

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

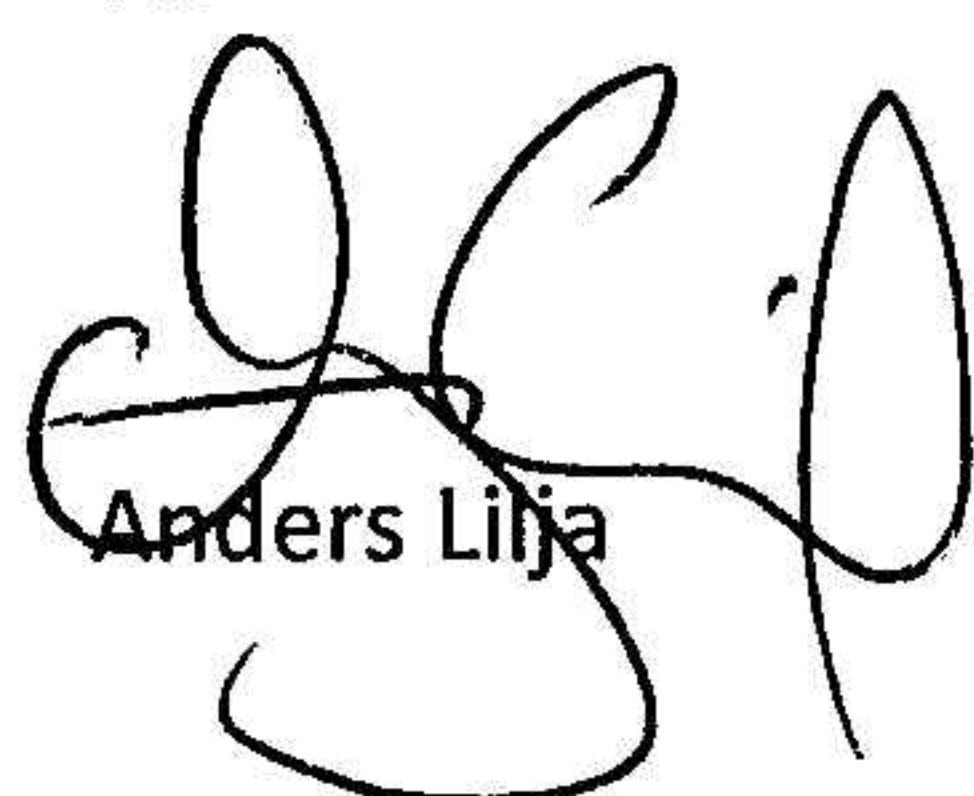
Rikshem Bo i Väsby AB

Org nr. 556887-4399

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 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 Bo i Väsby AB

Org nr. 556887-4399

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7



Rikshem Bo i Väsby AB
Org nr. 556887-4399

ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM BO I VÄSBY AB

Styrelsen för Rikshem Bo i Väsby 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 fastigheterna Vilunda 28:22, Vilunda 28:25, Skälby 1:14, Skälby 1:312 och Nedra Runby 1:58 i Upplands Väsby.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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	54 810	53 265	54 901	52 696
Resultat efter finansiella poster	20 884	26 452	27 916	9 885
Balansomslutning	379 949	368 592	364 047	355 689
Soliditet	97%	98%	97%	98%



Rikshem Bo i Väsby AB
Org nr. 556887-4399

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr			Balanserat		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 900 000	-	349 693 411	6 866 688	360 460 099
Vinstdisposition enligt bolagsstämman:					-
Balanseras i ny räkning			6 866 688	-6 866 688	-
Årets resultat				8 126 479	8 126 479
Utgående balans	3 900 000	-	356 560 099	8 126 479	368 586 578

Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	356 560 099
Årets vinst	8 126 479
	364 686 578

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	364 686 578
	364 686 578

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 Bo i Väsby AB
Org nr. 556887-4399

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		54 810 332	53 265 470
Övriga rörelseintäkter		-	10 500 000
Summa rörelseintäkter		54 810 332	63 765 470
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-33 662 612	-27 362 558
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 566 395	-12 121 918
Summa rörelsekostnader		-35 229 007	-39 484 476
Rörelseresultat		19 581 325	24 280 994
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	3	1 302 580	2 173 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-141	-2 957
Summa finansiella poster		1 302 439	2 170 540
Resultat efter finansiella poster		20 883 764	26 451 534
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-12 757 285	-19 584 846
Summa bokslutsdispositioner		-12 757 285	-19 584 846
Resultat före skatt		8 126 479	6 866 688
ÅRETS RESULTAT		8 126 479	6 866 688

Rikshem Bo i Väsby AB
Org nr. 556887-4399

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	277 428 351	260 784 514
Byggnads- och markinventarier	7	2 020 178	178 552
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	88 372 811	39 526 070
Summa materiella anläggningstillgångar		367 821 340	300 489 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	9	10 599 393	66 625 033
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 599 393	66 625 033
Summa anläggningstillgångar		378 420 733	367 114 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		303 404	377 722
Övriga fordringar		900 765	862 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		324 317	237 986
Summa kortfristiga fordringar		1 528 486	1 478 267
Summa omsättningstillgångar		1 528 486	1 478 267
SUMMA TILLGÅNGAR		379 949 219	368 592 436



Rikshem Bo i Väsby AB
Org nr. 556887-4399

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3 900 000	3 900 000
Summa bundet eget kapital		3 900 000	3 900 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		356 560 099	349 693 411
Årets resultat		8 126 479	6 866 688
Summa fritt eget kapital		364 686 578	356 560 099
Summa eget kapital		368 586 578	360 460 099
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 100 233	2 361 281
Skatteskulder		15 882	227 316
Övriga skulder		382 231	403 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 864 295	5 139 862
Summa kortfristiga skulder		11 362 641	8 132 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		379 949 219	368 592 436



Rikshem Bo i Väsby AB
Org nr. 556887-4399

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 %
- Markanläggningar	5 %
- Markinventarier	20 %
- Byggnadsinventarier	20 %

Not 2 Allmän information

Bolaget är helägt dotterbolag till Rikshem Bostäder Holding AB, org nr 556856-2911, med säte i Stockholm. Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, med säte i Stockholm är moderbolag till Rikshem Bostäder Holding AB. Rikshem AB (publ) ingår i Rikshem Intressenter koncernen där Rikshem Intressenter AB, org nr 556806-2466 med säte i Stockholm, är moderbolag. Både Rikshem AB (publ) och Rikshem Intressenter AB upprättar koncernredovisning.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning hanteras av personal anställd av Rikshem AB (publ).

Rikshem Bo i Väsby AB
Org nr. 556887-4399

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 1 288 960 kr (2 164 544).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 638 107	343 253 188
Omklassificeringar	20 051 858	10 384 919
Utgående anskaffningsvärden	373 689 965	353 638 107
Ingående avskrivningar	-92 853 593	-91 255 048
Årets avskrivningar	-3 408 021	-1 598 545
Utgående avskrivningar	-96 261 614	-92 853 593
Ingående nedskrivningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-10 465 000
Återförda nedskrivningar	-	10 465 000
Utgående nedskrivningar	-	-
Redovisat värde	277 428 351	260 784 514

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 619	89 619
Utgående anskaffningsvärden	89 619	89 619
Ingående avskrivningar	-89 619	-89 619
Utgående avskrivningar	-89 619	-89 619
Redovisat värde	-	-

Rikshem Bo i Väsby AB
Org nr. 556887-4399

Not 7 Byggnads- och markinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 851 114	28 851 114
Utgående anskaffningsvärden	28 851 114	28 851 114
Ingående avskrivningar	-18 387 230	-18 328 857
Årets avskrivningar	-58 374	-58 373
Utgående avskrivningar	-18 445 604	-18 387 230
Ingående nedskrivningar	-10 285 332	-10 285 332
Återförda nedskrivningar	1 900 000	-
Utgående nedskrivningar	-8 385 332	-10 285 332
Redovisat värde	2 020 178	178 552

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 526 070	29 218 084
Investeringar	68 898 600	31 157 904
Omklassificeringar	-20 051 859	-20 849 918
Utgående anskaffningsvärden	88 372 811	39 526 070
Redovisat värde	88 372 811	39 526 070

Rikshem Bo i Väsby AB
Org nr. 556887-4399

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 625 033	75 725 952
Tillkommande poster	57 770 033	56 092 774
Avgående poster	<u>-113 795 673</u>	<u>-65 193 693</u>
Utgående anskaffningsvärden	10 599 393	66 625 033
Redovisat värde	10 599 393	66 625 033

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Conradi
Ordförande

Anders Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023042600705

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Bo i Väsby AB, org.nr 556887-4399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Bo i Väsby 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 Bo i Väsby 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 Bo i Väsby 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 Bo i Väsby 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 Bo i Väsby 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 09222115557489977656

Dokument

520 Rikshem Bo i Väsby AB ÅR 2022

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-03-30 08:24:11 CEST (+0200) av Annika Forsberg (AF)

Färdigställt 2023-04-19 20:22:24 CEST (+0200)

Signerande parter

Annika Forsberg (AF)

annika.forsberg@rikshem.se

Signerade 2023-03-30 08:24:12 CEST (+0200)

Anders Lilja (AL)

anders.lilja@rikshem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Erik Lilja"

Signerade 2023-04-13 12:34:29 CEST (+0200)

Carl Conradi (CC)

carl.conradi@rikshem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL CONRADI"

Signerade 2023-04-18 17:35:22 CEST (+0200)

Mikael Ikonen (MI)

mikael.ikonen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL IKONEN"

Signerade 2023-04-19 20:22:24 CEST (+0200)

Godkännande parter

Emil Eriksson (EE)

emil.eriksson1@se.ey.com

Godkände 2023-04-06 12:08:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557489977656

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>

