

Årsredovisning
för
Rikshem Kalmarhöjden 5 AB
556990-0581

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-25.
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
2025-06-02

Styrelsen för Rikshem Kalmarhöjden 5 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Rapsen 11 i Kalmar.

Bolaget äger andelar i Rapsen Samfällighetsförening, org nr 717916-5977, andelstalet uppgår till 1 186 av totalt 17 969 andelar.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året upplevde vi ett något förbättrat affärsklimat, efter flera år av oro i fastighetsbranschen och på de finansiella marknaderna. Med inflationen på tillbakagång infriades också förväntningarna om räntesänkningar. Trots en mer stabil ekonomi var prisökningarna inom vissa områden såsom fjärrvärme, elnät och VA-taxor fortsatt höga.

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.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 094	1 927	2 073	1 956
Resultat efter finansiella poster	235	271	534	337
Soliditet (%)	14	13	10	7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 781 552	781 082	3 612 634
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		781 082	-781 082	0
Årets resultat			448 972	448 972
Belopp vid årets utgång	50 000	3 562 634	448 972	4 061 606

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 562 634
årets vinst	448 972
	4 011 606
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 011 606
	4 011 606

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 093 670	1 926 696
Summa rörelseintäkter		2 093 670	1 926 696
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-664 573	-540 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 180	-259 180
Summa rörelsekostnader		-923 753	-799 325
Rörelseresultat		1 169 917	1 127 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 733	4 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-943 055	-860 914
Summa finansiella poster		-935 322	-856 016
Resultat efter finansiella poster		234 595	271 355
Bokslutsdispositioner			
Skattemässigt resultat övefört till kommittent		160 548	509 727
Förändring av periodiseringsfonder		69 345	0
Summa bokslutsdispositioner		229 893	509 727
Resultat före skatt		464 488	781 082
Skatter			
Skatt på årets resultat		-15 516	0
Årets resultat		448 972	781 082

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 790 207	25 049 386
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	147 121	54 753
Summa materiella anläggningstillgångar		24 937 328	25 104 139
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i samfällighetsförening	7	3 832 745	3 832 745
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 832 745	3 832 745
Summa anläggningstillgångar		28 770 073	28 936 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 149	27 370
Övriga fordringar		342 693	336 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 862	5 662
Summa kortfristiga fordringar		416 704	369 351
Summa omsättningstillgångar		416 704	369 351
SUMMA TILLGÅNGAR		29 186 777	29 306 235

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 562 634	2 781 552
Årets resultat		448 972	781 082
Summa fritt eget kapital		4 011 606	3 562 634
Summa eget kapital		4 061 606	3 612 634
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	69 345
Summa obeskattade reserver		0	69 345
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till koncernföretag		24 882 903	25 406 616
Summa långfristiga skulder		24 882 903	25 406 616
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 264	17 898
Skatteskulder		15 516	0
Övriga skulder		1 620	1 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 868	198 122
Summa kortfristiga skulder		242 268	217 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 186 777	29 306 235

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%

Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Rikshem Kalmarhöjden 5 AB, org nr 556990-0581, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Rikshem Bostäder Holding AB, org nr 556856-2911, med säte i Stockholm, Sverige. Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667 med säte i Stockholm är moderbolag till Rikshem Bostäder 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

	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	-943 055	-860 914
	-943 055	-860 914

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 532 487	26 532 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 532 487	26 532 487
Ingående avskrivningar	-1 483 101	-1 223 921
Årets avskrivningar	-259 179	-259 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 742 280	-1 483 101
Utgående redovisat värde	24 790 207	25 049 386

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 753	54 753
Investeringar	92 368	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 121	54 753
Utgående redovisat värde	147 121	54 753

Not 7 Andel i samfällighetsförening

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 832 745	3 832 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 832 745	3 832 745
Utgående redovisat värde	3 832 745	3 832 745

Not 8 Långfristiga skulder

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

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	24 882 903	25 406 616
	24 882 903	25 406 616

Stockholm 2025-04-22

Carl Conradi
Carl Conradi
Ordförande

Anders Lilja
Anders Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Kalmarhöjden 5 AB, org.nr 556990-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Kalmarhöjden 5 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rikshem Kalmarhöjden 5 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Kalmarhöjden 5 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 uppger, 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, förfälskning, 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 Kalmarhöjden 5 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Kalmarhöjden 5 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 25 april 2025

Ernst & Young AB

*Fredrik Evert
Enblom*

Fredrik Evert Enblom
Auktoriserad revisor