

Årsredovisning
för
Rikshem Kvarngärdet 3 AB
559240-9196

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 3 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 60:4

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 XXXV AB till Rikshem Kvarngärdet 3 AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 804 | 6 758 | 2 949 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 569 | -991 | 127 | -46 |
| Soliditet (%) | 1,34 | 0,40 | 0,04 | 0,06 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 1 772 394 | -1 096 893 | 775 501 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -1 096 893 | 1 096 893 | 0 |
| Uppskjuten skatt K3 | | 231 178 | | 231 178 |
| Årets resultat | | | 482 441 | 482 441 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 906 679 | 482 441 | 1 489 120 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 906 680 |
| årets vinst | 482 441 |
| | 1 389 121 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 1 389 121 |
| | 1 389 121 |

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 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 6 804 057 | 6 844 118 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 804 057 | 6 844 118 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -1 661 903 | -2 189 285 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 064 326 | -2 070 765 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 726 229 | -4 260 050 |
| Rörelseresultat | | 4 077 828 | 2 584 068 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 410 | 1 761 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -3 509 606 | -3 576 398 |
| Summa finansiella poster | | -3 509 196 | -3 574 637 |
| Resultat efter finansiella poster | | 568 632 | -990 569 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | -10 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 0 | -10 000 |
| Resultat före skatt | | 568 632 | -1 000 569 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -86 191 | 0 |
| Övriga skatter | | 0 | -96 324 |
| Årets resultat | | 482 441 | -1 096 893 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 110 779 537 | 111 843 863 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 110 779 537 | 111 843 863 |
| Summa anläggningstillgångar | | 110 779 537 | 111 843 863 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 29 445 | 146 927 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 77 549 293 |
| Övriga fordringar | | 93 096 | 242 599 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 119 675 | 228 239 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 242 216 | 78 167 058 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 3 634 300 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 3 634 300 |
| Summa omsättningstillgångar | | 242 216 | 81 801 358 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 111 021 753 | 193 645 221 |

| 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 | | 906 680 | 1 772 394 |
| Årets resultat | | 482 441 | -1 096 893 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 389 121 | 675 501 |
| Summa eget kapital | | 1 489 121 | 775 501 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar | | 0 | 231 178 |
| Summa avsättningar | | 0 | 231 178 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 6 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 0 | 61 093 750 |
| Skulder till koncernföretag | | 108 649 834 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 108 649 834 | 61 093 750 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 0 | 625 000 |
| Leverantörsskulder | | 157 676 | 104 219 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 130 025 826 |
| Skatteskulder | | 89 986 | 151 390 |
| Övriga skulder | | 145 195 | 78 640 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 489 941 | 559 717 |
| Summa kortfristiga skulder | | 882 798 | 131 544 792 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 111 021 753 | 193 645 221 |

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 beloppet ingår inga koncerninterna poster.

Not 4 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|----------|
| I beloppen ingår koncerninterna poster med | 2 146 180 | 0 |
| | 2 146 180 | 0 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 115 122 568 | 115 122 568 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 115 122 568 | 115 122 568 |
| Ingående avskrivningar | -3 278 705 | -1 207 940 |
| Årets avskrivningar | -1 064 326 | -2 070 765 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 343 031 | -3 278 705 |
| Utgående redovisat värde | 110 779 537 | 111 843 863 |

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 | 61 093 750 |
| Skulder till koncernbolag | 108 649 834 | 0 |
| | 108 649 834 | 61 093 750 |

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 | 82 000 000 |
| | 0 | 82 000 000 |

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes 2026-04-22.

Stockholm den

Carl Conradi
Carl Conradi

Anders Lilja
Anders Lilja

2026-04-24

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 3 AB, org.nr 559240-9196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Kvarngärdet 3 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 3 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 3 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 3 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 3 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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 april 2026

Ernst & Young AB

*Fredrik Evert
Enblom*

Fredrik Evert Enblom
Auktoriserad revisor