

Årsredovisning
för
Rikshem Kvarngärdet 1 AB
559241-2844

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-28.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Anders Lilja, Styrelseledamot
2026-05-21

Styrelsen för Rikshem Kvarngärdet 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Uppsala Kvarngärdet 60:2.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rikshem bedriver verksamhet i en omvärld som på många sätt är orolig och med en utveckling som är svår att förutsäga. Det finns dock tecken på återhämtning i konjunkturen och allt fler uttrycker nu också att det ur ett makroekonomiskt perspektiv ser ljusare ut.

Verksamheten går enligt plan och vi ligger bra till i förhållande till de mål vi har satt upp inom bland annat energi, kundnöjdhet och trygghet i våra områden.

Bolagen ingår i Rikshem-koncernen vilket är en styrka utifrån stabila ägare, en stark rating och tillgång till goda finansieringsmöjligheter i både kapital- och kreditmarknaden.

Den 1 juli 2025 förvärvades bolaget från Besqab Holding XVI AB org nr 559240-9246 av Rikshem Mellansverige AB, org nr 559457-4344. I samband med ägarbytet namnändrades bolaget från Besqab Bostadsmark XXXIII AB till Rikshem Kvarngärdet 1 AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 976	3 031	812	0
Resultat efter finansiella poster	-300	-264	37	-30
Soliditet (%)	0,55	0,48	0,10	0,12

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	801 135	-489 422	411 713
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-489 422	489 422	0
Uppskjuten skatt K3		231 178		231 178
Årets resultat			-333 609	-333 609
Belopp vid årets utgång	100 000	542 891	-333 609	309 282

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	542 891
årets förlust	-333 609
	209 282
disponeras så att	
i ny räkning överföres	209 282
	209 282

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 976 491	3 031 456
Summa rörelseintäkter		2 976 491	3 031 456
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 090 242	-752 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 186	-953 721
Summa rörelsekostnader		-1 580 428	-1 706 387
Rörelseresultat		1 396 063	1 325 069
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	276	740
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 696 648	-1 589 543
Summa finansiella poster		-1 696 372	-1 588 803
Resultat efter finansiella poster		-300 309	-263 734
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		0	-30 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-30 000
Resultat före skatt		-300 309	-293 734
Skatter			
Skatt på årets resultat		-33 300	0
Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt		0	-195 688
Årets resultat		-333 609	-489 422

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	55 946 725	56 436 911
Summa materiella anläggningstillgångar		55 946 725	56 436 911
Summa anläggningstillgångar		55 946 725	56 436 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 415	141 419
Fordringar hos koncernföretag		0	26 196 841
Övriga fordringar		47 758	127 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 014	136 518
Summa kortfristiga fordringar		118 187	26 602 533
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	2 333 327
Summa kassa och bank		0	2 333 327
Summa omsättningstillgångar		118 187	28 935 860
SUMMA TILLGÅNGAR		56 064 912	85 372 771

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		542 891	801 135
Årets resultat		-333 609	-489 422
Summa fritt eget kapital		209 282	311 713
Summa eget kapital		309 282	411 713
Avsättningar			
Övriga avsättningar		0	231 178
Summa avsättningar		0	231 178
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	26 950 000
Skulder till koncernföretag		55 396 782	0
Summa långfristiga skulder		55 396 782	26 950 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	275 000
Leverantörsskulder		79 652	61 909
Skulder till koncernföretag		0	57 098 558
Skatteskulder		33 427	79 327
Övriga skulder		14 145	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 624	265 086
Summa kortfristiga skulder		358 848	57 779 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 064 912	85 372 771

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1%

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rikshem Mellan Holding 10 AB, org nr 559457-4344, som har sitt säte i Stockholm. Bolaget ägs i sin tur av Rikshem Mellansverige AB, org nr 559475-4748 som har sitt säte i Stockholm. Med hänvisning till ÅRL 7:2 upprättas inte koncernredovisning i något av dessa bolag. Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, med säte i Stockholm är moderbolag till Rikshem Mellansverige AB. Rikshem AB ingår in Rikshem Intressenter koncernen där Rikshem Intressenter AB, org nr 556806-2466 med säte i Stockholm är moderbolag. Både Rikshem AB och Rikshem Intressenter AB upprättar koncernredovisning.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
I beloppen ingår koncerninterna poster med	-1 089 525	0
	-1 089 525	0

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 708 534	57 708 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 708 534	57 708 534
Ingående avskrivningar	-1 271 623	-317 902
Årets avskrivningar	-490 186	-953 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 761 809	-1 271 623
Utgående redovisat värde	55 946 725	56 436 911

Not 6 Långfristiga skulder

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

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	26 950 000
Skulder till koncernbolag	56 377 758	0
	56 377 758	26 950 000

Not 7 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	40 000 000
	0	40 000 000

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes 2026-04-22

Stockholm den

Carl Conradi
Carl Conradi
Ordförande
2026-04-24

Anders Lilja
Anders Lilja
2026-04-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Kvarngärdet 1 AB, org.nr 559241-2844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Kvarngärdet 1 AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rikshem Kvarngärdet 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Kvarngärdet 1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, 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 Kvarngärdet 1 AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Kvarngärdet 1 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 den 28 april 2026

Ernst & Young AB

*Fredrik Evert
Enblom*

Fredrik Evert Enblom
Auktoriserad revisor