

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Rikshem Rådgivaren AB

Org nr. 556787-9878

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 21 april 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 21 april 2023


Anders Lilja

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Rikshem Rådgivaren AB

Org nr. 556787-9878

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7



Rikshem Rådgivaren AB
Org nr. 556787-9878

ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM RÅDGIVAREN AB

Styrelsen för Rikshem Rådgivaren AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheter.

Bolaget äger fastigheterna Lönnen 3, Vibacken 2, Ljungbacken 2, Elefanten 19, Glasberga 1:133 i Södertälje.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har i januari 2022 ingått avtal om kommissionärsrörelse med Rikshem AB (publ). Bolaget tillämpar reglerna för skatterättslig kommission och det skattemässiga resultatet överförs därmed till kommittenten, vilket är Rikshem AB (publ).

Den 1 juli 2022 ingick bolaget i en mervärdesskattegrupp. I mervärdesskattegruppen är Rikshem AB (publ) grupphuvudman.

2022 har varit ett utmanande år. Invasionen av Ukraina, hög inflation, snabbt stigande räntor samt mångdubblade energipriser har haft stor påverkan på samhället och även på fastighetsbranschen. Det har under året varit volatilt på finansmarknaderna.

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

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	34 075	33 116	33 103	32 494
Resultat efter finansiella poster	2 538	819	-364	20 415
Balansomslutning	333 032	352 986	372 174	393 436
Soliditet	24%	25%	23%	13%



Rikshem Rådgivaren AB
Org nr. 556787-9878

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr			Balanserat		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	100 000	-	31 810 487	18 731 865	50 642 352
Vinstdisposition enligt bolagsstämman:					
Balanseras i ny räkning			18 731 865	-18 731 865	-
Årets resultat				5 950 553	5 950 553
Utgående balans	100 000	-	50 542 352	5 950 553	56 592 905

Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	50 542 352
Årets vinst	5 950 553
	56 492 905

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	56 492 905
	56 492 905

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat anges.



Rikshem Rådgivaren AB
Org nr. 556787-9878

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		34 075 367	33 115 583
Summa rörelseintäkter		34 075 367	33 115 583
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-4 034 728	-4 192 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 464 957	-21 464 958
Summa rörelsekostnader		-25 499 685	-25 657 777
Rörelseresultat		8 575 682	7 457 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	274	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 037 472	-6 639 005
Summa finansiella poster		-6 037 198	-6 639 005
Resultat efter finansiella poster		2 538 484	818 801
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		18 489 820	18 489 820
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		-15 077 753	-
Summa bokslutsdispositioner		3 412 067	18 489 820
Resultat före skatt		5 950 551	19 308 621
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-576 756
Övriga skatter		2	-
ÅRETS RESULTAT		5 950 553	18 731 865



Rikshem Rådgivaren AB
Org nr. 556787-9878

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	297 681 364	300 656 502
Byggnads- och markinventarier	6	30 893 407	49 383 226
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	4 030 105	2 521 846
Summa materiella anläggningstillgångar		332 604 876	352 561 574
Summa anläggningstillgångar		332 604 876	352 561 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		270 179	269 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 490	154 534
Summa kortfristiga fordringar		426 669	424 439
Summa omsättningstillgångar		426 669	424 439
SUMMA TILLGÅNGAR		333 031 545	352 986 013

2023042716596



Rikshem Rådgivaren AB
Org nr. 556787-9878

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		50 542 352	31 810 487
Årets resultat		5 950 553	18 731 865
Summa fritt eget kapital		56 492 905	50 542 352
Summa eget kapital		56 592 905	50 642 352
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		30 893 405	49 383 225
Summa obeskattade reserver		30 893 405	49 383 225
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till koncernföretag		234 648 865	251 744 641
Summa långfristiga skulder		234 648 865	251 744 641
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		135 266	30 250
Skatteskulder		-	576 756
Övriga skulder		1 208 721	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 552 383	608 789
Summa kortfristiga skulder		10 896 370	1 215 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 031 545	352 986 013



Rikshem Rådgivaren AB
Org nr. 556787-9878

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges. Avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

- Byggnader	1 %
- Byggnadsinventarier	20 %

Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rikshem Samhold AB, org nr 556856-2929, med säte i Stockholm. Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, med säte i Stockholm är moderbolag till Rikshem Samhold AB. Rikshem AB ingår i Rikshem Intressenter koncernen där Rikshem Intressenter AB, org nr 556806-2466 med säte i Stockholm är moderbolag. Både Rikshem AB 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

I beloppen ingår inga koncerninterna poster.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -6 037 472 kr (-6 639 005).

Rikshem Rådgivaren AB
Org nr. 556787-9878

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	324 988 479	324 988 479
Utgående anskaffningsvärden	324 988 479	324 988 479
Ingående avskrivningar	-24 331 977	-21 356 838
Årets avskrivningar	-2 975 138	-2 975 139
Utgående avskrivningar	-27 307 115	-24 331 977
Redovisat värde	297 681 364	300 656 502

Not 6 Byggnads- och markinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 449 096	92 449 096
Utgående anskaffningsvärden	92 449 096	92 449 096
Ingående avskrivningar	-43 065 870	-24 576 051
Årets avskrivningar	-18 489 819	-18 489 819
Utgående avskrivningar	-61 555 689	-43 065 870
Redovisat värde	30 893 407	49 383 226

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 521 846	408 951
Investeringar	1 508 259	2 112 895
Utgående anskaffningsvärden	4 030 105	2 521 846
Redovisat värde	4 030 105	2 521 846

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	234 648 865	251 744 641
Redovisat värde	234 648 865	251 744 641

Rikshem Rådgivaren AB
Org nr. 556787-9878

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Conradi
Ordförande

Anders Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Rådgivaren AB, org.nr 556787-9878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Rådgivaren AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rikshem Rådgivaren ABs 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 Rikshem Rådgivaren 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 de 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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.



Building a better
working world

2023042716599

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 Rådgivaren AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Rådgivaren 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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.

Stockholm enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557490021229

Document

691 Rikshem Rådgivaren AB ÅR 2022

Main document

11 pages

Initiated on 2023-03-30 14:27:44 CEST (+0200) by Annika Forsberg (AF)

Finalised on 2023-04-19 20:32:18 CEST (+0200)

Initiator

Annika Forsberg (AF)

annika.forsberg@rikshem.se

Signing parties

Anders Lilja (AL)

anders.lilja@rikshem.se



The name returned by Swedish BankID was "Anders Erik Lilja"

Signed 2023-04-13 12:27:44 CEST (+0200)

Carl Conradi (CC)

carl.conradi@rikshem.se



The name returned by Swedish BankID was "CARL CONRADI"

Signed 2023-04-18 17:39:39 CEST (+0200)

Mikael Ikonen (MI)

mikael.ikonen@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL IKONEN"

Signed 2023-04-19 20:32:18 CEST (+0200)

Approving parties

Gustav Jacobsson (GJ)



Verification

Transaction 09222115557490021229

gustav.jacobsson@se.ey.com
Approved 2023-04-11 15:46:51 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

