

# Årsredovisning

för

## Rikshem Skälbyfastigheter AB

559205-1642

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-04-19.

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

2024-05-28

Styrelsen för Rikshem Skälbyfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Tvättsugan 2 i Västerås.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fortsatt höga räntekostnader och fortsatt hög inflation med följd i bland annat höga energi- och byggpriser gör att 2023 har varit ett utmanande år för fastighetsbranschen och för samhället i stort. Bolaget ingår i Rikshem-koncernen vilket är en styrka utifrån stabila ägare, en stark rating och tillgång till finansiering via såväl kapitalmarknaden som banklån.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 338	7 525	7 310	7 298
Resultat efter finansiella poster	3 674	2 985	2 857	3 920
Soliditet (%)	14	12	9	5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	5 317 332	1 038 731	<b>6 406 063</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 038 731	-1 038 731	<b>0</b>
Årets resultat			1 041 397	<b>1 041 397</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 356 063</b>	<b>1 041 397</b>	<b>7 447 460</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 356 063
årets vinst	1 041 397
	<b>7 397 460</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 397 460
	<b>7 397 460</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		8 337 916	7 524 947
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 337 916</b>	<b>7 524 947</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 264 687	-1 305 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 994 951	-1 994 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 259 638</b>	<b>-3 299 887</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 078 278</b>	<b>4 225 060</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 404 588	-1 239 748
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 404 585</b>	<b>-1 239 748</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 673 693</b>	<b>2 985 312</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		-2 632 296	-1 946 583
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 632 296</b>	<b>-1 946 583</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 041 397</b>	<b>1 038 729</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	2
<b>Årets resultat</b>		<b>1 041 397</b>	<b>1 038 731</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 900 112	50 420 809
Inventarier, verktyg och installationer	6	390	2 859
Byggnadsinventarier	7	2 833 918	4 305 703
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 734 420</b>	<b>54 729 371</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 734 420</b>	<b>54 729 371</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 175	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 094	24 907
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 269</b>	<b>25 102</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>68 269</b>	<b>25 102</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 802 689</b>	<b>54 754 473</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 356 063	5 317 332
Årets resultat		1 041 397	1 038 731
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 397 460</b>	<b>6 356 063</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 447 460</b>	<b>6 406 063</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till koncernföretag		44 570 925	47 609 934
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 570 925</b>	<b>47 609 934</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		26 997	31 130
Övriga skulder		0	5 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		757 307	701 673
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>784 304</b>	<b>738 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 802 689</b>	<b>54 754 473</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Inventarier	20%
Byggnadsinventarier	20%

#### Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

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 Ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerininterna poster.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
I beloppen ingår koncerinterna poster med	-1 404 588	-1 237 083
	<b>-1 404 588</b>	<b>-1 237 083</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 069 682	52 069 682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 069 682</b>	<b>52 069 682</b>
Ingående avskrivningar	-1 648 873	-1 128 176
Årets avskrivningar	-520 697	-520 697
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 169 570</b>	<b>-1 648 873</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 900 112</b>	<b>50 420 809</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 797	7 797
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 797</b>	<b>7 797</b>
Ingående avskrivningar	-4 938	-3 379
Årets avskrivningar	-2 469	-1 559
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 407</b>	<b>-4 938</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>390</b>	<b>2 859</b>

### Not 7 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 358 928	7 358 928
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 358 928</b>	<b>7 358 928</b>
Ingående avskrivningar	-3 053 225	-1 581 439
Årets avskrivningar	-1 471 786	-1 471 786
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 525 011</b>	<b>-3 053 225</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 833 917</b>	<b>4 305 703</b>

### **Not 8 Långfristiga skulder**

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder till koncernföretag	44 570 925	47 609 934
<b>Redovisat värde</b>	<b>44 570 925</b>	<b>47 609 934</b>

Stockholm 2024-04-17

*Carl Conradi*  
Carl Conradi  
Ordförande

*Anders Lilja*  
Anders Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*  
Fredrik Enblom  
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 räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 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 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 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 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. Risker 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 Skälbyfastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 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 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, viktiga 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 19 april 2024

Ernst & Young AB

*Fredrik Evert Enblom*

Fredrik Evert Enblom

Auktoriserad revisor