

Årsredovisning

för

Rikshem Kalmarhöjden 7 AB

556990-0441

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-04-19.

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

2024-05-27

Styrelsen för Rikshem Kalmarhöjden 7 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 Rapsen 9 i Kalmar.

Bolaget äger andelar i Rapsen Samfällighetsförening, org nr 717916-5977, andelstalet uppgår till 2 388 av totalt 17 969 andelar.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 118	4 097	3 972	3 934
Resultat efter finansiella poster	892	1 160	986	1 057
Soliditet (%)	12	9	7	5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 879 963	1 557 284	5 487 247
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 557 284	-1 557 284	0
Årets resultat			1 563 642	1 563 642
Belopp vid årets utgång	50 000	5 437 247	1 563 642	7 050 889

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 437 247
årets vinst	1 563 642
	7 000 889
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 000 889
	7 000 889

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		4 117 945	4 096 758
Summa rörelseintäkter		4 117 945	4 096 758
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-991 345	-1 018 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 028	-519 028
Summa rörelsekostnader		-1 510 373	-1 537 989
Rörelseresultat		2 607 572	2 558 769
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 867	880
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 723 605	-1 399 687
Summa finansiella poster		-1 715 738	-1 398 807
Resultat efter finansiella poster		891 834	1 159 962
Bokslutsdispositioner			
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		671 808	397 322
Summa bokslutsdispositioner		671 808	397 322
Resultat före skatt		1 563 642	1 557 284
Årets resultat		1 563 642	1 557 284

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 361 988	50 881 016
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	66 253	66 253
Summa materiella anläggningstillgångar		50 428 241	50 947 269
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i samfällighetsförening	7	7 717 196	7 717 196
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 717 196	7 717 196
Summa anläggningstillgångar		58 145 437	58 664 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 172	13 549
Övriga fordringar		424 801	408 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 398	13 138
Summa kortfristiga fordringar		491 371	435 663
Summa omsättningstillgångar		491 371	435 663
SUMMA TILLGÅNGAR		58 636 808	59 100 128

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		5 437 247	3 879 963
Årets resultat		1 563 642	1 557 284
Summa fritt eget kapital		7 000 889	5 437 247
Summa eget kapital		7 050 889	5 487 247
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		43 215	43 215
Summa obeskattade reserver		43 215	43 215
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till koncernföretag		51 176 650	53 144 338
Summa långfristiga skulder		51 176 650	53 144 338
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 175	7 682
Övriga skulder		3 240	2 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 640	415 006
Summa kortfristiga skulder		366 055	425 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 636 809	59 100 128

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 7 AB, org nr 556990-0441, 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

	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	-1 723 605	-1 399 683
	-1 723 605	-1 399 683

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 109 527	53 109 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 109 527	53 109 527
Ingående avskrivningar	-2 228 511	-1 709 483
Årets avskrivningar	-519 028	-519 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 747 539	-2 228 511
Utgående redovisat värde	50 361 988	50 881 016

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 253	0
Investeringar	0	66 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 253	66 253
Utgående redovisat värde	66 253	66 253

Not 7 Andel i samfällighetsförening

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 717 196	7 717 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 717 196	7 717 196
Utgående redovisat värde	7 717 196	7 717 196

Not 8 Långfristiga skulder

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	51 176 650	53 144 338
	51 176 650	53 144 338

Stockholm 2024-04-17

Carl Conradi
Carl Conradi
Ordförande

Anders Lilja
Anders Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Kalmarhöjden 7 AB, org.nr 556990-0441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Kalmarhöjden 7 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 Kalmarhöjden 7 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 Kalmarhöjden 7 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 innehåll 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 7 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 Kalmarhöjden 7 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 revisionsssed 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 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 den 19 april 2024

Ernst & Young AB

Fredrik Evert Enblom

Fredrik Evert Enblom

Auktoriserad revisor