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Övriga lagertillgångar

Pågående arbete för annans räkning

**Summa varulager**

2

0

0

0

2 750 000

1 106 170

**3 856 170**

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

815 500

1 487 825

6 182

**2 309 507**

0

4 369

0

**4 369**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

**Summa omsättningstillgångar**

1 045 540

**1 045 540**

**3 355 047**

41 259

**41 259**

**3 901 798**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**3 355 047**

**3 901 798**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### 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

1 516 886

640 378

Årets resultat

2 951

976 508

**Summa fritt eget kapital**

**1 519 837**

**1 616 886**

**Summa eget kapital**

**1 569 837**

**1 666 886**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

80 000

540 000

**Summa obeskattade reserver**

**80 000**

**540 000**

#### Avsättningar

Övriga avsättningar

150 000

150 000

**Summa avsättningar**

**150 000**

**150 000**

#### Långfristiga skulder

3

Skulder till koncernföretag

528 000

558 000

**Summa långfristiga skulder**

**528 000**

**558 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

256 982

2 626

Skatteskulder

226 622

402 786

Övriga skulder

543 605

581 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1

0

**Summa kortfristiga skulder**

**1 027 210**

**986 912**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 355 047**

**3 901 798**

## 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.

### Not 2 Pågående arbete för annans räkning

	2021-12-31	2020-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	0	1 106 170
	0	1 106 170

### Not 3 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till koncernbolag som förfaller senare än fem år	528 000	558 000
	528 000	558 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den

Fatih Zengin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-07-

Ninos Turgay  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

AR Optimala Fastigheter Projekt 2 AB 210101-211231.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

PHILIP DEMIR

**ÄRENDEREFERENS**

1418217

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: Fatih Zengin  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2022-07-27 14:38:45 +02:00

---

Digitalt signerad av: NINOS TURGAY  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2022-07-27 14:58:53 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGG:s (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Optimala Fastigheter Projekt 2 AB  
Org.nr. 559129-2940

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Optimala Fastigheter Projekt 2 AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Optimala Fastigheter Projekt 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Optimala Fastigheter Projekt 2 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 Optimala Fastigheter Projekt 2 AB för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Optimala Fastigheter Projekt 2 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 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.

#### **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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

#### **Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.  
Stockholm den

Ninos Turgay

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Revisionsberättelse 2021 Optimal Fastigheter Projekt 2 AB.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Ninos Turgay

**ÄRENDEREFERENS**

1418285

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: NINOS TURGAY  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2022-07-27 15:05:40 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation 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>