

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Optihem Holding AB

559290-8643

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Optihem Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

2023-06-30

Malmö

Lars Mattsson

Styrelsen för Optiheim Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Optiheim Holding AB är moderbolag till Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB som genom dotterbolag bedriver nyproduktion av bostadsrätter och egna hem med fokus på Skåne. Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB inår i Optimalahem-gruppen som innefattar varumärkena 1:A Villan Bostadsrätt, Optimalahem, Optimala Fritiden och JW Hus AB.

Affärsidén är att erbjuda anpassade boenden för olika perioder i livet. Boendena utformas för att vara bekväma, underhållsfria, ha låga driftkostnader 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 efter 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, Skåne län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid tidpunkten för Rysslands invasion av Ukraina var åtta bostadsrättsprojekt under uppförande med sammanlagt ca 120 lägenheter. Med endast ett undantag var samtliga av dessa lägenheter sålda vid tidpunkten. Härutöver uppfördes även styckehus i viss omfattning. Till följd av invasionen av Ukraina, med påföljande kostnadsökningar vad gäller energi och generella räntehöjningar, avstannade nyförsäljning av projekt. Koncernen har därför huvudsakligen inriktat sig på att färdigställa projekt under verksamhetsåret.

Det är bedömningen att viss försäljning även fortsättningsvis kommer att ske, om än på väsentligen

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bedömningen är att marknaden kommer vara fortsatt påverkad av olika omvärldsfaktorer och då främst av ränteläget. Det förefaller som om marknaden även fortsättningsvis kommer att vara avvaktande men en viss förändring kan förväntas ske under 2024 under förutsättning av det allmänna ränteläget inte ytterligare försämras.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020
Nettoomsättning	260	144	131
Resultat efter finansiella poster	-13 702	44 427	146 606
Soliditet (%)	7,8	11,4	33,0
Moderbolaget	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 687	59 957	0
Soliditet (%)	22,4	25,0	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000	44 237 367	44 357 367
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Utdelning		-60 000 000	-60 000 000
Balanseras i ny räkning		18 479	18 479
Erhållna aktieägartillskott		54 000 000	54 000 000
Årets resultat		-13 702 954	-13 702 954
Belopp vid årets utgång	120 000	24 552 892	24 672 892

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 54 000 000 kr.

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000		60 000 000	60 120 000
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-60 000 000		-60 000 000
Balanseras i ny räkning		60 000 000	-60 000 000	0
Erhållna aktieägartillskott		54 000 000		54 000 000
Årets resultat			3 686 274	3 686 274
Belopp vid årets utgång	120 000	54 000 000	3 686 274	57 806 274

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 54 000 000 kr.

2023070509792

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	54 000 000
årets vinst	3 686 274
	57 686 274

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	57 686 274
	57 686 274

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.



Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		282 228 058	210 047 325
Förändring av lagervaror under tillverkning, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		0	12 685 260
Övriga rörelseintäkter		187 096	0
		282 415 154	222 732 585
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-258 064 880	-139 998 784
Övriga externa kostnader	I	-9 514 101	-13 561 523
Personalkostnader		-9 710 752	-6 269 495
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-266 938	-194 622
Avskrivningar enligt plan		-18 012 310	-17 982 510
		-295 568 981	-178 006 934
Rörelseresultat		-13 153 827	44 725 651
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		71 104	41 201
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 581	829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 812	-340 562
		-549 127	-298 532
Resultat efter finansiella poster		-13 702 954	44 427 119
Resultat före skatt		-13 702 954	44 427 119
Årets resultat		-13 702 954	44 427 119
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-13 702 954	44 427 119

Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	4	144 128 282	161 842 590
		144 128 282	161 842 590

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	45 782 041	36 744 710
Inventarier, verktyg och installationer	6	406 796	249 093
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	4 161 038
		46 188 837	41 154 841

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		4 811 423	5 553 694
		4 811 423	5 553 694

Summa anläggningstillgångar		195 128 542	208 551 125
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 106 323	9 119 562
Aktuella skattefordringar		4 600 477	3 177 507
Övriga fordringar		91 692 310	116 641 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 680 954	4 368 779
		116 080 064	133 307 211

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		7 141 207	46 327 945
		123 221 271	179 635 156

SUMMA TILLGÅNGAR		318 349 813	388 186 281
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		120 000	120 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		24 552 892	44 237 367
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		24 672 892	44 357 367

Summa eget kapital 24 672 892 44 357 367

Avsättningar

Övriga avsättningar	10	745 000	236 173
		745 000	236 173

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		13 447 960	7 090 625
Skulder till ägarbolag	11	186 027 000	180 027 000
		199 474 960	187 117 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 836 880	11 512 500
Förskott från kunder		0	5 207 814
Leverantörsskulder		30 196 835	25 880 718
Aktuella skatteskulder		77 400	41 150
Övriga skulder		49 766 339	110 258 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 579 507	3 574 432
		93 456 961	156 475 116

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 318 349 813 388 186 281

Koncernens

Not

2022-01-01

2021-01-01

Kassaflödesanalys

-2022-12-31

-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-13 702 954

44 427 119

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

18 297 727

18 177 132

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 594 773

62 604 251

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar

-8 986 761

22 400 460

Förändring av kortfristiga fordringar

26 213 908

-11 017 269

Förändring leverantörsskulder

4 316 117

16 148 022

Förändring av kortfristiga skulder

-67 334 272

52 671 526

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-41 196 235

142 806 990

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-298 002

597 900

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 300 934

-16 361 108

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

742 271

-4 848 170

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 856 665

-20 611 378

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

54 000 000

750 000

Upptagna lån

12 866 162

7 090 625

Utbetald utdelning

-60 000 000

-89 599 668

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 866 162

-81 759 043

Årets kassaflöde

-39 186 738

40 436 569

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

46 327 945

6 652 880

Kursdifferens i likvida medel

Kursdifferens i likvida medel

0

-761 504

Likvida medel vid årets slut

7 141 207

46 327 945

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	I	-198 681	-42 706
		-198 681	-42 706
Rörelseresultat		-198 681	-42 706
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 886 131	60 217 905
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-217 905
		3 886 131	60 000 000
Resultat efter finansiella poster		3 687 449	59 957 294
Bokslutsdispositioner		-1 175	42 706
Resultat före skatt		3 686 274	60 000 000
Årets resultat		3 686 274	60 000 000

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

120 000	120 000
120 000	120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

54 000 000	0
------------	---

Årets resultat

3 686 274	60 000 000
-----------	------------

57 686 274	60 000 000
-------------------	-------------------

Summa eget kapital

57 806 274	60 120 000
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

11

Skulder till aktieägare

186 027 000	180 027 000
-------------	-------------

Summa långfristiga skulder

186 027 000	180 027 000
--------------------	--------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

144 840	0
---------	---

Skulder till koncernföretag

14 063 787	246 972
------------	---------

Summa kortfristiga skulder

14 208 627	246 972
-------------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

258 041 901	240 393 972
--------------------	--------------------

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

3 687 449

59 957 294

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

3 687 449

59 957 294

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-17 559 702

-60 309 516

Förändring av leverantörsskulder

144 840

0

Förändring av kortfristiga skulder

13 816 814

246 972

Kassaflöde från den löpande verksamheten

89 401

-105 250

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

6 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 000 000

0

Årets kassaflöde

6 089 401

-105 250

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

57 456

120 000

Likvida medel vid årets slut

6 146 857

14 750

2023070509800



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallas succesiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

När utfallet kan beräknad på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsuppgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 5 år.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill skrivs av på 10 år

Avskrivningsperiod för goodwill är beräknad utifrån den period som posten bedöms generera ekonomiska fördelar.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
BDO		
Revisionsuppdrag	475 000	435 000
	475 000	435 000

**Not 2 Medelantalet anställda
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Medelantalet anställda	11	8

Medelantalet bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid. Alla anställda under 2022 ligger under JW Hus AB. 6 av 8 anställda under 2021 ligger under JW Hus AB och resterande 2 ligger under Optimala Enplanshem Sverige AB.

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	6 826 243	4 325 247
	6 826 243	4 325 247
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	423 353	266 422
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 242 057	1 097 455
	2 665 410	1 363 877
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	9 491 653	5 689 124
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	20 %	75 %

**Not 4 Immateriella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 825 100	0
Inköp	298 002	179 825 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 123 102	179 825 100
Ingående avskrivningar	-17 982 510	
Årets avskrivningar	-18 012 310	-17 982 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 994 820	-17 982 510
Utgående redovisat värde	144 128 282	161 842 590

**Not 5 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 830 441	9 561 375
Inköp	8 151 639	27 269 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 982 080	36 830 441
Ingående avskrivningar	-85 731	0
Årets avskrivningar	-114 308	-85 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 039	-85 731
Utgående redovisat värde	44 782 041	36 744 710

**Not 6 Maskiner och inventarier
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	834 200	628 782
Inköp	520 724	205 418
Försäljningar/utrangeringar	-459 568	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	895 356	834 200
Ingående avskrivningar	-585 107	-500 509
Försäljningar/utrangeringar	249 178	0
Årets avskrivningar	-152 630	-84 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 559	-585 107
Utgående redovisat värde	406 797	249 093

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende avseende materiella anl tillg
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 161 038	0
Inköp	0	4 161 038
Omklassificeringar	-4 161 038	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 161 038
Utgående redovisat värde	0	4 161 038

Avser ombyggnad av fastigen på Modemgatan.

121

121



Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Säte	Kapital- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
JW Hus AB, 556779-1172 Optimalahem	Skåne, Malmö	100%	1 332	30 000 000
Bostadsutveckling Sverige AB, 559064-5429	Skåne, Malmö	100%	500	150 000 000
Optimalahem Hyresbostäder Sverige AB, 559270-1667	Skåne, Malmö	100%	270	27 000
				180 027 000

Not 9 Specifikation av koncernföretag

Koncernen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
JW Hus AB, 556779-1172	100	100	1 332	30 000 000
Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB, 559064-5429	100	100	500	150 000 000
Optimalahem Hyresbostäder Sverige AB, 559270-1667	100	100	270	27 000
Optimala Enplanshem Sverige AB, 559015-8316	100	100	500	50 000
Enplanshem Skåne 2017 AB, 559065-4488	100	100	500	50 000
Enplanshem Skåne 2018 AB, 559101-5747	100	100	500	50 000
Enplanshem Skåne 2019 AB, 559169-8658	100	100	500	50 000
Enplanshem Skåne 2020 AB, 559248-1435	100	100	250	25 000
Enplanshem Skåne 2021 AB, 559288-7755	100	100	250	25 000
Enplanshem Skåne 21 AB, 559323-8453	100	100	250	25 000
Enplanshem Skåne 2022 AB, 559323-7372	100	100	250	25 000
Enplanshem Skåne 22 AB, 559323-8628	100	100	250	25 000
Enplanshem Skåne 222 AB, 559323-8586	100	100	250	25 000
Optimala Enplanshem Mitt AB, 559199-1640	100	100	500	50 000
Optimalahem Service Vellinge AB, 559239-2855	100	100	260	26 000
Optimalahem Modemgatan AB, 559273-8701	100	100	250	25 000

Optihem Holding AB Org.nr 559290-8643				17 (19)
Öllsjö Fastighetskonsult AB, 559204-6352	100	100	500	50 000
Puruk Exploatering Nio AB, 559198-4124	100	100	250	25 000
Furulund 2:80 AB, 559326-6843	100	100	1 000	100 000
Logen Optimalahem Gruppen AB, 559016-8316	100	100	1 002	10 200
Svartakra AB, 559273-2381	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Tre AB, 559303-5131	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Fem AB, 559303-5156	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Fyra AB, 559303-5149	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Sex AB, 559324-0244	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Åtta AB, 559323-9766	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Tio AB, 559365-8569	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Elva AB, 559365-9146	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Tolv AB, 559365-8601	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Tretton AB, 559365-8619	100	100	250	25 000
Puruk Exploatering Fjorton AB, 559365-8627	100	100	250	25 000
Grexploatering AB, 559122-5478	100	100	500	50 000
Optimalahem Hyresbostäder Heden AB, 559281-7786	100	100	250	25 000
Sjooll Exploatering Två AB, 559328-7120	100	100	250	25 000
Sjooll Exploatering Tre AB, 559328-7138	100	100	250	25 000
Sjooll Exploatering Fyra AB, 559365-8668	100	100	250	25 000
Huscenter i Malmö AB, 556754-6469	100	100	1 000	100 000
Optimalahem Hyresbostäder Eskil AB, 559273-1920	100	100	250	25 000
				181 213 200

Not 10 Övriga avsättningar Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiåtaganden	745 000	236 173
	745 000	236 173

Not 11 Långfristiga skulder
Koncernen
Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	-186 027 000	-180 027 000
	-186 027 000	-180 027 000

Not 12 Ställda säkerheter
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser
Koncernen

Optimalahem Bostadsutveckling Sverige AB, 559064-5429 för nedan borgensförbindelser:

	2022-12-31	2021-12-31
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Flyinge, 769638-5207	0	13 020 202
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Jonstorp Fyra, 769636-4863	0	11 995 200
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Skurup Två, 769638-8078	34 577 000	0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Hörby, 769638-6536	24 509 686	0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Norge, 769639-7673	26 994 791	350 000
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Båstad Två, 769639-7590	35 471 832	0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Brf Optimalahem i Puruk Exploatering Nio AB 559198-4124	2 300 000	2 300 000
Borgensförbindelse, begränsad, Puruk AB, 559258-5706	0	1 000 000
Borgensförbindelse, begränsad, Puruk Två AB, 559258-5706	0	1 000 000
	123 853 309	29 665 402

Optihem Holding AB
Org.nr 559290-8643

19 (19)

Malmö

Lars Mattsson
Ordförande

Christian Rasmusson

Emil Hribsek

Min revisionsberättelse har lämnats

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Optihem Holding AB
Org.nr. 559290-8643

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Optihem Holding AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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, förfälskning, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.

2023070509809

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Optihem Holding 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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 revisionsd 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

2023070509810



Verifikat

Transaktion 09222115557495978010

Dokument

ÅR Optihem Holding AB 2022
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-06-30 20:29:59 CEST (+0200) av Erica
Svensson (ES)
Färdigställt 2023-06-30 21:14:37 CEST (+0200)

Initierare

Erica Svensson (ES)
JW Hus AB
Personnummer 9409050159
Org. nr 556779-1172
erica.svensson@ohgruppen.se
+46727139559

Signerande parter

Lars Mattsson (LM)
Personnummer 580925-3536
lars.mattsson@ohgruppen.se
+46705556079



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Erik Gunnar Mattsson"
Signerade 2023-06-30 20:31:02 CEST (+0200)

Christian Rasmusson (CR)
Personnummer 6304143917
christian.rasmusson@ohgruppen.se
+46707597479



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Christian Rasmusson"
Signerade 2023-06-30 20:31:11 CEST (+0200)

Emil Hribsek (EH)
Personnummer 6804194253
emil.hribsek@ohgruppen.se
+46704611760



Christofer Hultén (CH)
Personnummer 620207-4453
christofer.hulten@bdo.se
+46101715752



Verifikat

Transaktion 09222115557495978010

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL
HRIBSEK"
Signerade 2023-06-30 21:06:03 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOFER HULTÉN"
Signerade 2023-06-30 21:14:37 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>

