

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

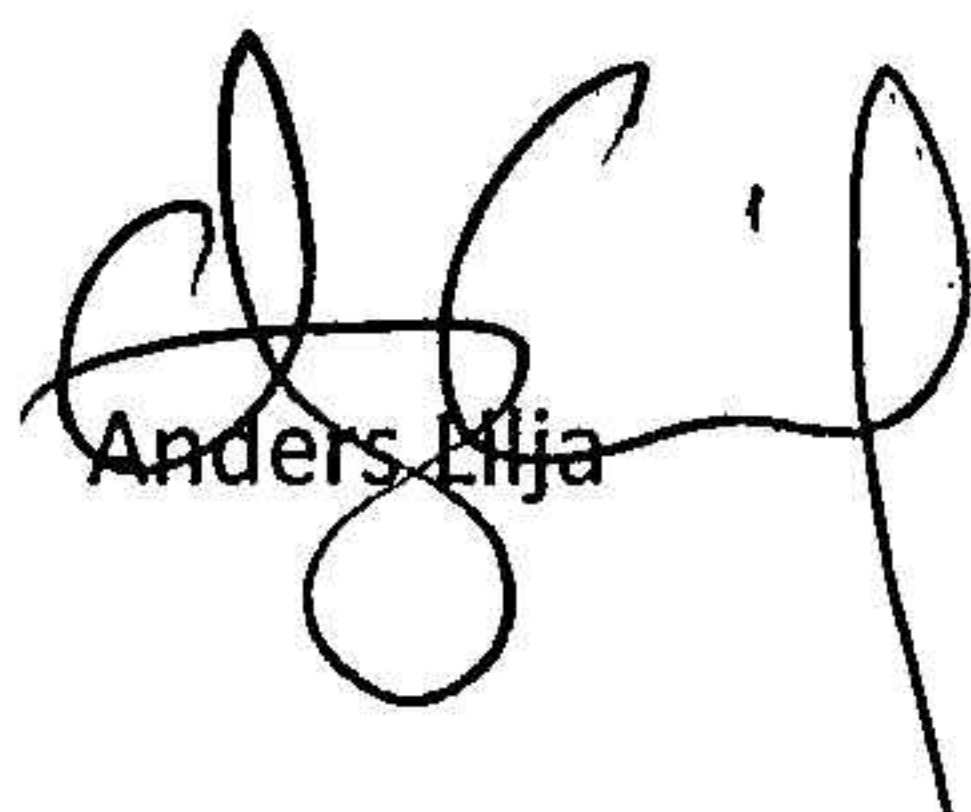
**Rikshem Motormannen AB**

**Org nr. 556990-2447**

## 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 Elja

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Rikshem Motormannen AB**

**Org nr. 556990-2447**

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



Rikshem Motormannen AB  
Org nr. 556990-2447

## ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM MOTORMANNEN AB

Styrelsen för Rikshem Motormannen 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 Motormannen 1, 3, 4 och 5 i Norrtälje.

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) gruppchef.

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

Belopp i tkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 599	12 362	12 396	12 199
Resultat efter finansiella poster	-6 048	-2 669	-2 438	2 244
Balansomslutning	126 114	129 973	133 063	137 885
Soliditet	9%	10%	12%	3%

**Rikshem Motormannen AB**  
Org nr. 556990-2447

**Förändringar i eget kapital**

<i>Belopp i kr</i>			<b>Balanserat</b>		<b>Totalt</b>
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	
Belopp vid årets ingång	50 000	-	1 416 043	1 758 713	3 224 756
Vinstdisposition enligt bolagsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 758 713	-1 758 713	-
Årets resultat				856 963	856 963
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>3 174 756</b>	<b>856 963</b>	<b>4 081 719</b>

**Vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	3 174 756
Årets vinst	856 963
	<u><b>4 031 719</b></u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>4 031 719</u>
	<u><b>4 031 719</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 Motormannen AB  
Org nr. 556990-2447

<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		12 598 927	12 362 454
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 598 927</b>	<b>12 362 454</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-10 141 418	-6 521 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 611 407	-5 611 406
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 752 825</b>	<b>-12 133 385</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 153 898</b>	<b>229 069</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 374	2 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 895 853	-2 900 248
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 894 479</b>	<b>-2 897 792</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 048 377</b>	<b>-2 668 723</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		4 754 588	4 754 588
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		2 150 750	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>6 905 338</b>	<b>4 754 588</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>856 961</b>	<b>2 085 865</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-327 152
Övriga skatter	2	2	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>856 963</b>	<b>1 758 713</b>



Rikshem Motormannen AB  
Org nr. 556990-2447

<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	109 641 134	110 497 951
Byggnadsinventarier	6	8 385 496	13 140 086
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	7 494 937	6 211 784
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 521 567</b>	<b>129 849 821</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>125 521 567</b>	<b>129 849 821</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		228 343	-
Övriga fordringar		183 284	52 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 216	70 819
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>592 843</b>	<b>123 570</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>592 843</b>	<b>123 570</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 114 410</b>	<b>129 973 391</b>



Rikshem Motormannen AB  
Org nr. 556990-2447

<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		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 174 756	1 416 043
Årets resultat		856 963	1 758 713
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 031 719</b>	<b>3 174 756</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 081 719</b>	<b>3 224 756</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		8 385 500	13 140 088
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>8 385 500</b>	<b>13 140 088</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till koncernföretag		109 972 332	110 072 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>109 972 332</b>	<b>110 072 172</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		506 217	358 278
Skatteskulder		-	212 934
Övriga skulder		190 243	251 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 978 399	2 713 179
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 674 859</b>	<b>3 536 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 114 410</b>	<b>129 973 391</b>

Rikshem Motormannen AB  
Org nr. 556990-2447

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktieföretag (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	
- Byggnader	1 %
Byggnadsinventarier	20 %

#### Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

### Not 2 Allmän information

Bolaget är 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 (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 Räntetäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -2 895 775 kr (-2 900 170).

**Rikshem Motormannen AB**  
Org nr. 556990-2447

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	115 640 589	115 640 589
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>115 640 589</b>	<b>115 640 589</b>
Ingående avskrivningar	-5 142 638	-4 285 822
Årets avskrivningar	-856 817	-856 816
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 999 455</b>	<b>-5 142 638</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>109 641 134</b>	<b>110 497 951</b>

**Not 6 Byggnadsinventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	23 772 949	23 772 949
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23 772 949</b>	<b>23 772 949</b>
Ingående avskrivningar	-10 632 863	-5 878 273
Årets avskrivningar	-4 754 590	-4 754 590
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 387 453</b>	<b>-10 632 863</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 385 496</b>	<b>13 140 086</b>

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 211 784	3 542 974
Investeringar	1 283 153	2 668 810
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 494 937</b>	<b>6 211 784</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 494 937</b>	<b>6 211 784</b>

**Not 8 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	109 972 332	110 072 172
<b>Redovisat värde</b>	<b>109 972 332</b>	<b>110 072 172</b>

**Rikshem Motormannen AB**  
Org nr. 556990-2447

**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



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Motormannen AB, org.nr 556990-2447

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Motormannen 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 Motormannen 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 Motormannen 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

2023042602338

## 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 Motormannen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Motormannen AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 09222115557489979152

## Dokument

**580 Rikshem Motormannen AB ÅR 2022**  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2023-03-30 08:47:53 CEST (+0200) av Annika Forsberg (AF)  
Färdigställt 2023-04-19 19:55:43 CEST (+0200)

## Signerande parter

**Annika Forsberg (AF)**  
annika.forsberg@rikshem.se  
Signerade 2023-03-30 08:47:54 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Erik Lilja"  
Signerade 2023-04-13 16:56:50 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL CONRADI"  
Signerade 2023-04-18 17:28:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL IKONEN"  
Signerade 2023-04-19 19:55:43 CEST (+0200)

## Godkännande parter

**Emil Eriksson (EE)**  
emil.eriksson1@se.ey.com  
Godkände 2023-04-06 10:42:55 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557489979152

2023042602339

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>

