

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

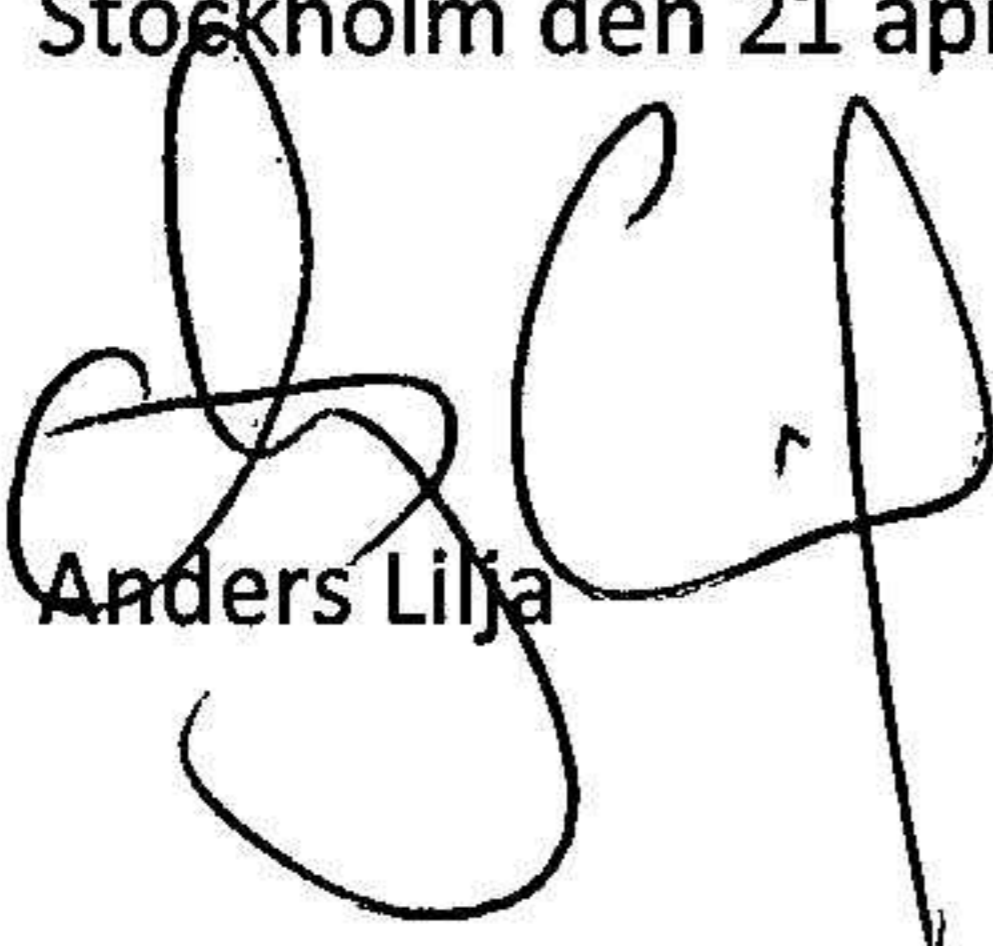
**Rikshem Gyllebogården AB**

**Org nr. 556794-8822**

## 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 Gyllebogården AB**

**Org nr. 556794-8822**

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



Rikshem Gyllebogården AB  
Org nr. 556794-8822

## ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM GYLLEBOGÅRDEN AB

Styrelsen för Rikshem Gyllebogården 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 Cellon 2 i Malmö kommun.

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) gruppchef.

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	20 432	20 192	19 155	18 488
Resultat efter finansiella poster	-1 965	10 103	7 072	7 440
Balansomslutning	193 643	198 357	196 649	195 833
Soliditet	5%	5%	3%	2%

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Balanserat			Årets resultat	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat		
Belopp vid årets ingång	100 000	-	8 151 951	949 685	9 201 636
Vinstdisposition enligt bolagsstämman:					
Balanseras i ny räkning			949 685	-949 685	-
Årets resultat				789 150	789 150
<b>Utgående balans</b>	<b>100 000</b>	<b>-</b>	<b>9 101 636</b>	<b>789 150</b>	<b>9 990 786</b>



Rikshem Gyllebogården AB  
Org nr. 556794-8822

**Vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	9 101 636
Årets vinst	789 150
	<u>9 890 786</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	9 890 786
	<u>9 890 786</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 Gyllebogården AB  
Org nr. 556794-8822

<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		20 431 587	20 191 861
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 431 587</b>	<b>20 191 861</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-15 787 184	-7 091 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 827 180	-1 797 038
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 614 364</b>	<b>-8 888 971</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 817 223</b>	<b>11 302 890</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 564	707
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 784 333	-1 200 196
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 781 769</b>	<b>-1 199 489</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 964 546</b>	<b>10 103 401</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-	-9 101 636
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		2 753 696	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 753 696</b>	<b>-9 101 636</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>789 150</b>	<b>1 001 765</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-52 080
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>789 150</b>	<b>949 685</b>



Rikshem Gyllebogården AB  
Org nr. 556794-8822

<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	5	190 482 449	185 652 477
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 625 606	12 514 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 108 055</b>	<b>198 166 835</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>193 108 055</b>	<b>198 166 835</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		191 902	98 483
Övriga fordringar		276 052	25 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 653	65 818
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>534 607</b>	<b>190 282</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>534 607</b>	<b>190 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>193 642 662</b>	<b>198 357 117</b>



Rikshem Gyllebogården AB  
Org nr. 556794-8822

<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		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Erhållna aktieägartillskott		-	1 779 692
Balanserad vinst		9 101 636	6 372 259
Årets resultat		789 150	949 685
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 890 786</b>	<b>9 101 636</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 990 786</b>	<b>9 201 636</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till koncernföretag		181 510 959	186 297 361
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>181 510 959</b>	<b>186 297 361</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		147 315	387 815
Skatteskulder		-	309 689
Övriga skulder		132 538	110 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 861 064	2 049 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 140 917</b>	<b>2 858 120</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>193 642 662</b>	<b>198 357 117</b>



Rikshem Gyllebogården AB  
Org nr. 556794-8822

## 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	
- Byggnader	1 %
- Markanläggningar	5 %

#### Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

### Not 2 Allmän information

Bolaget är ett 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, orgnr 556806-2466 med säte i Stockholm är moderbolag. Både Rikshem AB (publ) och Rikshem Intressenter AB upprättar koncernredovisning.

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

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -4 782 449 kr (-1 200 194).

Rikshem Gyllebogården AB  
Org nr. 556794-8822

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	190 900 948	190 153 819
Omklassificeringar	6 657 152	747 129
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>197 558 100</b>	<b>190 900 948</b>
Ingående avskrivningar	-26 375 971	-24 828 933
Årets avskrivningar	-1 577 180	-1 547 038
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-27 953 151</b>	<b>-26 375 971</b>
Ingående uppskrivningar	21 127 500	21 377 500
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-250 000	-250 000
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>20 877 500</b>	<b>21 127 500</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>190 482 449</b>	<b>185 652 477</b>

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	12 514 358	9 863 095
Investeringar	5 606 510	3 468 392
Omklassificeringar	-15 495 262	-817 129
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 625 606</b>	<b>12 514 358</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 625 606</b>	<b>12 514 358</b>

**Not 7 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	181 510 959	186 297 361
<b>Redovisat värde</b>	<b>181 510 959</b>	<b>186 297 361</b>



**Rikshem Gyllebogården AB**  
Org nr. 556794-8822

**Not 8 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



2023042714726

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Gyllebogården AB, org.nr 556794-8822

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Gyllebogården 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 Gyllebogården 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 Gyllebogården 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 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 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.

## 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 Gyllebogården 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Gyllebogården 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 09222115557489980407

## Dokument

592 Rikshem Gylleborgården AB ÅR 2022  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2023-03-30 09:05:04 CEST (+0200) av Annika  
Forsberg (AF)  
Färdigställt 2023-04-19 19:51:56 CEST (+0200)

## Signerande parter

Annika Forsberg (AF)  
annika.forsberg@rikshem.se  
Signerade 2023-03-30 09:05:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Erik Lilja"  
Signerade 2023-04-13 16:58:25 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL CONRADI"  
Signerade 2023-04-18 17:27:09 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL IKONEN"  
Signerade 2023-04-19 19:51:56 CEST (+0200)

## Godkännande parter

Emil Eriksson (EE)  
emil.eriksson1@se.ey.com  
Godkände 2023-04-06 09:58:39 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557489980407

2023042714730

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>

