

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Rikshem Östergötland 1 AB**

**Org nr. 556880-3448**

## 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 Östergötland 1 AB**

**556880-3448**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Rikshem Östergötland 1 AB  
556880-3448

## ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM ÖSTERGÖTLAND 1 AB

Styrelsen för Rikshem Östergötland 1 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 fastigheten Kronåsen 1:29 i Uppsala.

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

<i>Belopp i tkr</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	439	439	372	428
Resultat efter finansiella poster	2 575	187	118	222
Balansomslutning	7 320	4 850	4 885	4 920
Soliditet	40%	8%	5%	5%

Rikshem Östergötland 1 AB  
556880-3448

### Förändringar i eget kapital

Belopp i kr			Balanserat		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	50 000	-	181 470	152 523	383 993
Vinstdisposition enligt bolagsstämman:					
Balanseras i ny räkning			152 523	-152 523	-
Årets resultat				2 535 406	2 535 406
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>333 993</b>	<b>2 535 406</b>	<b>2 919 399</b>

### Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	333 993
Årets vinst	2 535 406
	<u>2 869 399</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	2 869 399
	<u>2 869 399</u>

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 Östergötland 1 AB  
556880-3448

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		439 197	438 793
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>439 197</b>	<b>438 793</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-217 869	-99 754
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		2 464 232	-35 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>2 246 363</b>	<b>-135 522</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 685 560</b>	<b>303 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4	218
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-110 927	-116 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 923</b>	<b>-116 596</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 574 637</b>	<b>186 675</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		-39 232	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-39 232</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 535 405</b>	<b>186 675</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-34 153
Övriga skatter		1	1
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 535 406</b>	<b>152 523</b>

Rikshem Östergötland 1 AB  
556880-3448

## BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

7 310 836

4 846 604

Summa materiella anläggningstillgångar

7 310 836

4 846 604

Summa anläggningstillgångar

7 310 836

4 846 604

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 460

-

Övriga fordringar

1 601

2 039

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 204

1 189

Summa kortfristiga fordringar

9 265

3 228

Summa omsättningstillgångar

9 265

3 228

### SUMMA TILLGÅNGAR

7 320 101

4 849 832



Rikshem Östergötland 1 AB  
556880-3448

## BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

Balanserad vinst

333 993

181 470

Årets resultat

2 535 406

152 523

Summa fritt eget kapital

2 869 399

333 993

Summa eget kapital

2 919 399

383 993

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

4 282 398

4 332 078

Summa långfristiga skulder

4 282 398

4 332 078

#### Kortfristiga skulder

Skatteskulder

19 472

35 459

Övriga skulder

-

1 640

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

98 832

96 662

Summa kortfristiga skulder

118 304

133 761

---

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**
**7 320 101**
**4 849 832**


---



Rikshem Östergötland 1 AB  
556880-3448

2023042705868

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (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 %

#### **Redovisning av kommissionsresultat**

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

### Not 2 Allmän information

Bolaget är helägt dotterbolag till Rikshem Bostäder Holding AB, org nr 556856-2911 med säte i Stockholm. 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

I beloppen ingår koncerninterna poster med -110 560 kr (-116 789).



Rikshem Östergötland 1 AB  
556880-3448

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 610 250	7 610 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 610 250</b>	<b>7 610 250</b>
Ingående avskrivningar	-263 646	-227 878
Årets avskrivningar	-35 768	-35 768
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-299 414</b>	<b>-263 646</b>
Ingående nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Återförda nedskrivningar	2 500 000	-
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 310 836</b>	<b>4 846 604</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	4 282 398	4 332 078
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 282 398</b>	<b>4 332 078</b>

**Not 7 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



Building a better  
working world

2023042705869

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Östergötland 1 AB, org.nr 556880-3448

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Östergötland 1 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 Östergötland 1 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 Östergötland 1 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

## 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 Östergötland 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Östergötland 1 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 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 09222115557489982182

## Document

2023042705870

**664 Rikshem Östergötland 1 AB ÅR 2022**

Main document

10 pages

*Initiated on 2023-03-30 09:24:11 CEST (+0200) by Annika Forsberg (AF)*

*Finalised on 2023-04-19 20:46:37 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 12:22:02 CEST (+0200)*

**Carl Conradi (CC)**

*carl.conradi@rikshem.se*



*The name returned by Swedish BankID was "CARL CONRADI"*

*Signed 2023-04-18 17:46:42 CEST (+0200)*

**Mikael Ikonen (MI)**

*mikael.ikonen@se.ey.com*



*The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL IKONEN"*

*Signed 2023-04-19 20:46:37 CEST (+0200)*

## Approving parties

**Gustav Jacobsson (GJ)**



# Verification

Transaction 09222115557489982182

*gustav.jacobsson@se.ey.com*  
*Approved 2023-04-12 10:12:41 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>

