

# Årsredovisning

för

## Rikshem Skräddaren AB

556631-3226

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-03-21.

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:

Anders Lilja, Styrelseledamot

2024-05-28

Styrelsen för Rikshem Skräddaren 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*

Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Umeå Fjällämmeln 23.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fortsatt höga räntekostnader och fortsatt hög inflation med följd i bland annat höga energi- och byggpriser gör att 2023 har varit ett utmanande år för fastighetsbranschen och för samhället i stort.

Bolaget ingår i Rikshem-koncernen vilket är en styrka utifrån stabila ägare, en stark rating och tillgång till finansiering via såväl kapitalmarknaden som banklån.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 989	6 317	6 673	6 244
Resultat efter finansiella poster	4 551	3 709	4 214	4 022
Soliditet (%)	15	35	31	29

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	2 500 000	5 983 870	699 819	<b>9 683 689</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			699 819	-699 819	<b>0</b>
Årets resultat				700 323	<b>700 323</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>6 683 689</b>	<b>700 323</b>	<b>10 384 012</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 683 689
årets vinst	700 323
	<b>7 384 012</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 384 012
	<b>7 384 012</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		6 989 416	6 316 535
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 989 416</b>	<b>6 316 535</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 704 252	-1 851 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 555	-358 404
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 062 807</b>	<b>-2 209 567</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 926 609</b>	<b>4 106 968</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	58 611	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-433 876	-397 836
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-375 265</b>	<b>-397 835</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 551 344</b>	<b>3 709 133</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		-3 851 021	-3 009 314
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 851 021</b>	<b>-3 009 314</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>700 323</b>	<b>699 819</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>700 323</b>	<b>699 819</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 413 424	27 688 605
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 413 424</b>	<b>27 688 605</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	42 747 432	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 747 432</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 160 856</b>	<b>27 688 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 136	9 414
Övriga fordringar		3 208	3 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301 399	18 940
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>313 743</b>	<b>31 513</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>313 743</b>	<b>31 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 474 599</b>	<b>27 720 118</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000

500 000

Reservfond

2 500 000

2 500 000

**Summa bundet eget kapital**

**3 000 000**

**3 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 683 689

5 983 870

Årets resultat

700 323

699 819

**Summa fritt eget kapital**

**7 384 012**

**6 683 689**

**Summa eget kapital**

**10 384 012**

**9 683 689**

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

57 150 000

0

Skulder till koncernföretag

0

15 813 099

**Summa långfristiga skulder**

**57 150 000**

**15 813 099**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

76 687

67 725

Övriga skulder

825 343

380 352

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 038 557

1 775 253

**Summa kortfristiga skulder**

**2 940 587**

**2 223 330**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**70 474 599**

**27 720 118**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%

#### Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Rikshem Skräddaren AB, org nr Org nr. 556631-3226, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Rikshem Samhold AB, org nr 556856-2929, med säte i Stockholm, Sverige. Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667 med säte i Stockholm är moderbolag till Rikshem Samhold AB. Rikshem AB (publ) ingår i Rikshem Intressenter koncernen där Rikshem Intressenter AB, org nr 556806-2466 med säte i Stockholm, är moderbolag. Både Rikshem AB (publ) och Rikshem Intressenter AB upprättar koncernredovisning.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning hanteras av personal anställd av Rikshem AB (publ).

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
I beloppen ingår koncerninterna poster med	58 540	0
	<b>58 540</b>	<b>0</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
I beloppen ingår koncerninterna poster med	-341 446	-397 836
	<b>-341 446</b>	<b>-397 836</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 897 791	40 848 460
Omklassificeringar	83 375	49 331
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 981 166</b>	<b>40 897 791</b>
Ingående avskrivningar	-13 209 186	-12 850 782
Årets avskrivningar	-358 556	-358 404
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 567 742</b>	<b>-13 209 186</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 413 424</b>	<b>27 688 605</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Investeringar	0	98 661
Omklassificeringar	0	-98 661
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande fordringar	56 197 795	0
Avgående fordringar	-13 450 363	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 747 432</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 747 432</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen. Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernbolag	0	15 813 099
Skulder till kreditinstitut	57 150 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 150 000</b>	<b>15 813 099</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsintäckning	57 150 000	0
	<b>57 150 000</b>	<b>0</b>

Stockholm 2024-03-18

*Carl Conradi*  
Carl Conradi  
Ordförande

*Anders Lilja*  
Anders Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-21

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*  
Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Skräddaren AB, org.nr 556631-3226

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Skräddaren AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rikshem Skräddaren ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Rikshem Skräddaren AB 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 att 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. 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, 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 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 av Rikshem Skräddaren AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Skräddaren AB 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 verksamhetens 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.

Stockholm den 21 mars 2024

Ernst & Young AB

*Fredrik Evert Enblom*

Fredrik Evert Enblom  
Auktoriserad revisor