

ÅRSREDOVISNING

för

Hallonkullen Fastighets AB

559058-8470

Räkenskapsåret

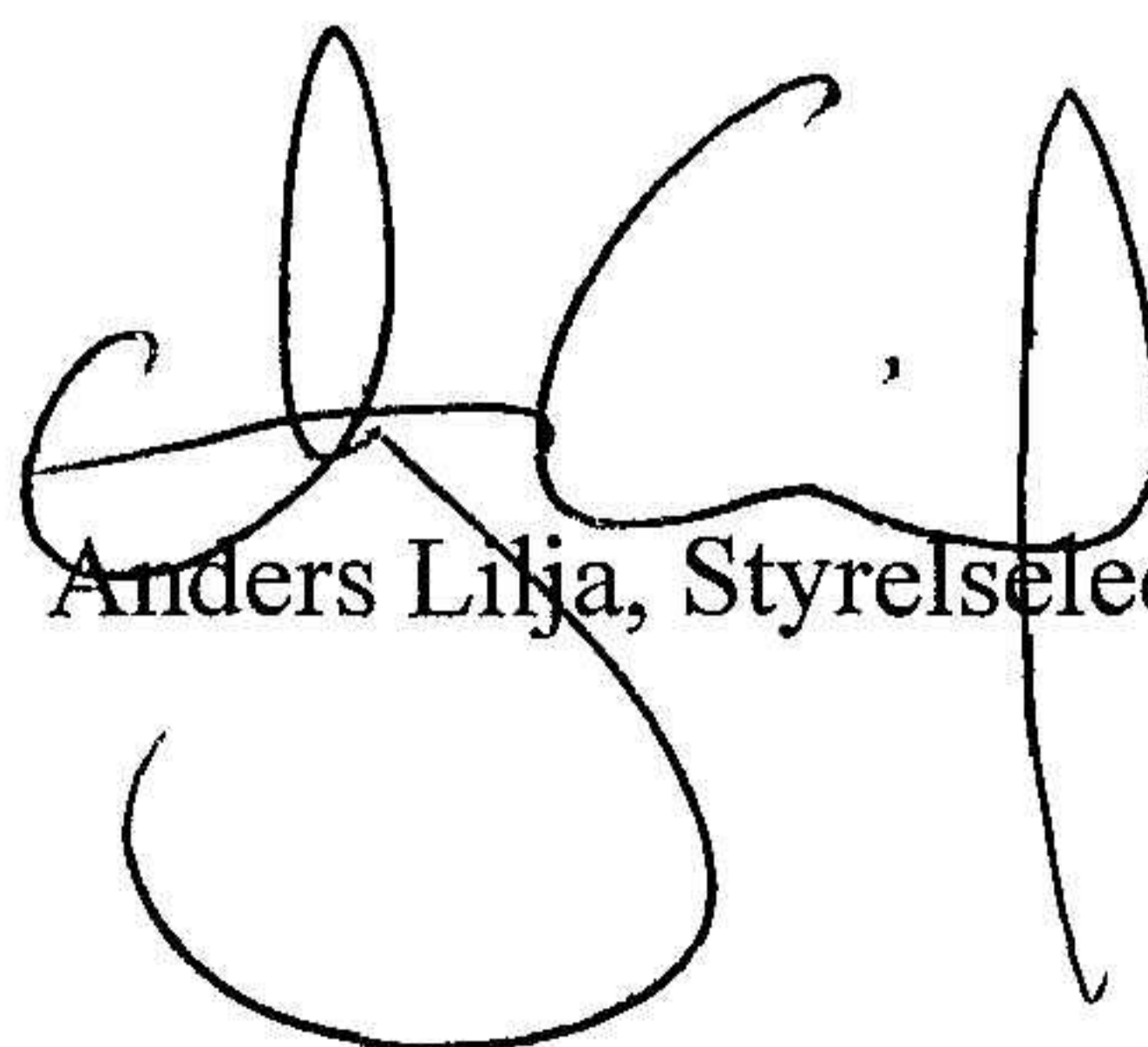
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-20. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm 2026-02-24



Anders Lilja, Styrelseledamot

Styrelsen för Hallonkullen Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 Skrinnaren 1 i Sundbyberg.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rikshem bedriver verksamhet i en omvärld som på många sätt är orolig och med en utveckling som är svår att förutsäga. Det finns dock tecken på återhämtning i konjunkturen och allt fler uttrycker nu också att det ur ett makroekonomiskt perspektiv ser ljusare ut.

Bolaget ingår i Rikshem-koncernen vilket är en styrka utifrån stabila ägare, en stark rating och tillgång till goda finansieringsmöjligheter i både kapital- och kreditmarknaden.

Under Q4 tecknades avtal om att bolagets ska säljas under Q1 2026. I samband med det har tidigare nedskrivning av fastigheten återförts då nedskrivningsbehov ej längre föreligger.

Ingen verksamhet har bedrivits under året och i övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	6 574	-2 855	-2 586	-2 111
Soliditet (%)	13	2	2	2

2026022601157

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 404 690	2 605	1 457 295
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 605	-2 605	0
Årets resultat			9 532 501	9 532 501
Belopp vid årets utgång	50 000	1 407 295	9 532 501	10 989 796

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 407 295
årets vinst	9 532 501
	10 939 796

disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 939 796
	10 939 796

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-148 528	-212 088
Återföring av nedskrivningar		9 531 205	0
Summa rörelsekostnader		9 382 677	-212 088
Rörelseresultat		9 382 677	-212 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 296	2 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 809 477	-2 645 611
Summa finansiella poster		-2 808 181	-2 643 006
Resultat efter finansiella poster		6 574 496	-2 855 094
Bokslutsdispositioner			
Skattemässigt resultat övefört till kommittent		2 958 005	2 857 699
Summa bokslutsdispositioner		2 958 005	2 857 699
Resultat före skatt		9 532 501	2 605
Årets resultat		9 532 501	2 605

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

75 296 795

65 765 590

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

6

6 939 099

6 939 099

Summa materiella anläggningstillgångar

82 235 894

72 704 689

Summa anläggningstillgångar

82 235 894

72 704 689

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

80 968

20 874

Summa kortfristiga fordringar

80 968

20 874

Summa omsättningstillgångar

80 968

20 874

SUMMA TILLGÅNGAR

82 316 862

72 725 563

2026022601159

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

1 407 295

1 404 690

Årets resultat

9 532 501

2 605

Summa fritt eget kapital

10 939 796

1 407 295

Summa eget kapital

10 989 796

1 457 295

Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

71 327 066

71 250 594

Summa långfristiga skulder

71 327 066

71 250 594

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

0

17 674

Summa kortfristiga skulder

0

17 674

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

82 316 862

72 725 563

2026022601160



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.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Hallonkullen Fastighets AB, org nr 559058-8470, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Rikshem Hallonkullen Holding AB, org nr 559058-8488, med säte i Stockholm, Sverige. Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667 med säte i Stockholm är moderbolag till Rikshem Hallonkullen Holding 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

I beloppen ingår inga koncerninterna poster.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
I beloppen ingår koncerninterna poster med	-2 809 477	-2 645 611
	-2 809 477	-2 645 611

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 296 795	75 296 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 296 795	75 296 795
Ingående nedskrivningar	-9 531 205	-9 531 205
Återförda nedskrivningar	9 531 205	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-9 531 205
Utgående redovisat värde	75 296 795	65 765 590

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 939 099	6 939 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 939 099	6 939 099
Utgående redovisat värde	6 939 099	6 939 099

Not 7 Långfristiga skulder

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

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till koncernföretag	71 327 066	71 250 594
Redovisat värde	71 327 066	71 250 594

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget kommer att byta ägare i början på 2026.

Årsredovisningen är daterad och beslutad den 19 februari 2026 då den har godkänts av styrelsen.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 19 februari 2026..

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

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570387938

Dokument

556 Hallonkullen Fastighets AB ÅR 2025

Huvuddokument

8 sidor

Startades 2026-02-19 09:02:12 CET (+0100) av Belma

Hodzic (BH)

Färdigställt 2026-02-19 12:41:27 CET (+0100)

Initierare

Belma Hodzic (BH)

belma.hodzic@rikshem.se

Signerare

Anders Lilja (AL)

anders.lilja@rikshem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anders Erik Lilja"

Signerade 2026-02-19 10:23:13 CET (+0100)

Carl Conradi (CC)

carl.conradi@rikshem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL
CONRADI"

Signerade 2026-02-19 11:34:09 CET (+0100)

Fredrik Enblom (FE)

fredrik.enblom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK ENBLOM"

Signerade 2026-02-19 12:41:27 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570387938

2026022601164

Detta verifikat är utfärdat 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>





Building a better
working world

2026022601165

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hallonkullen Fastighets AB, org.nr 559058-8470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Hallonkullen Fastighets AB för år 2025-01-01 –2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hallonkullen Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Hallonkullen Fastighets 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. 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.

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 Hallonkullen Fastighets AB för år 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hallonkullen Fastighets AB enligt god revisors sed 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 förlöpande 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Vidimeras,
överensstämmer
med originalet.

Bellmattodria

2026022601167

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK ENBLOM

Auktoriserad revisor

Serienummer: ccad209b3a886a[...]d8222f4d1c371

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-19 11:43:29 UTC



Vidimeras, överensstämmer
med originalet.

Beluathoqiee

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: L8UUV-ZLA3A-21KG7-SIGWY-156JV-PNHL8