

# Årsredovisning

för

## Rikshem Rådgivaren AB

556787-9878

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

2024-05-28

Styrelsen för Rikshem Rådgivaren 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 fastigheterna Lönnen 3, Vibacken 2, Ljungbacken 2, Elefanten 19, Glasberga 1:133 i Södertälje.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	37 835	34 075	33 116	33 103
Resultat efter finansiella poster	1 765	2 538	819	-364
Soliditet (%)	24	24	25	23

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	50 542 352	5 950 553	<b>56 592 905</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		5 950 553	-5 950 553	<b>0</b>
Årets resultat			5 955 134	<b>5 955 134</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>56 492 905</b>	<b>5 955 134</b>	<b>62 548 039</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	56 492 906
årets vinst	5 955 134
	<b>62 448 040</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	62 448 040
	<b>62 448 040</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		37 835 066	34 075 367
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>37 835 066</b>	<b>34 075 367</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-7 757 581	-4 034 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 464 958	-21 464 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 222 539</b>	<b>-25 499 685</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 612 527</b>	<b>8 575 682</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4 857	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 852 468	-6 037 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 847 611</b>	<b>-6 037 198</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 764 916</b>	<b>2 538 484</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		-14 299 602	-15 077 753
Förändring av överavskrivningar		18 489 820	18 489 820
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>4 190 218</b>	<b>3 412 067</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 955 134</b>	<b>5 950 551</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	2
<b>Årets resultat</b>		<b>5 955 134</b>	<b>5 950 553</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	294 706 225	297 681 364
Byggnads- och markinventarier	6	12 403 587	30 893 407
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	4 030 105
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>307 109 812</b>	<b>332 604 876</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>307 109 812</b>	<b>332 604 876</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		275 036	270 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 051	156 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>411 087</b>	<b>426 669</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>411 087</b>	<b>426 669</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>307 520 899</b>	<b>333 031 545</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		56 492 906	50 542 352
Årets resultat		5 955 134	5 950 553
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>62 448 040</b>	<b>56 492 905</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 548 040</b>	<b>56 592 905</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		12 403 585	30 893 405
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>12 403 585</b>	<b>30 893 405</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till koncernföretag		221 221 902	234 648 865
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>221 221 902</b>	<b>234 648 865</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	135 266
Övriga skulder		1 275 701	1 208 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 071 671	9 552 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 347 372</b>	<b>10 896 370</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>307 520 899</b>	<b>333 031 545</b>

## 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.

#### Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Byggnadsinventarier	20 %

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

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

	2023	2022
I beloppen ingår koncerninterna poster med	-6 852 468	-6 037 472
	<b>-6 852 468</b>	<b>-6 037 472</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	324 988 479	324 988 479
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>324 988 479</b>	<b>324 988 479</b>
Ingående avskrivningar	-27 307 115	-24 331 977
Årets avskrivningar	-2 975 139	-2 975 138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 282 254</b>	<b>-27 307 115</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>294 706 225</b>	<b>297 681 364</b>

**Not 6 Byggnads- och markinventarier**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	92 449 096	92 449 096
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 449 096</b>	<b>92 449 096</b>
Ingående avskrivningar	-61 555 689	-43 065 870
Årets avskrivningar	-18 489 820	-18 489 819
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 045 509</b>	<b>-61 555 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 403 587</b>	<b>30 893 407</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 030 105	2 521 846
Investeringar	892 179	1 508 259
Omklassificeringar	-4 922 284	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 030 105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 030 105</b>

### **Not 8 Långfristiga skulder**

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder till koncernbolag	221 221 902	234 648 865
<b>Redovisat värde</b>	<b>221 221 902</b>	<b>234 648 865</b>

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 Rådgivaren AB, org.nr 556787-9878

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Rådgivaren 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 Rådgivaren 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 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 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 iverkliga 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 Rådgivaren 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Rådgivaren AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 verksamhetens 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