

Årsredovisning
för
Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB
559064-5429

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-04.
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:

Emil Hribsek, Styrelseledamot
2025-05-09

Styrelsen för Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Företaget har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till följd av invasionen av Ukraina, med påföljande kostnadsökningar vad gäller energi och generella räntehöjningar, avstannade nyförsäljning av projekt helt och hållet. Verksamheten har fortsatt under 2024 haft stora utmaningar, främst till följd av att koncernbolaget JW Hus AB försattes i konkurs under 2024. Bedömningen är att en återhämtning av marknaden inte kommer att ske förrän tidigast under slutet av 2025. Verksamheten måste därför löpande anpassas efter dessa förutsättningar, bl.a. har all personal avvecklats.

Avsättningar har skett under året för garantiåtaganden.

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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det går inte närmare att bedöma när marknaden kommer att vända på sätt att markområden om ägs av koncernen kommer att kunna realiserars i form av projekt eller på annat sätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen har fortsatt att avyttra de tillgångar som förelegat, främst avseende fastigheter.

Fortsatt drift

Koncernen kommer att fortsättningsvis förvalta de tillgångar som finns i koncernen, främst avseende hyresfastighet och markområden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-20 305	-19 045	21 715	66 758
Soliditet (%)	0,0	5,2	0,0	38,8

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	25 705 962	-23 131 914	2 624 048
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-23 131 914	23 131 914	0
Erhållna aktieägartillskott		17 332 849		17 332 849
Omräkningsdifferens		632 735		632 735
Årets resultat			-13 748 632	-13 748 632
Belopp vid årets utgång	50 000	20 539 632	-13 748 632	6 841 000

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 539 633
årets förlust	-13 748 632
	6 791 001
disponeras så att i ny räkning överföres	6 791 001
	6 791 001

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 020 247	-769 528
Summa rörelsekostnader		-1 020 247	-769 528
Rörelseresultat		-1 020 247	-769 528
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	4 947 046
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 933	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-19 302 948	-23 129 069
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-93 701
Summa finansiella poster		-19 285 015	-18 275 724
Resultat efter finansiella poster		-20 305 262	-19 045 252
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		8 560 295	411 623
Lämnade koncernbidrag		-2 003 665	-4 498 285
Summa bokslutsdispositioner		6 556 630	-4 086 662
Resultat före skatt		-13 748 632	-23 131 914
Årets resultat		-13 748 632	-23 131 914

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2, 3	21 595 608	21 595 608
Andra långfristiga fordringar	4	0	4 607 412
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 595 608	26 203 020
Summa anläggningstillgångar		21 595 608	26 203 020
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 233 669	6 116 872
Övriga fordringar		125 000	10 320 933
Summa kortfristiga fordringar		6 358 669	16 437 805
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 279 978	21 030
Summa kassa och bank		2 279 978	21 030
Summa omsättningstillgångar		8 638 647	16 458 835
SUMMA TILLGÅNGAR		30 234 255	42 661 855

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 539 633	25 705 962
Årets resultat		-13 748 632	-23 131 914
Summa fritt eget kapital		6 791 001	2 574 048
Summa eget kapital		6 841 001	2 624 048
Avsättningar			
Övriga avsättningar		409 000	0
Summa avsättningar		409 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	25 000
Skulder till koncernföretag		22 759 255	39 412 708
Övriga skulder		0	375 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 999	225 001
Summa kortfristiga skulder		22 984 254	40 037 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 234 255	42 661 855

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 742 609	32 213 540
Återbetalt aktieägartillskott		-1 500 000
Försäljningar		-100 000
Omklassificeringar		23 129 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 742 609	53 742 609
Ingående nedskrivningar	-32 147 001	-9 017 932
Årets nedskrivningar		-23 129 069
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 147 001	-32 147 001
Utgående redovisat värde	21 595 608	21 595 608

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 607 411	4 595 900
Tillkommande fordringar		11 511
Avgående fordringar	-4 607 411	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 607 411
Utgående redovisat värde	0	4 607 411

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Not 6 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Furulund 2:80 AB	3 000 000	3 000 000
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Optimalahem Enplanshem Mitt AB	0	0
	3 000 000	3 000 000

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget ingår i en koncern där Optihome Holding AB, org nr 559290-8643, säte Skåne, Malmö är moderbolag, men med stöv av ÅRL 7 kap § 3 upprättas inte någon koncernredovisning.

Malmö 2025-03-28

Christian Rasmusson
Christian Rasmusson

Emil Hribsek
Emil Hribsek

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-30

Christofer Hultén
Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024 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 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 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 Bostadsutveckling Sverige AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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
2025-03-30

Christofer Hultén
Christofer Hultén
Auktoriserad revisor