

**Årsredovisning**  
för  
**Rikshem Skälbyfastigheter AB**  
559205-1642

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-25.  
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  
2025-06-02

Styrelsen för Rikshem Skälbyfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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*

Under det gångna året upplevde vi ett något förbättrat affärsklimat, efter flera år av oro i fastighetsbranschen och på de finansiella marknaderna. Med inflationen på tillbakagång infriades också förväntningarna om räntesänkningar. Trots en mer stabil ekonomi var prisökningarna inom vissa områden såsom fjärrvärme, elnät och VA-taxor fortsatt höga.

Bolaget ingår i Rikshem-koncernen vilket är en styrka utifrån stabila ägare, en stark rating och tillgång till goda finansieringsmöjligheter i både kapital- och kreditmarknaden.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	8 984	8 338	7 525	7 310
Resultat efter finansiella poster	4 313	3 674	2 985	2 857
Soliditet (%)	17	14	12	9

### 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	6 356 063	1 041 397	<b>7 447 460</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 041 397	-1 041 397	<b>0</b>
Årets resultat			1 041 397	<b>1 041 397</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 397 460</b>	<b>1 041 397</b>	<b>8 488 857</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 397 460
årets vinst	1 041 397
	<b>8 438 857</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	8 438 857
	<b>8 438 857</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		8 984 420	8 337 916
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 984 420</b>	<b>8 337 916</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 340 854	-1 264 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 977 208	-1 994 951
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 318 062</b>	<b>-3 259 638</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 666 358</b>	<b>5 078 278</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 352 953	-1 404 588
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 352 949</b>	<b>-1 404 585</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 313 409</b>	<b>3 673 693</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		-3 272 012	-2 632 296
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 272 012</b>	<b>-2 632 296</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 041 397</b>	<b>1 041 397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 041 397</b>	<b>1 041 397</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 379 415	49 900 112
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	390
Byggnadsinventarier	7	1 377 797	2 833 918
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	6 375	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 763 587</b>	<b>52 734 420</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 763 587</b>	<b>52 734 420</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		202	12 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 846	56 094
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 048</b>	<b>68 269</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57 048</b>	<b>68 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 820 635</b>	<b>52 802 689</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		7 397 460	6 356 063
Årets resultat		1 041 397	1 041 397
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 438 857</b>	<b>7 397 460</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 488 857</b>	<b>7 447 460</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till koncernföretag		42 279 212	44 570 925
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 279 212</b>	<b>44 570 925</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		52 465	26 997
Övriga skulder		101	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	757 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 566</b>	<b>784 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 820 635</b>	<b>52 802 689</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 koncerninterna poster.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
I beloppen ingår koncerninterna poster med	-1 352 953	-1 404 588
	<b>-1 352 953</b>	<b>-1 404 588</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
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	-2 169 570	-1 648 873
Årets avskrivningar	-520 697	-520 697
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 690 267</b>	<b>-2 169 570</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 379 415</b>	<b>49 900 112</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 797	7 797
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 797</b>	<b>7 797</b>
Ingående avskrivningar	-7 407	-4 938
Årets avskrivningar	-390	-2 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 797</b>	<b>-7 407</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>390</b>

**Not 7 Byggnadsinventarier**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
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	-4 525 011	-3 053 225
Årets avskrivningar	-1 456 120	-1 471 786
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 981 131</b>	<b>-4 525 011</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 377 797</b>	<b>2 833 917</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	6 375	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 375</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 375</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

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

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder till koncernföretag	42 279 212	44 570 925
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 279 212</b>	<b>44 570 925</b>

Stockholm 2025-04-22

*Carl Conradi*  
Carl Conradi  
Ordförande

*Anders Lilja*  
Anders Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 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 Skälbyfastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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, 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 den 25 april 2025

Ernst & Young AB

*Fredrik Evert  
Enblom*

Fredrik Evert Enblom  
Auktoriserad revisor