

Årsredovisning

för

Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB

559064-5429

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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:

Christian Rasmusson, Styrelseledamot

2024-07-08

Styrelsen för Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB avger följande årsredovisning 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

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.

Förväntad framtida utveckling

Optimalahem-gruppen

I hänsyn till rådande marknassituation är det svårt att närmare uttala sig hur bostadsmarknaden kommer att se ut i det kortsiktiga perspektivet. Av riksbankens avviserade räntesänkningar kan medföra en positiv utveckling av verksamheten men sannolik kommer ingen förändring att ske under 2024.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-19 045	21 715	66 758	68 102
Soliditet (%)	5,2	0,0	38,8	70,7

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	2 282 266	20 993 552	23 325 818
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-20 701 770	-20 701 770
Balanseras i ny räkning		291 782	-291 782	0
Erhållna aktieägartillskott			23 131 914	23 131 914
Årets resultat			-23 131 914	-23 131 914
Belopp vid årets utgång	50 000	2 574 048	0	2 624 048

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 705 962
årets förlust	-23 131 914
	2 574 048
disponeras så att i ny räkning överföres	2 574 048
	2 574 048

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

0

0

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

0

0

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-769 528

-633 354

Summa rörelsekostnader

-769 528

-633 354

Rörelseresultat

-769 528

-633 354

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

4 947 046

22 976 675

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

0

71 182

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

och kortfristiga placeringar

-23 129 069

-521 588

Räntekostnader och liknande resultatposter

-93 701

-178 147

Summa finansiella poster

-18 275 724

22 348 122

Resultat efter finansiella poster

-19 045 252

21 714 768

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

411 623

0

Lämnade koncernbidrag

-4 498 285

-721 215

Summa bokslutsdispositioner

-4 086 662

-721 215

Resultat före skatt

-23 131 914

20 993 552

Årets resultat

-23 131 914

20 993 552

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2, 3	21 595 608	23 195 608
Andra långfristiga fordringar	4	4 607 412	4 595 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 203 020	27 791 508
Summa anläggningstillgångar		26 203 020	27 791 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	47 054
Fordringar hos koncernföretag		6 116 872	94 771 100
Övriga fordringar		10 320 933	1 021 766
Summa kortfristiga fordringar		16 437 805	95 839 920
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 030	151 984
Summa kassa och bank		21 030	151 984
Summa omsättningstillgångar		16 458 835	95 991 904
SUMMA TILLGÅNGAR		42 661 855	123 783 412

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

25 705 962

2 282 266

Årets resultat

-23 131 914

20 993 552

Summa fritt eget kapital

2 574 048

23 275 818

Summa eget kapital

2 624 048

23 325 818

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

5 500 000

Leverantörsskulder

25 000

96 499

Skulder till koncernföretag

39 412 708

58 322 339

Övriga skulder

375 098

36 313 758

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

225 001

224 998

Summa kortfristiga skulder

40 037 807

100 457 594

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 661 855

123 783 412

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 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 213 540	31 691 952
Återbetalt aktieägartillskott	-1 500 000	0
Försäljningar	-100 000	0
Omklassificeringar	23 129 069	521 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 742 609	32 213 540
Ingående nedskrivningar	-9 017 932	-8 496 344
Årets nedskrivningar	-23 129 069	-521 588
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 147 001	-9 017 932
Utgående redovisat värde	21 595 608	23 195 608

Not 3 Specifikation andelar koncernföretag

Namn	Säte	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Enplanshem Skåne 2019 AB, 559169-8658	Skåne, Malmö	100%	500	50 000
Enplanshem Skåne 2020 AB, 559248-1435	Skåne, Malmö	100%	250	25 000
Enplanshem Skåne 2021 AB, 559288-7755	Skåne, Malmö	100%	250	25 000
Enplanshem Skåne 21 AB, 559323-8453	Skåne, Vellinge	100%	250	25 000
Enplanshem Skåne 2022 AB, 559323-7372	Skåne, Vellinge	100%	250	25 000
Enplanshem Skåne 22 AB, 559323-8628	Skåne, Vellinge	100%	250	25 000
Enplanshem Skåne 222 AB, 559323-8586	Skåne, Vellinge	100%	250	25 000
Optimala Enplanshem Mitt AB, 559199-1640	Skåne, Malmö	100%	500	50 000
Optimalahem Service Vellinge AB, 559239-2855	Skåne, Malmö	100%	260	26 000
Optimalahem Modemgatan AB, 559273-8701	Skåne, Malmö	100%	250	25 000

Öllsjö Fastighetskonsult AB, 559204-6352	Skåne, Vellinge	100%	500	18 383 426
Puruk Exploatering Nio AB, 559198-4124	Skåne, Vellinge	100%	50	2 861 182
Optimala Enplanshem Sverige AB, 559015-8316	Skåne, Malmö	100%	500	50 000
				21 595 608

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 595 900	4 613 171
Tillkommande fordringar	11 511	0
Avgående fordringar	0	-17 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 607 411	4 595 900
Utgående redovisat värde	4 607 411	4 595 900

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Not 6 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

	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, Puruk Exploatering Nio AB, 559198-4124	0	2 300 000
	0	123 853 309

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Optihome Holding AB, org nr 559290-8643, säte Skåne, Malmö, som upprättar koncernredovisning.

Malmö

Christian Rasmusson
Christian Rasmusson

2024-06-29

Emil Hribsek
Emil Hribsek

2024-06-28

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-30

Christofer Hultén
Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Version 2024-2 - Nya dokument AB C för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Version 2024-2 - Nya dokument AB Cs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Version 2024-2 - Nya dokument AB C enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Version 2024-2 - Nya dokument AB C för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Version 2024-2 - Nya dokument AB C enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö
2024-06-30

Christofer Hultén
Christofer Hultén
Auktoriserad revisor