

Årsredovisning för  
**Optifa T31 AB**

559439-3653

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**



Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-08-01.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av**

Tobias Johansson  
Verkställande direktör

2025-08-01

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Optifa T31 AB, 559439-3653, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Optifa T31 AB är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter med fokus på långsiktig värdeökning genom renovering och utveckling av fastigheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv av Fastigheten Kaninen 4

Under året 2024 förvärvade bolaget fastigheten Kaninen 4. Sedan förvärvet har betydande investeringar gjorts i fastighetens standard och funktionalitet, med syfte att höja både boendekvalitet och långsiktig värdeutveckling.

Renoveringar och utvecklingsarbeten

Bolaget har genomfört omfattande renoveringar av allmänna utrymmen, inklusive trapphus och två av de större lägenheterna i byggnaden. Dessa renoveringar har resulterat i en period med lägre hyresintäkter för de berörda lägenheterna, men förväntas ge en positiv inverkan på hyresnivåerna framöver genom förbättrad standard och ökat attraktionsvärde. En av de större lägenheterna har även fått en etagevåning, som förväntas färdigställas under 2025. Dessa förbättringar är en viktig del av bolagets långsiktiga strategi för att maximera värdet på fastigheten och öka uthyrningspotentialen.

I syfte att vidareutveckla fastigheten har bolaget ansökt om bygglov för att inreda ytterligare två lägenheter på vinden samt två lägenheter i källaren. Dialogen med kommunen om dessa projekt pågår och förväntas fortsätta under 2025. Om bygglov beviljas kommer dessa tillbyggnader att ytterligare höja fastighetens uthyrningsbara ytor och förbättra bolagets intäktsgenerering.

#### Egna aktier

Bolaget innehar inte några egna aktier per balansdagen den 31 december 2024. Om bolaget skulle förvärva egna aktier under året, kommer detta att redovisas i enlighet med gällande redovisningsprinciper, och den aktuella situationen för bolagets egna aktier kommer att beskrivas i årsredovisningen.

### Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning	388 978	
Resultat efter finansiella poster	-135 406	-7 838
Soliditet %	-1,7	0,8

#### Kommentar till flerårsöversikt

Bolaget ser positivt på de framtida möjligheterna för fastigheten, inte minst genom de pågående renoveringarna och de planerade tillbyggnaderna. Det förväntas att dessa åtgärder kommer att ha en gynnsam inverkan på bolagets framtida hyresintäkter och värdeutveckling.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	25 000		-7 838
Balanseras i ny räkning		-7 838	7 838
Årets resultat			-135 406
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>-7 838</b>	<b>-135 406</b>

### Kommentar

Under året har bolaget upplevt ett negativt resultat som har påverkat det egna kapitalet, vilket har lett till en minskning av detta kapital. Detta har främst orsakats av de stora investeringarna och renoveringskostnaderna i samband med förvärvet av Fastigheten Kaninen 4, vilket har resulterat i periodvisa lägre hyresintäkter samt andra kostnader kopplade till renoveringar och ombyggnationer.

Vid upptäckten av det negativa resultatet, och den efterföljande påverkan på det egna kapitalet, har bolaget upprättat en intern kontrollbalansräkning för att ge en mer rättvisande bild av företagets finansiella ställning. Den interna kontrollbalansräkningen, som baseras på en marknadsmässig värdering av fastigheten som görs under 2025, visar att det finns ett betydande överskott av eget kapital när fastighetens nuvarande marknadsvärde beaktas. Detta tyder på att även om det egna kapitalet på kort sikt har påverkats negativt, kommer den långsiktiga värdeutvecklingen av fastigheten att stärka bolagets finansiella position avsevärt.

Bolaget fortsätter att följa upp utvecklingen noggrant och kommer att vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa en fortsatt stabil finansiell utveckling, inklusive färdigställandet av etagevåningen i en av de större lägenheterna och eventuella tillbyggnader av fler lägenheter på fastigheten under 2025.

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-7 838
Årets resultat	-135 406
<b>Summa</b>	<b>-143 244</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	-143 244
<b>Summa</b>	<b>-143 244</b>

### Kommentar till dispositioner

Bolaget ser de negativa dispositionerna som ett medvetet val för att skapa ett hållbart och robust företagsväxt i framtiden. Genom att investera i fastighetens standard och bygga fler lägenheter, ökar vi långsiktigt hyresintäkterna och fastighetens marknadsvärde. Bolagets strategi är att prioritera tillväxt och värdeökning, snarare än att dela ut vinster på kort sikt, för att skapa en starkare finansiell bas på lång sikt.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-06-27 - 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		388 978	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>388 978</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-198 658	-7 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-86 646	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-285 304</b>	<b>-7 838</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>103 674</b>	<b>-7 838</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 210	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 290	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-239 080</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-135 406</b>	<b>-7 838</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-135 406</b>	<b>-7 838</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-135 406</b>	<b>-7 838</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	5 942 818	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	410 623	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 353 441</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 353 441</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	-2 260
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>-2 260</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		407 210	2 045 725
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>407 210</b>	<b>2 045 725</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>407 210</b>	<b>2 043 465</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 760 651</b>	<b>2 043 465</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 838	0
Årets resultat		-135 406	-7 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-143 244</b>	<b>-7 838</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-118 244</b>	<b>17 162</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	3 748 500	0
Övriga skulder	4	3 039 303	2 026 303
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 787 803</b>	<b>2 026 303</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 802	0
Skatteskulder		-8 128	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 418	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>91 092</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 760 651</b>	<b>2 043 465</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	2	50

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	6 029 464	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 029 464</b>	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-86 646	
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-86 646</b>	
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 942 818</b>	

#### Kommentar till not

Under året 2024 har bolaget genomfört byggkostnader om 200 000 kr som realiserats för en omfattande renovering och förbättring av en lägenhet i fastigheten Kaninen 4. Dessa kostnader har ökat det bokförda anskaffningsvärdet för byggnaden och reflekteras i balansräkningen under kontot för byggnader.

Investeringen har bidragit till en förbättrad standard på lägenheten och förväntas ha en positiv påverkan på hyresintäkterna framöver.

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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	410 623	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>410 623</b>	
<b>Redovisat värde</b>	<b>410 623</b>	

#### Kommentar till not

Under 2024 har bolaget påbörjat ett omfattande arbete med om- och tillbyggnader i fastigheten Kaninen 4, vilket uppgår till ett totalt belopp om 410 623 kr. Dessa arbeten inkluderar:

En lägenhet som skall kompletteras med en etagevåning, vilket förväntas öka lägenhetens uthyrningsbar yta och förbättra standarden.

Ny tvättstuga som byggs i hög standard för att möta dagens krav på funktionalitet och komfort för hyresgästerna.

Klinker i källarplan, vilket förbättrar både funktionaliteten och estetiken i byggnadens gemensamma utrymmen.

Renovering av trapphus, för att höja den allmänna standarden och ge ett mer attraktivt intryck för hyresgäster och besökare.

Dessa investeringar kommer att förbättra fastighetens långsiktiga värde och förväntas ge ökad uthyrningspotential och högre hyresintäkter framöver.

### Not 4 Långfristiga skulder

#### Kommentar till not

Bolagets långfristiga skulder per balansdagen består av:

Lån från aktieägarna: Totalt ca 2 000 000 kr (1 000 000 kr per aktieägare) som lån för förvärvet av fastigheten Kaninen 4. Lånet löper med marknadsmässiga villkor och en fast återbetalningstid.

Kapitallån från närstående: 1 000 000 kr från närstående, använt för bolagets utveckling och pågående investeringar. Lånet har avtalsenliga villkor.

Banklån: 3 748 500 kr för finansiering av fastigheten och renoveringsprojekt.

Dessa skulder har möjliggjort bolagets expansion och utveckling.

## Underskrifter

Göteborg

*Danijel Brajkovic*

2025-08-01

Danijel Brajkovic

Datum

Styrelseledamot

*Tobias Johansson*

2025-07-31

Tobias Johansson

Datum

Verkställande direktör