

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

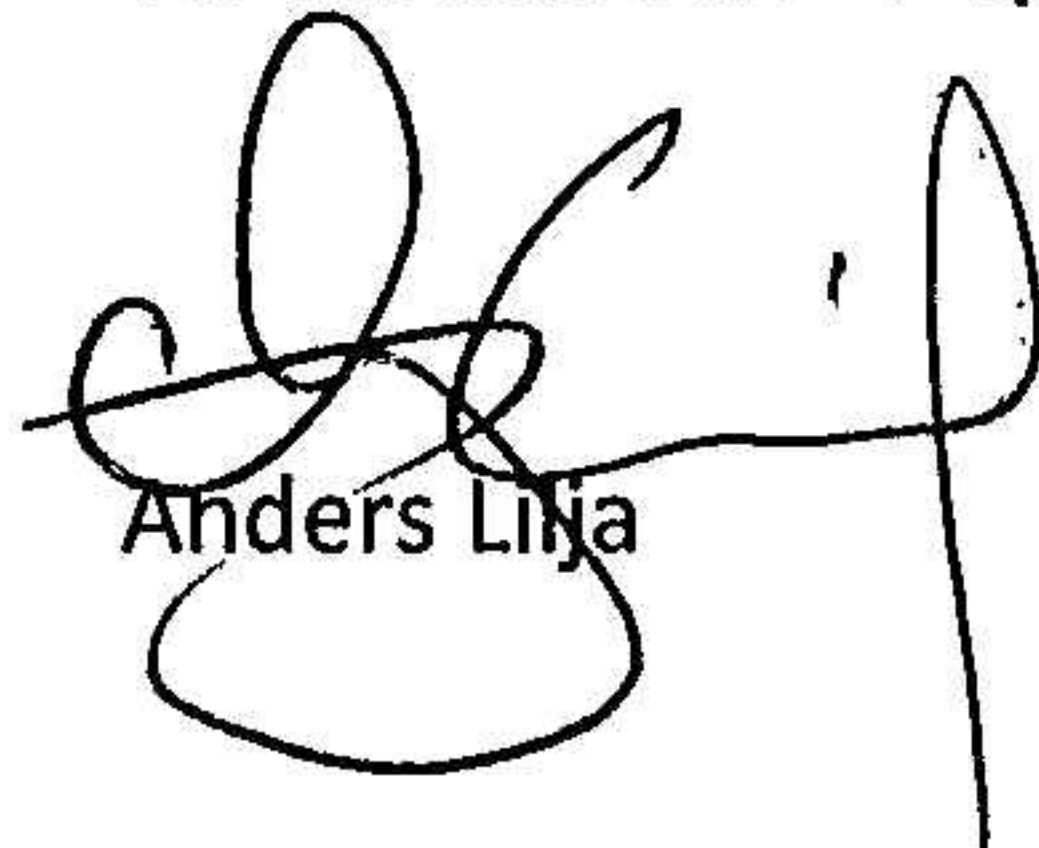
**Rikshem Holländaren AB**

**Org nr. 556682-2523**

## 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 Lijja

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Rikshem Holländaren AB**  
**556682-2523**

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



Rikshem Holländaren AB  
556682-2523

## ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM HOLLÄNDAREN AB

Styrelsen för Rikshem Holländaren 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 Ollonborren 14 i Helsingborg

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>	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 497	1 455	1 422	1 368
Resultat efter finansiella poster	235	407	570	255
Balansomslutning	10 716	10 820	10 791	10 633
Soliditet	81%	80%	80%	81%

Rikshem Holländaren AB  
556682-2523

### Förändringar i eget kapital

Belopp i kr			Balanserat		
	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	5 226 055	3 274 451	17 442	8 617 948
Disposition enligt bolagsstämman:					
Balanseras i ny räkning			17 442	-17 442	-
Upplösning uppskrivningsfond		-45 453	45 453		-
Årets resultat				23 943	23 943
<b>Utgående balans</b>	<b>100 000</b>	<b>5 180 602</b>	<b>3 337 345</b>	<b>23 943</b>	<b>8 641 890</b>

### Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	3 337 345
Årets vinst	23 943
	<u><b>3 361 288</b></u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	3 361 288
	<u><b>3 361 288</b></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 Holländaren AB  
556682-2523

<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		1 497 312	1 454 824
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 497 312</b>	<b>1 454 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 115 992	-903 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 252	-96 086
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 214 244</b>	<b>-999 697</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>283 068</b>	<b>455 127</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	128	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-48 387	-48 360
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 259</b>	<b>-48 291</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>234 809</b>	<b>406 836</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-	-389 394
Övriga bokslutsdispositioner		-210 866	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-210 866</b>	<b>-389 394</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 943</b>	<b>17 442</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>23 943</b>	<b>17 442</b>



Rikshem Holländaren AB  
556682-2523

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	10 649 574	10 747 826
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	54 444	5 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 704 018</b>	<b>10 753 326</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 704 018</b>	<b>10 753 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 434	59 191
Övriga fordringar		79	756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 531	6 449
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 044</b>	<b>66 396</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 044</b>	<b>66 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 716 062</b>	<b>10 819 722</b>

2023042605519



Rikshem Holländaren AB  
556682-2523

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	7	5 180 602	5 226 055
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 280 602</b>	<b>5 326 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 337 345	3 274 451
Årets resultat		23 943	17 442
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 361 288</b>	<b>3 291 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 641 890</b>	<b>8 617 948</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	1 856 161	2 053 010
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 856 161</b>	<b>2 053 010</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		59 348	30 862
Skatteskulder		2 838	1 874
Övriga skulder		1 087	1 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 738	114 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>218 011</b>	<b>148 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 716 062</b>	<b>10 819 722</b>



Rikshem Holländaren AB  
556682-2523

## 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 -48 387 kr (-48 360).



Rikshem Holländaren AB  
556682-2523

**Not 5 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 016 075	5 691 178
Omklassificeringar	-	324 897
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 016 075</b>	<b>6 016 075</b>
Ingående avskrivningar	-494 304	-443 674
Årets avskrivningar	-52 797	-50 630
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-547 101</b>	<b>-494 304</b>
Ingående uppskrivningar	5 226 055	5 271 511
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-45 455	-45 456
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>5 180 600</b>	<b>5 226 055</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 649 574</b>	<b>10 747 826</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 500	250 158
Investeringar	48 944	80 239
Omklassificeringar	-	-324 897
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>54 444</b>	<b>5 500</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>54 444</b>	<b>5 500</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	5 226 055	5 271 511
Upplösning uppskrivningsfond	-45 453	-45 456
<b>Utgående balans</b>	<b>5 180 602</b>	<b>5 226 055</b>

Byggnader och mark hade haft ett redovisat värde om 5 469 tkr (5 522) om uppskrivning ej hade skett.

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	1 856 161	2 053 010
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 856 161</b>	<b>2 053 010</b>

**Rikshem Holländaren AB**  
556682-2523

**Not 9 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

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Holländaren AB, org.nr 556682-2523

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Holländaren 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 Holländaren 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Holländaren 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 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 revisions sed 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

2023042605522

## 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 Holländaren 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 revisionsledning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Holländaren AB enligt god revisionsledning 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 revisionsledning 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 revisionsledning 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 räkenskaper. 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



# Verifikat

Transaktion 09222115557490034663

## Dokument

**424 Rikshem Holländaren AB ÅR 2022**  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2023-03-30 16:04:58 CEST (+0200) av Tanja  
Hilblom (TH)  
Färdigställt 2023-04-19 18:37:38 CEST (+0200)

## Initierare

**Tanja Hilblom (TH)**  
tanja.hilblom@rikshem.se

## Signerande parter

**Anders Lilja (AL)**  
anders.lilja@rikshem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Erik Lilja"  
Signerade 2023-04-13 17:12:01 CEST (+0200)

**Carl Conradi (CC)**  
carl.conradi@rikshem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL CONRADI"  
Signerade 2023-04-18 17:11:36 CEST (+0200)

**Mikael Ikonen (MI)**  
mikael.ikonen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL IKONEN"  
Signerade 2023-04-19 18:37:38 CEST (+0200)

## Godkännande parter

**Christoffer Hjorth (CH)**



# Verifikat

Transaktion 09222115557490034663

*christoffer.hjorth@se.ey.com*  
*Godkände 2023-04-05 18:32:08 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

