

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Rikshem Kalmarhöjden 7 AB**

**Org nr. 556990-0441**

## 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 Kalmarhöjden 7 AB**  
**556990-0441**

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



Rikshem Kalmarhöjden 7 AB  
556990-0441

## ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM KALMARHÖJDEN 7 AB

Styrelsen för Rikshem Kalmarhöjden 7 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 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

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

Belopp i tkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 097	3 972	3 934	4 034
Resultat efter finansiella poster	1 160	986	1 057	1 712
Balansomslutning	59 100	59 319	59 699	60 248
Soliditet	9%	7%	5%	3%

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-	2 885 377	994 587	3 929 964
Disposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			994 587	-994 587	-
Årets resultat				1 557 284	1 557 284
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>3 879 964</b>	<b>1 557 284</b>	<b>5 487 248</b>



Rikshem Kalmarhöjden 7 AB  
556990-0441

### Vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	3 879 964
Årets vinst	1 557 284
	<u>5 437 248</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	5 437 248
	<u>5 437 248</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat



Rikshem Kalmarhöjden 7 AB  
556990-0441

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		4 096 758	3 972 369
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 096 758</b>	<b>3 972 369</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 018 961	-1 019 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 028	-519 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 537 989</b>	<b>-1 538 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 558 769</b>	<b>2 433 990</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	880	590
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 399 687	-1 448 843
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 398 807</b>	<b>-1 448 253</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 159 962</b>	<b>985 737</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	8 850
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		397 322	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>397 322</b>	<b>8 850</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 557 284</b>	<b>994 587</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 557 284</b>	<b>994 587</b>

2023042616307



Rikshem Kalmarhöjden 7 AB  
556990-0441

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	50 881 016	51 400 046
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	66 253	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 947 269</b>	<b>51 400 046</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i samfällighetsförening	7	7 717 196	7 717 196
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 717 196</b>	<b>7 717 196</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 664 465</b>	<b>59 117 242</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		13 549	23 818
Övriga fordringar		408 976	164 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 138	12 974
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>435 663</b>	<b>201 268</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>435 663</b>	<b>201 268</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 100 128</b>	<b>59 318 510</b>



Rikshem Kalmarhöjden 7 AB  
556990-0441

2023042616309

<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		3 879 964	2 885 377
Årets resultat		1 557 284	994 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 437 248</b>	<b>3 879 964</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 487 248</b>	<b>3 929 964</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		43 215	43 215
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>43 215</b>	<b>43 215</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till koncernföretag		53 144 338	55 062 486
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 144 338</b>	<b>55 062 486</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 682	8 636
Skatteskulder		-	-121 385
Övriga skulder		2 640	3 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		415 005	392 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>425 327</b>	<b>282 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 100 128</b>	<b>59 318 510</b>



Rikshem Kalmarhöjden 7 AB  
556990-0441

---

## 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

---

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

---

I beloppen ingår koncerninterna poster med -1 399 683 kr (-1 448 843).



**Rikshem Kalmarhöjden 7 AB**  
556990-0441

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	53 109 527	53 109 527
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>53 109 527</b>	<b>53 109 527</b>
Ingående avskrivningar	-1 709 481	-1 190 453
Årets avskrivningar	-519 030	-519 028
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 228 511</b>	<b>-1 709 481</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>50 881 016</b>	<b>51 400 046</b>

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Investeringar	66 253	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>66 253</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>66 253</b>	<b>-</b>

**Not 7 Andel i samfällighetsförening**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 717 196	7 717 196
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 717 196</b>	<b>7 717 196</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 717 196</b>	<b>7 717 196</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	53 144 338	55 062 486
<b>Redovisat värde</b>	<b>53 144 338</b>	<b>55 062 486</b>

2023042616311

**Rikshem Kalmarhöjden 7 AB**  
556990-0441

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

---

Inga väsentliga händelser har skett 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 Kalmarhöjden 7 AB, org.nr 556990-0441

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Kalmarhöjden 7 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 Kalmarhöjden 7 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 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 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.

## 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 revisionssed 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 revisionssed 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

# Verifikat

Transaktion 09222115557489977925

## Dokument

529 Rikshem Kalmarhöjden I AB ÅR 2022  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2023-03-30 08:28:30 CEST (+0200) av Annika  
Forsberg (AF)  
Färdigställt 2023-04-19 20:04:02 CEST (+0200)

## Signerande parter

Annika Forsberg (AF)  
annika.forsberg@rikshem.se  
Signerade 2023-03-30 08:28:30 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Erik Lilja"  
Signerade 2023-04-13 16:53:36 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL CONRADI"  
Signerade 2023-04-18 17:33:59 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL IKONEN"  
Signerade 2023-04-19 20:04:02 CEST (+0200)

## Godkännande parter

Emil Eriksson (EE)  
emil.eriksson1@se.ey.com  
Godkände 2023-04-06 11:50:44 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557489977925

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>

