

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Rikshem Bostäder Uppsala AB

Org nr. 556856-2960

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 21 mars 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 21 mars 2023



Anders Lilja

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Rikshem Bostäder Uppsala AB

Org nr. 556856-2960

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10



Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM BOSTÄDER UPPSALA AB

Styrelsen för Rikshem Bostäder Uppsala AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheter.

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.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	101 422	100 486	97 677	93 322
Driftnetto	62 040	62 224	62 809	53 759
Balansomslutning	1 149 062	1 013 196	993 960	998 213
Soliditet	20,15%	19,39%	16,41%	14,05%

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheterna kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet är exponerat för risker och möjligheter, och som dotterbolag inom Rikshem-koncernen ingår bolaget i Rikshems riskhanteringsarbete. Det arbetet syftar till att undvika oväntade ekonomiska eller andra förluster för koncernen och dess kunder och intressenter.

De största riskelementen är intäkts- och tillgångsrisker.

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, graden av produktion av nya byggnader, förändringen i infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntor. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också sjunka till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och eller eget kapital minskar.

Bolagets intäkter avser i huvudsak hyresintäkter för bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda lägenheter och lokaler minskar så kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får en sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra i tid. Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme.

Finansiell riskhantering

Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Rikshem AB (publ).

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings, valuta- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas

Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för koncernens finansiella ställning och resultat.

Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser, och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. Refinansieringsrisken begränsas främst genom olika finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. Ränteriskerna begränsas även genom användande av räntederivat och valutariskerna med valutaderivat.

Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgästanpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas. För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav som varierar för olika typer av investeringar. Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt. Förvärv görs enbart på utvalda orter.

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	196 377 331
årets vinst	35 142 278
	<u>231 519 609</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

231 519 609

231 519 609

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning,
förändring eget kapital samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	4	101 422	100 486
Övriga rörelseintäkter		78	1 369
Driftskostnader		-11 729	-11 927
Taxebundna kostnader		-14 421	-13 215
Underhållskostnader		-6 710	-8 773
Förvaltningsadministration		-4 743	-4 097
Fastighetskatt		-1 857	-1 619
Driftnetto		62 040	62 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	33 249	-9 395
Resultat efter avskrivningar		95 289	52 829
Centraladministration		-3 579	-3 022
Rörelseresultat	6	91 710	49 807
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 251	-9 302
Summa finansiella poster		-14 223	-9 285
Resultat efter finansiella poster		77 487	40 522
Bokslutsdispositioner	9	-33 227	-725
Resultat före skatt		44 260	39 797
Skatt på årets resultat	10,11	-9 118	-6 497
ÅRETS RESULTAT		35 142	33 300

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		35 142	33 300
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		35 142	33 300



Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12,13	1 022 941	979 577
Byggnads- och markinventarier	14	80	125
Pågående nyanläggningar	15	124 299	32 464
Summa materiella anläggningstillgångar		1 147 320	1 012 166
Summa anläggningstillgångar		1 147 320	1 012 166
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	620	425
Övriga fordringar		715	199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	407	406
Summa kortfristiga fordringar		1 742	1 030
Summa omsättningstillgångar		1 742	1 030
SUMMA TILLGÅNGAR		1 149 062	1 013 196



Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		196 377	163 077
Årets resultat		35 142	33 300
Summa fritt eget kapital		231 519	196 377
Summa eget kapital		231 569	196 427
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18,19	149 096	139 978
Summa avsättningar		149 096	139 978
Långfristiga skulder			
	20		
Skulder till kreditinstitut		111 563	-
Skulder till koncernföretag		627 118	645 897
Summa långfristiga skulder		738 681	645 897
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 111	8 146
Aktuella skatteskulder		-	6 342
Övriga skulder		230	242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	23 375	16 164
Summa kortfristiga skulder		29 716	30 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 149 062	1 013 196



Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	-	163 077	163 127
Årets resultat			33 300	33 300
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	-	196 377	196 427
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-	196 377	196 427
Årets resultat			35 142	35 142
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	-	231 519	231 569

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		44 260	39 797
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-33 249	9 395
Räntenetto		-14 223	-9 285
Erhållen ränta		-28	-17
Erlagd ränta		14 251	9 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 011	49 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-712	308
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 178	8 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 121	57 532
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-101 905	-28 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-101 905	-28 939
Finansieringsverksamheten			
	22		
Upptagna skulder hos kreditinstitut		111 563	-
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		-18 779	-28 593
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		92 784	-28 593
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Rikshem Bostäder Uppsala AB, org nr Org nr. 556856-2960, 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.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 21 mars 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 21 mars 2023.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Intäkterna avser i huvudsak hyresintäkter. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den delen av hyrorna som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Styrelsen och ledande befattningshavare

Styrelsen består av 2 män (2) och 0 kvinnor (0). Bolaget har ingen VD eller ledande befattningshavare. Inga löner eller andra ersättningar har utgått till styrelsen.

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

2023042705829

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan användas. Värderingen av uppskjutna skattefordringar bedöms på respektive balansdag och de justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckligt med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget

Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar och när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Byggnader	1 %
Byggnads- och markinventarier	20 %



Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för bestämningen av tillgångens återvinningsvärde när tillgången skrevs ned. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det fakturerade värdet. Från och med 1 januari 2018 reserveras förväntade kundförluster i enlighet med IFRS 9. Reserveringarna av befarade kundförluster är baserade på historiska kreditförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förluster hänförliga till befarade och osäkra fordringar redovisas i Fastighetskostnader.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en legal eller informell förpliktelse som en följd av tidigare händelser och det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och när dess värde går att mäta tillförlitligt. Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Nuvärdet beräknas med en för åtagandet relevant diskonteringsränta som speglar marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

2023042705830

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderade på tillgångssidan är likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar, övriga fordringar och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder och finansiella skulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan har skickats och bolaget har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Det samma gäller för del av finansiell skuld.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förslutsreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och har en påverkan på bedömd nedskrivningsprövning i bolaget. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	898	1 356
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	1 925	1 302
Summa	2 823	2 658

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-9 406	-9 350
Avskrivningar byggnads- och markinventarier	-45	-45
Återföring nedskrivningar byggnader och mark	42 700	-
Summa	33 249	-9 395

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisor

Revisionskostnader har belastat Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667.

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

2023042705831

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	28	17
Summa	28	17

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag*	-13 768	-9 301
Räntekostnader, övriga	-483	-1
Summa	-14 251	-9 302

*avser Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skattemässigt resultat överfört till kommittent	-33 227	-
Lämnade koncernbidrag	-	-725
Summa	-33 227	-725

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-6 912
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader och mark	-9 118	415
Summa	-9 118	-6 497

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		44 260		39 797
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-9 118	20,6%	-8 198
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	-4,3%	1 701
Redovisad effektiv skatt	20,6%	-9 118	16,3%	-6 497



Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 099 824	1 097 086
Omklassificeringar	10 070	2 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 894	1 099 824
Ingående avskrivningar enligt plan	-77 547	-68 197
Årets avskrivningar enligt plan	-9 406	-9 350
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-86 953	-77 547
Ingående nedskrivningar	-42 700	-42 700
Återförda nedskrivningar	42 700	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-42 700
Utgående redovisat värde	1 022 941	979 577

I enlighet med bolagets värderingspolicy har verkligt värde för förvaltningsfastigheter fastställts genom interna värderingar. I värderingsmodellen beräknas verkligt värde baserat på vedertagna värderingsprinciper utifrån analys av respektive fastighets intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Analysperiod omfattar som huvudregel en tioårsperiod. För samhällsfastigheter förhyrda till kommuner med långa hyresavtal omfattar analysperioden en period motsvarande den återstående avtalsperioden. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. Avtalade framtida förändringar av avtalslängd, hyresnivåer med mera beaktas. Fastighetskostnader baseras på för respektive fastighet bedömda kostnader. Antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav stäms vid helårs- och halvårsvärderingar av mot externa värderare. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Renoveringsprojekt och ny-, till- och ombyggnationer har värderats på motsvarande sätt med avdrag för återstående investeringskostnad. Värdet för byggrätter har baserats på framtida användningsområde och ortsprisanalyser.

För att säkerställa värderingarna har Savills och CBRE externt värderat Rikshemkoncernens fastighetsbestånd.

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 2 100 600 tkr (2 084 100).

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 Avtalsenliga förpliktelser

I bolaget finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte har redovisats i balans- eller resultaträkningen. Dessa förpliktelser avser investeringar för att utföra ombyggnation.

	2022-12-31	2021-12-31
Ombyggnation	17 500	90 000
Summa	17 500	90 000

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

2023042705832

Not 14 Byggnads- och markinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	226	226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226	226
Ingående avskrivningar enligt plan	-101	-56
Årets avskrivningar enligt plan	-45	-45
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-146	-101
Utgående redovisat värde	80	125

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	32 464	6 263
Investeringar	101 905	28 939
Omklassificeringar	-10 070	-2 738
Utgående redovisat värde	124 299	32 464

Not 16 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	620	425
Utgående redovisat värde	620	425

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	61	98
Förfallna < 30 dagar	12	13
Förfallna 31 - 90 dagar	87	43
Förfallna > 91 dagar	460	271
Summa ej nedskrivna kundfordringar	620	425
Summa kundfordringar	620	425

Bolaget har redovisat förluster på 288 tkr (593) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	369	364
Upplupna intäkter	38	42
Summa	407	406

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

Not 18 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	149 096	149 096
Netto uppskjuten skatteskuld	-	149 096	149 096

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	139 978	139 978
Netto uppskjuten skatteskuld	-	139 978	139 978

Not 19 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-139 978	-9 118	-149 096
Summa	-139 978	-9 118	-149 096

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-140 393	415	-139 978
Summa	-140 393	415	-139 978

Not 20 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	738 681	645 897
Summa	738 681	645 897

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 832	7 363
Upplupna driftskostnader	2 101	1 252
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	13 442	7 549
Summa	23 375	16 164

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

2023042705833

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	645 897	674 490
Kassaflödespåverkande förändringar	92 784	-28 593
Utgående redovisat värde räntebärande skulder	738 681	645 897

Utgående redovisat värde	738 681	645 897
---------------------------------	----------------	----------------

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	311 500	311 500
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	311 500	311 500
Summa ställda säkerheter	311 500	311 500

De ställda säkerheterna avser posterna skulder till koncernföretag i balansräkningen.

Not 24 Finansiella instrument - kategoriindelning

2022-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	-	620	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	715	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	38	-
Summa finansiella tillgångar	-	1 373	-

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

2022-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	111 563	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	627 118	-
Leverantörsskulder	-	6 111	-
Övriga kortfristiga skulder	-	73	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	15 076	-
Summa finansiella skulder	-	759 941	-

2021-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Övriga finansiella skulder
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	-	425	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	199	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	42	-
Summa finansiella tillgångar	-	666	-

2021-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Övriga finansiella skulder
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	645 897
Leverantörsskulder	-	-	8 146
Övriga kortfristiga skulder	-	-	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	8 801
Summa finansiella skulder	-	-	662 918

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas.

Verkligt värde för långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 111 563 tkr (-).

Rikshem Bostäder Uppsala AB
Org nr. 556856-2960

Not 25 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 26 % (23) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	196 377 331
årets vinst	35 142 278
	231 519 609

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

231 519 609
231 519 609

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 Bostäder Uppsala AB, org.nr 556856-2960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Bostäder Uppsala 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 Bostäder Uppsala ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostäder Uppsala 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

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 Bostäder Uppsala 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Bostäder Uppsala 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557488668039

Document

651 Rikshem Bostäder Uppsala AB ÅR 2022
Main document
23 pages
Initiated on 2023-03-10 09:45:11 CET (+0100) by Annie Tauberman (AT)
Finalised on 2023-03-21 14:13:38 CET (+0100)

Initiator

Annie Tauberman (AT)
annie.tauberman@rikshem.se

Signing parties

Anders Lilja (AL)
ID number 670412-1216
anders.lilja@rikshem.se



The name returned by Swedish BankID was "Anders Erik Lilja"
Signed 2023-03-15 10:06:36 CET (+0100)

Carl Conradi (CC)
ID number 681118-0378
carl.conradi@rikshem.se



The name returned by Swedish BankID was "CARL CONRADI"
Signed 2023-03-16 15:57:41 CET (+0100)

Mikael Ikonen (MI)
ID number 630908-7275
mikael.ikonen@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL IKONEN"
Signed 2023-03-21 14:13:38 CET (+0100)

Approving parties

Emil Eriksson (EE)



Verification

Transaction 09222115557488668039

emil.eriksson1@se.ey.com

Approved 2023-03-14 08:45:29 CET (+0100)

2023042705836

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

