

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

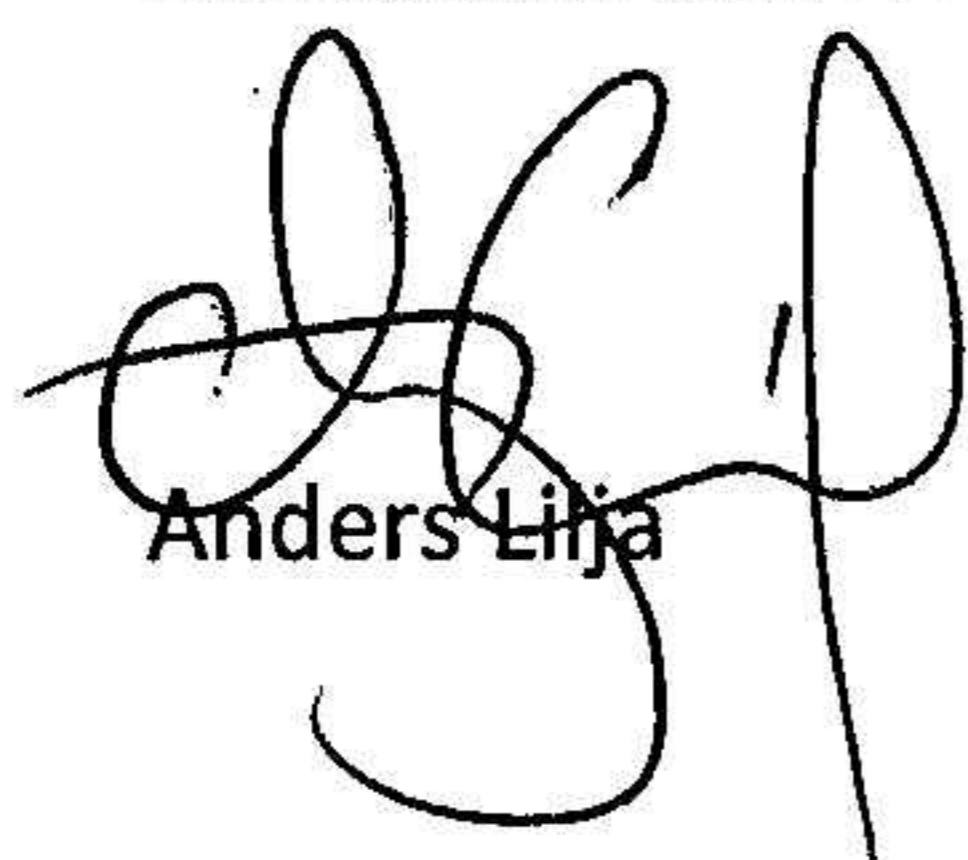
**Rikshem Skälbyfastigheter AB**

**Org nr. 559205-1642**

## 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 Liija

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Rikshem Skälbyfastigheter AB**  
**559205-1642**

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

Rikshem Skälbyfastigheter AB  
559205-1642

## ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM SKÄLBYFASTIGHETER AB

Styrelsen för Rikshem Skälbyfastigheter 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 Tvättstugan 2 i Västerås.

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	7 525	7 310	7 298	1 193
Resultat efter finansiella poster	2 985	2 857	3 920	872
Balansomslutning	54 754	56 754	58 765	52 740
Soliditet	12%	9%	5%	1%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då bolaget bildades 2019.

**Rikshem Skälbyfastigheter AB**  
559205-1642

**Förändringar i eget kapital**

<i>Belopp i kr</i>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	-	2 834 624	2 482 708	5 367 332
Disposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			2 482 708	-2 482 708	-
Årets resultat				1 038 731	1 038 731
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>5 317 332</b>	<b>1 038 731</b>	<b>6 406 063</b>

**Vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	5 317 332
Årets vinst	1 038 731
	<u><b>6 356 063</b></u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>6 356 063</u>
	<u><b>6 356 063</b></u>

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

Rikshem Skälbyfastigheter AB  
559205-1642

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		7 524 947	7 309 513
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 524 947</b>	<b>7 309 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 305 845	-1 082 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 994 042	-1 994 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 299 887</b>	<b>-3 076 813</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 225 060</b>	<b>4 232 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 239 748	-1 375 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 239 748</b>	<b>-1 375 622</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 985 312</b>	<b>2 857 078</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		-1 946 583	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 946 583</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 038 729</b>	<b>2 857 078</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-374 371
Övriga skatter		2	1
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 038 731</b>	<b>2 482 708</b>

Rikshem Skälbyfastigheter AB  
559205-1642

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	50 420 809	50 941 506
Inventarier	5	2 859	4 418
Byggnadsinventarier	6	4 305 703	5 777 489
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 729 371</b>	<b>56 723 413</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 729 371</b>	<b>56 723 413</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	5 779
Övriga fordringar		195	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 907	24 596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 102</b>	<b>30 604</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 102</b>	<b>30 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 754 473</b>	<b>56 754 017</b>



Rikshem Skälbyfastigheter AB  
559205-1642

<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		5 317 332	2 834 624
Årets resultat		1 038 731	2 482 708
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 356 063</b>	<b>5 317 332</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 406 063</b>	<b>5 367 332</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till koncernföretag		47 609 934	50 380 306
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 609 934</b>	<b>50 380 306</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		31 130	2 926
Skatteskulder		-	374 371
Övriga skulder		5 673	4 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		701 673	624 767
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>738 476</b>	<b>1 006 379</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 754 473</b>	<b>56 754 017</b>



Rikshem Skälbyfastigheter AB  
559205-1642

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2).

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges. Avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	1 %
Inventarier	20 %
Byggnadsinventarier	20 %

#### Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

### Not 2 Allmän information

Rikshem Skälbyfastigheter AB, org nr 559205-1642, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Rikshem Samhold AB, org nr 559205-1642, med säte i Stockholm, Sverige. Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667 med säte i Stockholm är moderbolag till Rikshem Samhold AB. Rikshem AB (publ) ingår i Rikshem Intressenter koncernen där Rikshem Intressenter AB, org nr 556806-2466 med säte i Stockholm, är moderbolag. Både Rikshem AB (publ) och Rikshem Intressenter AB upprättar koncernredovisning.

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

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -1 237 083 kr (-1 373 779).

**Rikshem Skälbyfastigheter AB**  
559205-1642

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	52 069 682	52 069 682
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	52 069 682	52 069 682
Ingående avskrivningar	-1 128 176	-607 480
Årets avskrivningar	-520 697	-520 696
<b>Utgående avskrivningar</b>	-1 648 873	-1 128 176
<b>Redovisat värde</b>	<b>50 420 809</b>	<b>50 941 506</b>

**Not 5 Inventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 797	7 797
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	7 797	7 797
Ingående avskrivningar	-3 379	-1 819
Årets avskrivningar	-1 559	-1 560
<b>Utgående avskrivningar</b>	-4 938	-3 379
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 859</b>	<b>4 418</b>

**Not 6 Byggnadsinventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 358 928	469 943
Omklassificeringar	-	6 888 985
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	7 358 928	7 358 928
Ingående avskrivningar	-1 581 439	-109 653
Årets avskrivningar	-1 471 786	-1 471 786
<b>Utgående avskrivningar</b>	-3 053 225	-1 581 439
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 305 703</b>	<b>5 777 489</b>

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	-	6 888 985
Omklassificeringar	-	-6 888 985
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	-	-
<b>Redovisat värde</b>	-	-

Rikshem Skälbyfastigheter AB  
559205-1642

**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	47 609 934	50 380 306
<b>Redovisat värde</b>	<b>47 609 934</b>	<b>50 380 306</b>

**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 Skälbyfastigheter AB, org.nr 559205-1642

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Skälbyfastigheter 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 Skälbyfastigheter 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Skälbyfastigheter AB enligt god revisorsred 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 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 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 revisionsred 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

2023042600392

## 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 Skälbyfastigheter 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 Skälbyfastigheter 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490029836

## Dokument

**408 Rikshem Skälbyfastigheter AB ÅR 2022**  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2023-03-30 15:29:00 CEST (+0200) av Tanja  
Hilmlom (TH)  
Färdigställt 2023-04-19 18:08:42 CEST (+0200)

## Initierare

**Tanja Hilmlom (TH)**  
tanja.hilmlom@rikshem.se

## Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Erik Lilja"  
Signerade 2023-04-13 17:22:08 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL CONRADI"  
Signerade 2023-04-18 16:58:59 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL IKONEN"  
Signerade 2023-04-19 18:08:42 CEST (+0200)

## Godkännande parter

**Poorya Rafiee (PR)**



# Verifikat

Transaktion 09222115557490029836

*poorya.rafee@se.ey.com*

Godkände 2023-04-04 18:09:46 CEST (+0200)

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>

