

Styrelsen och Verkställande direktören för

Rikshem AB (publ)

Org nr 556709-9667

avger härmed för räkenskapsåren

2011-01-01 - 2011-12-31

&

2012-01-01 - 2012-12-31

omarbetade finansiella rapporter upprättade i enlighet
med International Financial Reporting Standards (IFRS)

Innehåll:

sida

Rapport över totalresultat för koncernen	2
Balansräkning - koncernen	3
Ställda säkerheter - koncernen	3
Rapport över förändring i eget kapital - koncernen	4
Kassaflödesanalys - koncernen	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-30

Rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i tkr	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Hysesintäkter	4	1 277 395	643 258
		1 277 395	643 258
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-358 457	-186 098
Underhåll		-124 634	-60 144
Administration		-76 246	-37 901
Fastighetsskatt		-22 756	-13 487
Summa fastighetskostnader		-582 093	-297 630
Driftnetto		695 302	345 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 144	-443
Central administration	6,7	-34 167	-33 453
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 756	1 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-526 217	-267 407
Förvaltningsresultat		136 530	45 977
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	325 101	308 305
Värdeförändring finansiella instrument	12	-73 007	-301 402
Resultat före skatt		388 624	52 880
Skatter	13	-72 883	27 105
Årets resultat		315 741	79 985
Övrigt totalresultat			
Pensioner* (omvärderingar)	22	7 537	2 241
Skatter pensioner		-2 051	-589
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		5 486	1 652
Summa totalresultat för året		321 227	81 637

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Resultat per aktie	14	2012	2011
-före utspädning (kronor)		338	150
-efter utspädning (kronor)		331	145

*Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet.

Balansräkning för koncernen

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	15	16 153 376	12 755 088	6 018 500
Inventarier, verktyg och installationer	16	8 213	4 774	3 907
		<u>16 161 589</u>	<u>12 759 862</u>	<u>6 022 407</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		16 161 589	12 759 862	6 022 407
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	17	12 212	15 273	1 246
Övriga fordringar		4 042	53 399	5 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	12 269	27 429	5 518
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>28 523</u>	<u>96 101</u>	<u>12 242</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>112 236</u>	<u>13 874</u>	<u>36 635</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>140 759</u>	<u>109 975</u>	<u>48 877</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		16 302 348	12 869 837	6 071 284

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital (943 062 aktier)		94 306	90 670	50 100
Nyemission under registrering (54 217 aktier)		5 422	–	–
Övrigt tillskjutet kapital		843 845	685 003	–
Balanserade vinstmedel		1 303 356	981 950	903 433
<i>Summa eget kapital</i>		<u>2 246 929</u>	<u>1 757 623</u>	<u>953 533</u>
Skulder				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld	19	299 058	237 531	303 863
Ägarlån	20	2 880 603	2 505 826	967 069
Skulder till kreditinstitut	20	569 511	–	–
Derivatinstrument		374 409	301 402	–
Konvertibelt förlagslån	20	47 004	46 266	–
Avsatt till pensioner	22	6 661	12 955	11 371
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 177 246</u>	<u>3 103 980</u>	<u>1 282 303</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	20	7 544 937	7 435 052	3 688 330
Företagscertifikat	20	1 945 900	–	–
Leverantörsskulder		29 589	26 327	13 162
Checkräkningskredit	24	–	4 625	47 509
Skatteskulder		21 738	35 542	4 384
Övriga kortfristiga skulder		60 819	256 840	12 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	275 190	249 848	69 101
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 878 173</u>	<u>8 008 234</u>	<u>3 835 448</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>14 055 419</u>	<u>11 112 214</u>	<u>5 117 751</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 302 348	12 869 837	6 071 284

Ställda säkerheter - koncernen

Belopp i tkr	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar	8 561 596	5 278 996	5 278 996
Aktier i dotterbolag	1 844 690	3 182 050	3 182 050
<i>Summa ställda säkerheter</i>	<u>10 406 286</u>	<u>8 461 046</u>	<u>8 461 046</u>

Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Aktiekapital under registrering	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	50 100	–	–	-44 032	6 068
Byte av redovisningsprinciper till IFRS				947 465	947 465
Ingående eget kapital 2011-01-01 enligt IFRS	50 100	–	–	903 433	953 533
Årets resultat				79 985	79 985
Övrigt totalresultat				1 652	1 652
Summa totalresultat				81 637	81 637
Konvertibelt förlagslån			3 073		3 073
Koncernbidrag netto				-3 120	-3 120
Nyemission till överkurs	40 570	–	681 930		722 500
Utgående eget kapital 2011-12-31	90 670	–	685 003	981 950	1 757 623
Ingående eget kapital 2012-01-01	90 670	–	685 003	981 950	1 757 623
Årets resultat				315 741	315 741
Övrigt totalresultat				5 486	5 486
Summa totalresultat				321 227	321 227
Koncernbidrag netto				179	179
Nyemission till överkurs	3 636		62 264		65 900
Nyemission under registrering		5 422	96 578	–	102 000
Utgående eget kapital 2012-12-31	94 306	5 422	843 845	1 303 356	2 246 929

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs per 2012-12-31 av 997 279 aktier (varav 54 217 är under registrering, registrering skedde den 22 januari 2013). Per 2011-12-31 var antalet aktier 906 704. Kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits från ägarna (utöver aktiekapital) samt konvertibelt förlagslån. De transaktioner som Rikshem haft med aktieägarkretsen är emission till överkurs.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen.

Kassaflödesanalys - koncernen

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före värdeförändringar och skatt	136 530	45 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	6 068	3 952
Räntenetto	522 470	265 755
Betald ränta	-470 993	-265 005
Erhållen ränta	3 756	1 652
Betald skatt	-2 477	-28 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	195 354	23 842
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	56 221	-62 479
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-241 078	423 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 497	385 024
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-3 497 237	-7 583 437
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	418 831	1 154 083
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 078 406	-6 429 354
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	167 900	722 500
Upptagna lån	10 860 636	7 488 475
Amortering av lån	-8 237 285	-3 691 000
Upptagna ägarlån	374 777	1 505 826
Erhållna koncernbidrag	243	-
Lämnade koncernbidrag	-	-4 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 166 271	6 021 569
Årets kassaflöde	98 362	-22 761
Likvida medel vid årets början	13 874	36 635
Likvida medel vid årets slut	112 236	13 874

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Företagsinformation

Rikshem-koncernen utgörs av moderbolaget Rikshem AB (publ), organisationsnummer 556709-9667 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Vasagatan 52 i Stockholm. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB som i sin tur ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att förvärva och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige.

De omarbetade finansiella rapporterna över historisk information avser Rikshem AB (publ) och dess dotterbolag (se tabell nedan) och har godkänts av styrelsen vid styrelsesammanträdet den xx månad 2013.

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %
Rikshem Cityfastigheter AB	556761-8029	Stockholm	1 000	100,0
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100,0
Rikshem Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	1 000	100,0
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100,0
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100,0
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	1 000	100,0
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	1 000	100,0
Rikshem Lidingö KB	969646-6946	Stockholm		99,0
Rikshem Danderyd KB	969646-7753	Stockholm		99,0
Rikshem Kungsholmen KB	969646-7829	Stockholm		99,0
Rikshem Göteborg KB	969646-4065	Stockholm		99,0
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm		99,0
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100,0

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Rikshem-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Rikshem genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta, varken valutakursdifferenser och eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden samt uppskjuten skatt som är värderad till nominellt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterbolag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är den första koncernredovisningen som upprättas för Rikshem AB koncernen i enlighet med IFRS. Effekter av övergången till IFRS beskrivs i not 3. Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från IASB liksom tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med 1 januari 2012, med tillägget att Rikshem valt att förtidstillämpa IAS19 ® och ändringen av IAS 1 som kräver uppdelning av övrigt totalresultat redan i dessa finansiella rapporter.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen.

Ett antal nya standarder, ändringar och tolkningar kommer bli obligatoriska att tillämpa från och med räkenskapsåret 2013 eller senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan;

IFRS 9, Finansiella instrument

Denna standard är en del i en fullständig omarbetning av den nuvarande standarden IAS 39. Standarden innebär en minskning av antalet värderingskategorier för finansiella tillgångar och innebär att huvudkategorierna för redovisning av finansiella tillgångar och skulder är till anskaffningsvärde (upplupet anskaffningsvärde) respektive verkligt värde via resultatet. För vissa investeringar i eget kapital-instrument finns möjligheten att redovisa värdeförändringen direkt i övrigt totalresultat, där ingen överföring sker till periodens resultat vid avyttring. Vidare har nya regler införts för hur förändringar i egen kreditspread ska presenteras när skulder redovisas till verkligt värde. Standarden kommer även att kompletteras med regler om nedskrivningar och säkringsredovisning. I avvaktan på att alla delar av standarden antas har koncernen inte utvärderat effekterna av en implementering. Tidpunkt för obligatorisk tillämpning är ännu ej fastställd och inga utgivna delar är godkända av EU.

IFRS 10 Koncernredovisning

Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och ersätter större delen av IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter och SIC 12 som behandlar så kallade Special Purpose Entities. IFRS 10 kommer inte att ha någon påverkan på nuvarande koncernstruktur.

IFRS 11 Samarbetsavtal

Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2014. Enligt standarden skall koncernen göra en bedömning om ett samarbetsarrangemang är en gemensam verksamhet (ägarna har rätt till investeringens nettotillgångar) eller Joint Venture. Det joint venture som fanns per 31 december 2012 har avyttrats under 2013, varför standarden inte bedöms få någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag

Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2014. Standarden omfattar utökade upplysningskrav för dotterbolag, samarbetsarrangemang, intresseföretag samt så kallade "strukturerade företag" som inte konsolideras. Syftet med dessa upplysningar är att ge användarna av de finansiella rapporterna en möjlighet att förstå dels effekten av innehaven på de finansiella rapporterna och dels de risker som föreligger med de aktuella innehaven. Införandet bedöms få viss effekt på de upplysningar som lämnas i de finansiella rapporterna.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Standarden ska tillämpas från och med räkenskapsåret 2013. IFRS 13 samlar all beskrivning kring hur verkligt värde ska beräknas för olika tillgångar och skulder i en och samma standard och innebär även en utökning av upplysningar om verkligt värde. Rikshem kommer främst påverkas av de utökade upplysningskraven, och bedömer att befintliga värderingsmodeller för förvaltningsfastigheter, räntebärande skulder och derivat kan tillämpas även framgent.

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Joint ventures

Med joint ventures avses bolag där Rikshem genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Innehav i joint ventures redovisas enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att en samägare redovisar sin andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i det gemensamma bolaget och sedan slår ihop dem, post för post, med motsvarande poster i koncernbalansräkningen och koncernresultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Rikshem ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden, se not 11 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. För en fastighet som sålts under perioden, beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värderingen vid periodens början, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet "Intäkter" nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. I de fall en materiell anläggningstillgång består av mer än två väsentliga delar och respektive delar (komponenter) innehar olika nyttjandeperioder ska de redovisas separat från varandra, så kallad komponentavskrivning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats redovisas denna separat.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

Avskrivning beräknas enligt följande:
Inventarier

Antal år
5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapital-instrument i ett annat företag. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen, samtidigt som det finns en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Rikshem-koncernen använder finansiella derivat, till exempel ränteswappar, för att skydda sig mot finansiella risker. De värderas till verkligt värde via årets resultat eftersom Rikshem inte tillämpar säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden "Värdeförändring finansiella instrument" och specificeras i not 21. Realiserade värdeförändringar redovisas i finansnettot.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader och är föremål för en regelbunden och systematisk analys med avseende på att fastställa det belopp varmed fordran kommer att inflyta. Lånefordringar och kundfordringar redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Om en lånefordran antas vara osäker görs en reservering för skillnaden mellan det redovisade värdet och det förväntade kassaflödet. Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

Kundfordringar fastställs inledningsvis till verkligt värde. En reservering görs för osäkra fordringar vid årsskiftet när det föreligger objektiva bevis för att tillgångens fulla värde inte kommer att erhållas. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i Rapport över totalresultat under hyresintäkter. Se not 17.

Rikshem-koncernens kassa och banktillgodohavanden, kundfordringar, samt vissa övriga kortfristiga och räntebärande fordringar redovisas i denna kategori. Se not 21.

Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder delas in i två kategorier: Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat samt finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera finansiella risker. Se vidare beskrivning ovan.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, med avdrag för transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde i enlighet till effektivräntemetoden. Ränta på redovisade skulder redovisas som upplupna kostnader för varje period.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Sammansatta finansiella instrument

De sammansatta finansiella instrument som koncernen emitterat omfattar konvertibla förlagslån där innehavaren kan begära att de konverteras till aktier, och där antalet aktier som ska emitteras inte påverkas av förändringar i aktiernas verkliga värde. Skulldelen i ett sammansatt finansiellt instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde för en liknande skuld som inte medför rätt till konvertering till aktier. Eget kapital-delen redovisas inledningsvis som skillnaden mellan verkligt värde för hela det sammansatta finansiella instrumentet och skulldelens verkliga värde. Direkt hänförliga transaktionskostnader fördelas på skuld- respektive eget kapital-del i proportion till deras initiala redovisade värden.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

Om tidsvärdet är väsentligt ska den framtida betalningen nuvärdeberäknas. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

En avsättning för omstrukturering redovisas under den period då koncernen blir rättsligt eller informellt bunden till planen. Avsättning får enbart göras för de utgifter som uppstår som en direkt effekt av omstruktureringen och som är en effekt av kvarstående kontraktuella förpliktelser utan varaktig ekonomisk nytta eller som utgörs av ett vite till följd av förpliktelsens uppsägning.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller av ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Ingen redovisning krävs när sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Ersättningar till anställda

Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till.

En förmånsbestämd pensionsplan anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensioneringen. Den förmånsbestämda planen är beräknade med hjälp av *projected unit credit* metoden och redovisas i Rapport över finansiell ställning. Förutom beaktande av de pensioner och lagstadgade rättigheter som är kända på balansdagen görs bland annat antaganden rörande förväntade öknings av pensioner och löner och andra väsentliga faktorer. Beräkningen baseras på aktuariella beräkningsmetoder. Kostnader avseende tjänstgöring innevarande år och räntekostnader netto ingår i förvaltningsresultatet.

Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner omfattar aktuariella vinster och förluster samt verklig avkastning på förvaltningstillgångar och redovisas i övrigt totalresultat i den period då de uppstår. Uppskattade pensionskostnader avseende tidigare tjänstgöringsperioder fastställs när en förmånsbestämd pensionsplan justeras. Sådana justeringar redovisas i förvaltningsresultatet. Det totala nettoåtagandet (det vill säga nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen minus verkligt värde på förvaltningstillgångarna) avseende alla planer redovisas i koncernens Rapport över finansiell ställning, efter justering för eventuella tidigare kostnader som ännu inte periodiserats.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när ett åtagande uppstått. I det fall företaget har lämnat ett erbjudande för att uppmuntra till frivillig avgång, beräknas avgångsvederlaget baserat på det antal anställda som beräknas acceptera erbjudandet. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut redovisas till sina respektive nuvärden.

Leasingavtal

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden.

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i Rapport över totalresultat under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Koncernens redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren. Resultatet vid försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Resultatet beräknas som:

- + Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningsomkostnader
- + Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. För åren 2012 och 2011 var den aktuella skattesatsen 26,3%. Vidare utvärderar ledningen regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Sänkningen av skattesatsen i Sverige till 22% har beaktats i beräkningen av uppskjutna skatter per 31 december 2012.

Uppskjutna skatteskulder i Rikshem-koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskotts-avdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen.

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuations. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

Not 2.4 Betydelsfulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn.

Hantering av osäkra fordringar

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra kundfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra kundfordringar redovisas i resultaträkningen under hyresintäkter. Se not 17.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Rikshems bedömning har för samtliga genomförda förvärv under perioden inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

Not 2.5 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång erhåll Rikshem kreditbetyget A- från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan fick Rikshem en K-1, vilket är högsta möjliga betyg. Två obligationsemissioner om totalt 2 mdkr med en löptid på 18 respektive 24 månader har genomförts. Obligationsslånen löper med en rörlig ränta och är icke säkerställda.

Rikshem har sålt de utstående 49 % av aktierna i dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB. Dessutom har fastigheter i Stockholm och Göteborg sålts till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till ca 2 mdkr. Förvärv av fastigheter har genomförts till ett värde om ca 3 mdkr i Helsingborg, Norrköping, Södertälje, Uppsala, Linköping och Jönköping.

Not 3 Övergång till IFRS

Dessa finansiella rapporter för koncernen är de första som upprättas med tillämpning av IFRS. De redovisningsprinciper som beskrivs i not 2 har tillämpats vid koncernens finansiella rapporter för 2012, för jämförelseåret 2011 samt för öppningsbalansräkning per den 1 januari 2011. Vid upprättande av koncernens öppningsbalansräkning har belopp som tidigare redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats i enlighet med IFRS. Förklaringar till hur övergången till IFRS har påverkat koncernens finansiella ställning, resultat samt kassaflöden framgår av följande tabeller och förklaringstexter. De uppskattningar som gjorts enligt IFRS per den 1 januari 2011 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper vid denna tidpunkt med undantag för beräkningen av förmånsbestämda pensionsplaner där IFRS beräkningsmetod kräver att vissa antaganden görs.

De skillnader mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS principer som påverkar Rikshem har redovisats retroaktivt på samtliga områden, med ett undantag. IFRS kräver normalt upplysningar för fyra år avseende viss information rörande förmånsbestämda pensionsplaner. Rikshem har valt att tillämpa det frivilliga undantaget som innebär att dessa upplysningar lämnas enbart för 2012 och jämförelseåret 2011. Något ytterligare frivilligt eller tvingande undantag från retroaktiv tillämpning är inte relevanta för koncernen.

I nedanstående sammanställningar visas effekterna av IFRS på koncernens totalresultaträkning för 2012 resp 2011 samt balansräkning per 1 januari 2011, 31 december 2011 samt 31 december 2012. Övergången till IFRS har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens nettokassaflöde.

Resultaträkning 2011

	Not	BFN	Fastigheter	Derivat	Lån	Övrigt	IFRS
Hysesintäkter		643 258					643 258
Driftskostnader		-186 098					-186 098
Underhåll	A6	-72 888	12 744				-60 144
Administration		-37 901					-37 901
Fastighetsskatt		-13 487					-13 487
Summa fastighetskostnader		-310 374	12 744	-	-	-	-297 630
Driftnetto		332 884	12 744	-	-	-	345 628
Avskrivningar	A1	-56 580	56 137				-443
Central administration		-29 627				-3 826	-33 453
Ränteintäkter		1 652					1 652
Räntekostnader	C, D	-267 724			317		-267 407
Förvaltningsresultat		-19 395	68 881	-	317	-3 826	45 977
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	A2	168 199	140 106				308 305
Värdeförändring finansiella instrument	B			-301 402			-301 402
Resultat före skatt		148 804	208 987	-301 402	317	-3 826	52 880
Skatter	A3, B, C	7 763	-60 850	79 269	-83	1 006	27 105
Årets resultat		156 567	148 137	-222 133	234	-2 820	79 985
Övrigt totalresultat							
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	E	-	-	-	-	2 241	2 241
Inkomstskatt pensioner	E	-	-	-	-	-589	-589
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		-	-	-	-	1 652	1 652
Summa totalresultat för året		156 567	148 137	-222 133	234	-1 168	81 637

Resultaträkning 2012

	Not	BFN	Fastigheter	Derivat	Lån	Övrigt	IFRS
Hysesintäkter		1 277 395					1 277 395
Driftskostnader		-358 457					-358 457
Underhåll	A6	-148 307	23 673				-124 634
Administration		-76 246					-76 246
Fastighetsskatt		-22 756					-22 756
Summa fastighetskostnader		-605 766	23 673	-	-	-	-582 093
Driftnetto		671 629	23 673	-	-	-	695 302
Avskrivningar	A1	-136 106	133 962				-2 144
Central administration		-32 925				-1 242	-34 167
Ränteintäkter		3 756					3 756
Räntekostnader		-523 535			-2 682		-526 217
Förvaltningsresultat		-17 181	157 635	-	-2 682	-1 242	136 530
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	A2	8 689	316 412				325 101
Värdeförändring finansiella instrument	B			-73 007			-73 007
Resultat före skatt		-8 492	474 047	-73 007	-2 682	-1 242	388 624
Skatter	A3, B, C	-12 806	-142 378	19 201	705	62 395	-72 883
Årets resultat		-21 298	331 669	-53 806	-1 977	61 153	315 741
Övrigt totalresultat							
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	E	-	-	-	-	7 537	7 537
Inkomstskatt pensioner	E	-	-	-	-	-2 051	-2 051
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		-	-	-	-	5 486	5 486
Summa totalresultat för året		-21 298	331 669	-53 806	-1 977	66 639	321 227

Balansräkning 2011-01-01

	Not	BFN	Fastigheter	Derivat	Lån	Övrigt	IFRS
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Materiella anläggningstillgångar							
Förvaltningsfastigheter	A4	5 633 812	384 688				6 018 500
Inventarier, verktyg och installationer		3 907					3 907
Summa anläggningstillgångar		5 637 719	384 688	—	—	—	6 022 407
Omsättningstillgångar							
Kortfristiga fordringar							
Kundfordringar		1 246					1 246
Övriga fordringar		5 478					5 478
Interima fordringar		5 518					5 518
Summa kortfristiga fordringar		12 242	—	—	—	—	12 242
Kassa och bank		36 635					36 635
Summa omsättningstillgångar		48 877	—	—	—	—	48 877
SUMMA TILLGÅNGAR		5 686 596	384 688	—	—	—	6 071 284
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital							
Aktiekapital		50 100					50 100
Balanserade vinstmedel		-44 032	953 877		1 968	-8 380	903 433
Summa eget kapital		6 068	953 877	—	1 968	-8 380	953 533
Skulder							
Långfristiga skulder							
Uppskjuten skatteskuld	A5	875 341	-569 189		702	-2 991	303 863
Ägarlån		967 069					967 069
Avsatt till pensioner	E	—				11 371	11 371
Summa långfristiga skulder		1 842 410	-569 189	—	702	8 380	1 282 303
Kortfristiga skulder							
Skulder till kreditinstitut	D	3 691 000			-2 670		3 688 330
Checkräkningskredit		47 509					47 509
Leverantörsskulder		13 162					13 162
Skatteskulder		4 384					4 384
Övriga kortfristiga skulder		12 962					12 962
Interima skulder		69 101					69 101
Summa kortfristiga skulder		3 838 118	—	—	-2 670	—	3 835 448
Summa skulder		5 680 528	-569 189	—	-1 968	8 380	5 117 751
SUMMA EGET KAPITAL/SKULDER		5 686 596	384 688	—	—	—	6 071 284

Balansräkning 2011-12-31

	Not	BFN	Fastigheter	Derivat	Lån	Övrigt	IFRS
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>							
Förvaltningsfastigheter	A4	11 590 311	1 164 777				12 755 088
Inventarier, verktyg och installationer		4 774					4 774
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		11 595 085	1 164 777	–	–	–	12 759 862
<i>Omsättningstillgångar</i>							
<i>Kortfristiga fordringar</i>							
Kundfordringar		15 273					15 273
Övriga fordringar		53 399					53 399
Interima fordringar		27 429					27 429
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		96 101	–	–	–	–	96 101
<i>Kassa och bank</i>		13 874					13 874
Summa omsättningstillgångar		109 975	–	–	–	–	109 975
SUMMA TILLGÅNGAR		11 705 060	1 164 777	–	–	–	12 869 837
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital							
Aktiekapital		90 670					90 670
Övrigt tillskjutet kapital	F	–			3 073	681 930	685 003
Balanserade vinstmedel		791 346	1 102 013	-222 133	2 202	-691 478	981 950
<i>Summa eget kapital</i>		882 016	1 102 013	-222 133	5 275	-9 548	1 757 623
<i>Skulder</i>							
<i>Långfristiga skulder</i>							
Uppskjuten skatteskuld	A5	255 561	62 764	-79 269	1 882	-3 407	237 531
Ägarlån		2 505 826					2 505 826
Derivatinstrument	B			301 402			301 402
Konvertibla förlagslån	C	50 000			-3 734		46 266
Avsatt till pensioner	E					12 955	12 955
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 811 387	62 764	222 133	-1 852	9 548	3 103 980
<i>Kortfristiga skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut	D	7 438 475			-3 423		7 435 052
Checkräkningskredit		4 625					4 625
Leverantörsskulder		26 327					26 327
Skatteskulder		35 542					35 542
Övriga kortfristiga skulder		256 840					256 840
Interima skulder		249 848					249 848
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 011 657	–	–	-3 423	–	8 008 234
Summa skulder		10 823 044	62 764	222 133	-5 275	9 548	11 112 214
SUMMA EGET KAPITAL/SKULDER		11 705 060	1 164 777	–	–	–	12 869 837

Balansräkning 2012-12-31

	Not	BFN	Fastigheter	Derivat	Lån	Övrigt	IFRS
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>							
Förvaltningsfastigheter	A4	14 891 058	1 262 318				16 153 376
Inventarier, verktyg och installationer		8 213					8 213
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		14 899 271	1 262 318	–	–	–	16 161 589
<i>Omsättningstillgångar</i>							
<i>Kortfristiga fordringar</i>							
Kundfordringar		12 212					12 212
Övriga fordringar		4 042					4 042
Interima fordringar		12 269					12 269
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		28 523	–	–	–	–	28 523
<i>Kassa och bank</i>		112 236					112 236
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		140 759	–	–	–	–	140 759
SUMMA TILLGÅNGAR		15 040 030	1 262 318	–	–	–	16 302 348
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital							
Aktiekapital		94 306					94 306
Nyemission under registrering		5 422					5 422
Övrigt tillskjutet kapital	F	–			3 073	840 772	843 845
Andra reserver		246 982	-246 982				–
Balanserade vinstmedel	F	929 069	1 433 684	-275 940	225	-783 682	1 303 356
<i>Summa eget kapital</i>		1 275 779	1 186 702	-275 940	3 298	57 090	2 246 929
<i>Skulder</i>							
<i>Långfristiga skulder</i>							
Uppskjuten skatteskuld	A5	384 485	75 616	-98 469	1 177	-63 751	299 058
Ågarlån		2 880 603					2 880 603
Derivatinstrument	B			374 409			374 409
Skulder till kreditinstitut	D	569 926			-415		569 511
Konvertibla förlagslån	C	50 000			-2 996		47 004
Avsatt till pensioner	E					6 661	6 661
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 885 014	75 616	275 940	-2 234	-57 090	4 177 246
<i>Kortfristiga skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut	D	7 545 843			-906		7 544 937
Företagscertifikat	D	1 946 058			-158		1 945 900
Leverantörsskulder		29 589					29 589
Skatteskulder		21 738					21 738
Övriga kortfristiga skulder		60 819					60 819
Interima skulder		275 190					275 190
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		9 879 237	–	–	-1 064	–	9 878 173
<i>Summa skulder</i>		13 764 251	75 616	275 940	-3 298	-57 090	14 055 419
SUMMA EGET KAPITAL/SKULDER		15 040 030	1 262 318	–	–	–	16 302 348

A Förvaltningsfastigheter

Enligt tidigare principer redovisades förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde justerat för avskrivningar, uppskrivningar samt nedskrivningar. Enligt tidigare principer har uppskjuten skatt vid så kallade substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen redovisats till det värde skatten åsatts i köpeavtalet. Enligt IFRS redovisas istället förvaltningsfastigheter till verkligt värde och ingen uppskjuten skatt redovisas vid förvärvstillfället i de transaktioner som redovisas som tillgångsförvärv. Tillämpningen av IFRS har också inneburit aktivering av vissa utgifter som kostnadsförts som underhållskostnader enligt tidigare principer. Uppskjuten skatt redovisas enbart på de temporära skillnader som uppkommer efter förvärvstillfället. Dessa skillnader innebär följande beloppsmässiga IFRS justeringar:

A.1. Avskrivningar om 56 mkr för 2011 och 134 mkr för 2012 enligt tidigare principer har återlagts på raden avskrivningar i totalresultatet för koncernen.

A.2. Det tidigare redovisade "Resultat vid fastighetsförsäljning" vänds bort och ersätts med värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har justerats med 140 mkr för 2011 och 316 mkr för 2012 i totalresultatet för koncernen.

A.3. Skatter har justerats med 19 mkr för 2011 och -60 mkr för 2012 i totalresultatet för koncernen.

A.4. Förvaltningsfastigheter har justerats med 385 mkr per 1 januari 2011, 1 165 mkr per 31 december 2011 och 1 262 mkr per 31 december 2012.

A.5. Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen har justerats med -571 mkr per 1 januari 2011, -18 mkr per 31 december 2011 och -85 mkr per 31 december 2012.

A.6. Underhållskostnader har justerats med 13 mkr för 2011 och 24 mkr för 2012. Justeringen avser de under not A ovan nämnda poster som enligt IFRS ska aktiveras på koncernnivå.

B Räntederivat

Räntederivat redovisades inte i balansräkningen enligt tidigare principer. Enligt IFRS redovisas realiserade värdeförändringar i resultaträkningen samt i balansräkningen. Uppskjuten skatt redovisas på dessa förändringar. Realiserade värdeförändringar uppgick till -301 mkr med en skatteeffekt om 79 mkr för 2011 och -73 mkr med en skatteeffekt om 19 mkr för 2012. Koncernen började tillämpa räntederivat under 2011 så skillnaden får ingen påverkan på öppningsbalansräkningen per 1 januari 2011.

C Konvertibelt förlagslån

Konvertibelt förlagslån har enligt tidigare principer redovisats som skuld till nominellt belopp. Enligt IFRS delas det konvertibla förlagslånet upp i en skuldkomponent och en eget kapitalkomponent, varvid det senare utgör det av Rikshem beräknade värdet på teckningsrätten vid emissionstidpunkten. Vid ingången av lånet utgjorde 4 169 mkr eget kapitalkomponenten och 45 831 mkr skuldkomponenten.

D. Periodisering av låneupptagningsutgifter

Enligt tidigare principer har utgifter i samband med upptagande av belåning kostnadsförts omedelbart. Enligt IFRS ska utgifter som är direkt kopplade till upplåning initialt reducera lånets redovisade värde. Den finansiella kostnaden kostnaden redovisas därefter över lånets löptid.

E. Pensioner

Enligt tidigare principer redovisades förmånsbestämda pensionsåtaganden och tillhörande förvaltningstillgångar enligt beräkningsprinciper som avviker från den beräkningsmodell som krävs enligt IFRS. Redovisning av kostnader avseende tjänstgöring, nettoränta samt omvärderingar presenteras också på ett annorlunda sätt enligt IFRS.

F. Omföringar inom eget kapital

Omföring har skett inom eget kapital för att anpassa redovisningen till IFRS. Justeringen avser omföring av överkursfond till övrigt tillskjutet kapital samt omräkning av uppskjuten skatt till ny skattesats.

G. Effekter på eget kapital

Summan av IFRS justeringarnas nettoeffekt på eget kapital efter beaktande av skatter sammanfattas i nedan tabell. Samtliga IFRS justeringar har redovisats mot balanserade vinstmedel.

	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Eget kapital enligt tidigare principer	1 275 779	882 016	6 068
A. Förvaltningsfastigheter	1 186 701	1 102 013	953 877
B. Räntederivat	-275 940	-222 133	-
C. Konvertibelt förlagslån	2 208	2 752	-
D. Periodisering av låneupptagningsutgifter	1 091	2 523	1 968
E. Pensioner	-4 909	-9 548	-8 380
Övrigt inkl. omräkning av uppskjuten skatt till ny skattesats	61 999	-	-
Eget kapital enligt IFRS	2 246 929	1 757 623	953 533

Not 4 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Årshyra, mkr	2012	2011
Förfall inom 1 -- 5 år	136 057	90 987
Förfall inom 6--10 år	45 252	68 528
Förfall inom 11--15 år	123 536	41 017
Förfall inom 16 -- 20 år	120 387	110 571
Förfall inom 21-- 25 år	29 121	28 642
Förfall senare än 26 år	5 075	5 075
	459 428	344 820

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,7 år för 2011 och 11,8 år för 2012.

Not 5 Segmentredovisning koncern

Rikshems indelning i segment utgörs av tillgångsslagen bostäder och samhällsfastigheter. Denna indelning motsvarar den interna rapporteringsstrukturen. Fördelningen av resultatet görs avseende resultatposterna som ingår i driftnettot samt värdeförändringarna. Ingen uppdelning sker avseende resterande resultatposter då de är koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter på respektive segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms vara koncerngemensamma och fördelas därmed inte.

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
Resultaträkning	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	847 101	560 173	430 294	83 085	1 277 395	643 258
Driftskostnader	-262 053	-168 716	-96 404	-17 382	-358 457	-186 098
Underhåll	-92 829	-58 309	-31 805	-1 835	-124 634	-60 144
Administration	-55 233	-33 644	-21 013	-4 257	-76 246	-37 901
Fastighetsskatt	-19 783	-13 049	-2 973	-438	-22 756	-13 487
Summa fastighetskostnader	-429 898	-273 718	-152 195	-23 912	-582 093	-297 630
Driftnetto	417 203	286 455	278 099	59 173	695 302	345 628
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	354 392	219 695	-29 291	88 610	325 101	308 305

Samtliga intäkter avser Sverige. Av intäkterna 2012 står Uppsala Kommun för 12%. 2011 finns ingen kund som står för 10% eller mer av intäkterna.

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
Balansräkning	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Förvaltningsfastigheter	10 355 899	7 637 188	5 797 477	5 117 900	16 153 376	12 755 088

Samtliga tillgångar är lokaliserade i Sverige.

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Revisionsuppdrag		
Ernst & Young	-1 318	-575
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	-	-203
	-1 318	-778
Övriga tjänster		
Ernst & Young	-253	-184
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	-165	-
	-418	-184
Summa	-1 736	-962

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvoden utöver revisionsuppdraget delas i förekommande fall upp i posterna revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning och övriga tjänster.

Not 7 Antal anställda, löner, arvoden och förmåner till styrelse och andra ledande befattningshavare

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Medelantalet anställda

	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	33	58	91	25	33	58

Könsfördelning i företagsledningen

2012-12-31

2011-12-31

Styrelsen	–	5	5	–	5	5
Övriga ledande befattningshavare	2	3	5	2	4	6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2012-01-01
-2012-12-31

2011-01-01
-2011-12-31

	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner
Styrelseordförande	-500	–	-500	–
Verkställande direktören**		-853		-828
Grundlön	-2 910		-4 259	
Förmåner	-55		-85	
Vice verkställande direktören		-482		-312
Grundlön	-1 653		-1 068	
Förmåner	-42		–	
Andra ledande befattningshavare 4 st (5 st)*		-1 416		-981
Grundlön	-5 110		-2 704	
Förmåner	-58		–	
Övriga anställda		-5 978		-7 296
Grundlön	-33 188		-19 301	
Förmåner	-488		-313	
Summa	-44 004	-8 729	-28 230	-9 417
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad	-24 696		-19 356	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-68 700		-47 586	

* I lönebeloppen ingår 1 816 tkr (649 tkr) och i pensionskostnaden 658 tkr (536 tkr) för två (en) personer/person som ej arbetar kvar i företaget.

** I lönebeloppet 2011 ingår 1 425 tkr för en person som ej arbetar kvar i företaget.

Ersättningar

För verksamhetsåret 2012 har inga rörliga ersättningar utgått (0 tkr). Förmåner avser i huvudsak bilförmåner.

Pensioner

Pensionsålder för VD samt VVD är 65 år. Pensionsförmåner för dessa två uppgår till 30 % av fast bruttolön.

Avgångsvederlag

Mellan bolaget och VD samt VVD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från arbetstagarens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	-2 144 -2 144	-443 -443

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Ränteintäkter, övriga	3 712	1 545
Räntebidrag	44 3 756	15 1 652

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Räntekostnader, ägarlån	-183 384	-95 247
Räntekostnader, externa	-327 224	-143 177
Pantbrevskostnader	-2 351	-27 989
Övriga finansiella kostnader	-13 258 -526 217	-994 -267 407

Not 11 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Orealiserad värdeförändring	359 327	406 751
Realiserad värdeförändring	-34 226 325 101	-98 446 308 305

Rikshem redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som en värdeförändring i resultaträkningen. Samtliga fastigheter värderas externt vid varje helårsskifte och internt vid varje halvårsskifte. Parallellt med de externa värderingarna görs interna kontroller av värdena. Marknadsvärdet uttrycks som ett värde per fastighet med ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. En fastighetsvärdering är resultatet av en värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och bedömningen är alltid behäftad med en viss osäkerhet.

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på analyser av framtida kassaflöden med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga hyreskontrakt med befintlig hyresnivå samt bedömd hyresförändring. För bostäder har hyresförändringarna initialt bedömts utifrån vilken ort fastigheten finns i. Kassaflödet för drift, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenhet av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter men inte ej detaljplanlagda byggrätter.

Not 12 Värdeförändring finansiella instrument

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Orealiserad värdeförändring	-73 007 -73 007	-301 402 -301 402

Värderingsmetodiken avseende finansiella instrument framgår av not 23. Värdeförändringar uppgående till 54 449 tkr (14 125) har realiserats och redovisas på raden räntekostnader.

Not 13 Skatter	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Aktuell skatt	-2 413	-29 602
Uppskjuten skatt	-70 470	56 707
	-72 883	27 105
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	388 624	52 880
Skatt enligt gällande skattesats	-102 208	-13 907
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	96 399	22 688
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	3 396	-38 382
Aktuell skatt på årets resultat	-2 413	-29 602
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter		
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskjuten skatt fastigheter	105 627	-
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	19 906	79 186
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskjuten skatt fin instrument	-15 907	-
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	857	-
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-21 813	45 738
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskj skatt underskottsavdrag	-2 457	-
Förändring uppskjuten skatt avseende övriga poster	327	1 006
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskj skatt övriga poster	-218	-
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-70 470	56 707

Till följd av riksdagens beslut om en sänkning av bolagsskatten från 26,3% till 22% från och med 1 januari 2013 har uppskjuten skatt avseende fastigheter omvärderats med en positiv engångseffekt på 105 627 tkr, finansiella instrument med -15 907 tkr, underskottsavdrag med -21 813 tkr och övriga poster med -218 tkr per 2012-12-31.

Not 14 Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att det resultat som är hänförligt till moderföretagets aktieägare divideras med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att resultat hänförligt till innehavare av stamaktier i moderföretaget (efter justering för räntekostnader för konvertibla förlagslån) dividerats med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, plus det beräknade genomsnittet av det antal stamaktier som skulle ha emitterats vid full konvertering av utestående konvertibla förlagslån. Vid beräkning av hur stort antal potentiella stamaktier förlagslånen kan ge upphov till har utgångspunkt tagits i den konverteringskurs som gällde vid räkenskapsårets ingång eller vid tidpunkten för emissionen av de potentiella aktierna.

<u>Resultat per aktie</u>	2012	2011
Resultat per aktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr	315 741	79 985
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	933 973	534 809
Resultat per aktie före utspädning	338,06	149,56
Resultat per aktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr	315 741	79 985
Återläggning av räntekostnad efter skatt avseende konvertibelt förlagslån, tkr	2 526	1 640
Justerat resultat, tkr	318 267	81 625
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	961 773	563 528
Resultat per aktie efter utspädning	330,92	144,85
Totalt vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	933 973	534 809
Tillkommer vägt genomsnittligt antal aktier vid full konvertering	27 800	28 719
Totalt vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	961 773	563 528

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Verkligt värde</i>		
Ingående redovisat värde	12 755 088	6 018 500
Förvärv	3 383 477	7 494 031
Investeringar	97 795	38 794
Avyttringar och utrangeringar	-442 311	-1 202 988
Orealiserad värdeförändring	359 327	406 751
Redovisat värde vid årets slut	16 153 376	12 755 088

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Externa värderingar har utförts per 2012-12-31 respektive 2011-12-31. Värderingsmetodiken beskrivs närmare i not 11. Verkligt värde uppgick till 16 153 mkr (12 755) per 2012-12-31. Detta motsvarar en ökning om 3 398 mkr (6 737). Ökningen förklaras av nettoinvesteringar om 3 039 mkr (6 330) samt värdeförändringar om 359 mkr (407).

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 599	6 829
Förvärv	1 262	4 322
Omklassificeringar	337	-
Nyanskaffningar	5 903	-
Avyttringar och utrangeringar	-1 438	-3 552
	13 663	7 599
 Vid årets början	-2 825	-2 922
Förvärvade avskrivningar	-1 003	-
Avyttringar och utrangeringar	521	540
Årets avskrivning enligt plan	-2 143	-443
	-5 450	-2 825
Redovisat värde vid årets slut	8 213	4 774

Not 17 Kundfordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Fordringar på hyresgäster	21 790	19 518
Avsättningar för osäkra fordringar	-9 578	-4 245
	12 212	15 273

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden.

Avsättningar för osäkra fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avsättningar vid årets början	-4 245	-2 614
Förvärvad ingående balans	-254	-748
Konstaterade förluster	-423	-128
Reservering för befarade förluster	-4 656	-755
Avsättningar vid årets slut	-9 578	-4 245

Åldersfördelade kundfordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Ej förfallna kundfordringar	7 682	12 618
Förfallna <30 dagar	1 255	534
Förfallna 31-90 dagar	3 275	2 121
Summa ej nedskrivna kundfordringar	12 212	15 273

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna hyresintäkter	7 703	22 066
Förutbetalda försäkringspremier	1 859	1 328
Förutbetalda driftskostnader	1 098	2 797
Övriga förutbetalda kostnader	1 609	1 238
	<u>12 269</u>	<u>27 429</u>

Bokfört värde överensstämmer med verkligt värde då inbetalning fordringar ligger nära i tiden.

Not 19 Uppskjuten skatt

	2012-12-31	2011-12-31
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	48 540	61 729
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	-428 772	-377 545
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	81 386	77 387
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	-212	898
	<u>-299 058</u>	<u>-237 531</u>

Not 20 Räntebärande skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Konvertibla förlagslån	47 004	46 266
Ägarlån	2 880 603	2 505 826
Skulder till kreditinstitut	8 114 448	7 435 052
Företagscertifikat	1 945 900	-
	<u>12 987 955</u>	<u>9 987 144</u>

Skulder till kreditinstitut med förfall senare än 5 år uppgår till 539 700 tkr. Resterande skulder förfaller inom 1-5 år från balansdagen. För ytterligare upplysningar hänvisas till not 23 Finansiella instrument och riskhantering.

De konvertibla förlagslånen har en löptid från 2011-05-06 till 2016-06-30. Under den perioden löper lånen med en årlig ränta uppgående till 5 %. Lånen är efterställda bolagets övriga förpliktelser och är villkorade av tecknarens anställning i bolaget. Konvertering av de konvertibla förlagslånen till aktier i Rikshem AB (publ) kan ske under perioden 2016-05-02 till 2016-05-31.

Not 21 Klassificering av finansiella instrument

	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
2011-12-31					
<i>Tillgångar</i>					
Kundfordringar	15 273			15 273	15 273
Övriga fordringar	53 399			53 399	53 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 429			27 429	27 429
Likvida medel	13 874			13 874	13 874
Summa tillgångar	109 975	–	–	109 975	109 975
<i>Skulder</i>					
Ågarlån			2 505 826	2 505 826	2 516 933
Skulder till kreditinstitut			7 435 052	7 435 052	7 446 219
Derivatinstrument		301 402		301 402	301 402
Konvertibellån			46 266	46 266	46 266
Checkräkningskredit			4 625	4 625	4 625
Leverantörsskulder			26 327	26 327	26 327
Skatteskulder			35 542	35 542	35 542
Övriga kortfristiga skulder			256 840	256 840	256 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			249 848	249 848	249 848
Summa skulder	–	301 402	10 560 326	10 861 728	10 884 002
2012-12-31					
<i>Tillgångar</i>					
Kundfordringar	12 212			12 212	12 212
Övriga fordringar	4 042			4 042	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 269			12 269	12 269
Likvida medel	112 236			112 236	112 236
Summa tillgångar	140 759	–	–	140 759	140 759
<i>Skulder</i>					
Ågarlån			2 880 603	2 880 603	2 906 844
Skulder till kreditinstitut			8 114 448	8 114 448	8 249 186
Företagscertifikat			1 945 900	1 945 900	1 956 928
Derivatinstrument		374 409		374 409	374 409
Konvertibellån			47 004	47 004	47 004
Leverantörsskulder			29 589	29 589	29 589
Skatteskulder			21 738	21 738	21 738
Övriga kortfristiga skulder			60 819	60 819	60 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			275 190	275 190	275 190
Summa skulder	–	374 409	13 375 291	13 749 700	13 921 707

Räntederivat

Räntederivat värderas till verkligt värde genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan/ observerbar räntekurva. Räntederivaten återfinns i nivå 2 i värderingshierarkin.

Räntebärande skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

Not 22 Avsatt till pensioner

Rikshem tillämpar tre olika tjänstepensionsavtal i koncernen ITP-planen, Avtalspension SAF-LO och Bankernas Tjänstepensionsavtal, BTP-planen. Tjänstepensionsavtalen är kollektivavtalade pensionsplaner. Avseende ITP-planen tillämpas ITP1 som liksom Avtalspension SAF-LO är en avgiftsbestämd pensionsplan. I dessa avgiftsbestämda pensionsplaner inbetalas premier som den anställde själv kan påverka förvaltningen av. Premierna baseras på pensionsgrundande inkomst. Kostnaden för pensionspremierna redovisas i den period som premien avser och Rikshem har härmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde.

BTP-planen är en förmånsbestämd pensionsplan, med en kompletterande avgiftsbestämd del på 2% av lönen. Den förmånsbestämda pensionsplanen innebär att den anställde garanteras en pensionsförmån som baseras på slutlönen vid fullt intjänande om minst 360 månader. Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen värderas enligt Projected Unit Credit Method (PUCM). De förmånsbaserade åtagandena är fonderade genom betalning av pensionspremier till pensionsförsäkring i SPP.

En del av Rikshems pensionsförpliktelser enligt ITP-planen som är förmånsbestämda tryggas dock genom försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. Rikshem har inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa förpliktelser tryggade i Alecta som en förmånsbestämd plan. Den redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till 911 tkr 2012 (664 tkr år 2011). Förväntade avgifter för 2013 uppgår till 809 tkr.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Per december 2012 var Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån 129% (113% fg år). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsförpliktelserna beräknade enligt Alectas försäkrings-tekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19R.

För anställda som har en årslön överstigande 10 inkomstbasbelopp tillämpas Alternativ BTP. Detta är en avgiftsbestämd lösning för den del av lönen som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp. Den anställde väljer själv förvaltningsform för dessa premier. Kostnaden redovisas i den period som premien avser och Rikshem har härmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde för denna del av pensionsförmånen.

Pensionskostnader i resultaträkningen	NOT	2012	2011
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		1 074	1 007
Räntekostnad netto		411	444
Nyanslutna medlemmar i pensionsplanen	A	2 817	4 771
Summa förmånsbestämda kostnader		4 302	6 222
Kostnad erlagd särskild löneskatt		742	581
Avgiftsbestämda kostnader		4 427	3 195
Kostnad erlagd särskild löneskatt		1 074	775
Summa pensionskostnader		8 729	9 417
Summa pensionskostnader inklusive kostnad erlagd särskild löneskatt		10 545	10 773
Pensionskostnader i övrigt totalresultat			
Aktuariell vinst (-)/ förlust (+) på åtagandets nuvärde, erfarenhetsbaserad	B	-8 800	-2 765
Aktuariell vinst (-)/ förlust (+) på åtagandets nuvärde, finansiella antaganden		1 036	-
Avkastning på förvaltningstillgångarna		226	524
Summa pensionskostnad (+)/pensionsintäkt (-) i övrigt totalresultat		-7 538	-2 241

A. Rikshem har under de senaste två åren kraftigt ökat antalet anställda. Kostnaden för ökningen av det förmånsbestämda åtagandet till följd av dess nyanställningar redovisas under Pensionskostnader, Nyanslutna medlemmar i pensionsplanen.

B. Effekten på den aktuariella vinsten beror framförallt på att ett antal anställda med en årslön överstigande 10 inkomstbasbelopp och med förmånsbestämd lösning har slutat på Rikshem. Nyanställda med en årslön överstigande 10 inkomstbasbelopp har anställts med alternativ BTP som val.

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen

	NOT	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Förändring i pensionsförpliktelse				
<i>Nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser, ingående balans</i>				
	C	20 562	16 860	
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		1 074	1 007	
Räntekostnad på pensionsåtaganden		790	650	
Utbetalningar av förmåner direkt från arbetsgivaren		-62	38	
Utbetalning av förmåner direkt från förvaltningstillgångarna		-	-	
Nyanslutna medlemmar i pensionsplanen	D	2 817	4 771	
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensionsåtaganden	E	-7 763	-2 765	
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans	C	17 418	20 561	16 860
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde				
<i>Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans</i>				
		7 607	5 490	
Ränteintäkter		379	206	
Premieinbetalningar från arbetsgivaren		2 998	2 435	
Utbetalningar av förmåner		-	-	
Avkastning på förvaltningstillgångar	F	-226	-524	
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans		10 758	7 607	5 490
Nettoåtagande i balansräkningen		6 660	12 954	11 370

C. I nuvärdet av pensionsförpliktelsen ingår särskild löneskatt, beräknad som nuvärdet av särskild löneskatt beräknad på årlig skillnad mellan pensionsförpliktelsen värderad enligt PUCM och den intjänade pensionsförpliktelsen i form av fribrev.

D. Rikshem har under de senaste två åren kraftigt ökat antalet anställda. Ökningen av det förmånsbestämda åtagandet till följd av dessa nyanställningar under året redovisas under förändring pensionsförpliktelse.

E. Effekten på den aktuariella vinsten beror framförallt på att ett antal anställda med en årslön överstigande 10 inkomstbasbelopp och med förmånsbestämd lösning har slutat på Rikshem. Nyanställda med en årslön överstigande 10 inkomstbasbelopp har anställts med alternativ BTP som val.

F. Avkastning på förvaltningstillgångar	2012-12-31	2011-12-31
Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	153	-318
Ränteintäkter på förvaltningstillgångar	-379	-206
	-226	-524

Förvaltningstillgångar utgörs av pensionsförsäkringar i SPP. Förvaltningstillgångar är utsatta för marknadsrisk.

Förvaltningstillgångar i SPP, fördelning i %	2012-12-31	2011-12-31
Aktier	10	11
Räntebärande investeringar	82	82
Alternativa investeringar	8	7
Summa förvaltningstillgångar	100	100

Avseende upplysningar om förvaltningstillgångarnas fördelning, har denna upplysning hämtats från SPPs årsredovisning 2012 s 12 och 2011 s 10. En underindelning i tillgångar som har ett noterat pris på en aktiv marknad och andra tillgångar, kan inte presenteras i brist på information för sådan indelning.

Försäkringstekniska beräkningsantaganden

Den försäkringstekniska värderingen av Rikshems förmånsbestämda pensionsåtaganden och pensionskostnader baseras på de antaganden som följer nedan.

Aktuariella antaganden	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Diskonteringsränta, %	3,5	3,75	3,75
Ränteintäkter på förvaltningstillgångar	3,5	3,75	3,75
Framtida årliga löneökningar, %	3	3	3
Förändring i inkomstbasbelopp, %	3	3	3
Inflation, %	2	2	2
Livslängdsantagande	FFFS 2007	FFFS 2007::	FFFS 2007:31
Personalomsättning, %	3	3	3
Genomsnittlig återstående tjänstgöringstid, år	20,5	17	17,8

Diskonteringsräntan bestäms i enlighet med IAS19R med hänvisning till förstklassiga företagsobligationer som handlas på en fungerande marknad genom att hänvisa till den svenska bostadsobligationsmarknaden. Då denna praxis etablerades år 2011, har istället statsobligationsräntan använts som bas för diskonteringsräntan år 2010.

I enlighet med IAS19R ska räntan på förvaltningstillgångarna vara densamma som diskonteringsräntan.

Livslängdsantagandena följer Finansinspektionens grunder enligt FFFS 2007:31.

BTP-planen innehåller en möjlighet till förtida avgång ur tjänst mellan 62 och 65 år, villkorad av att den anställda vid den tidpunkten kvarstår i tjänst. Beräkningarna avseende detta åtagande baseras på antagandet att 20% nyttjar denna möjlighet vid 62 års ålder.

En skillnad i utfall jämfört med ovan givna antaganden, liksom en förändring av antaganden, medför förändringar i pensionskostnader, pensionsåtaganden och även kassaflöde i den mån premierna ändras då de förmånsbestämda åtagandena tryggas via tjänstepensionförsäkring.

Prognosen för premieinbetalningar år 2013 avseende förmånsbaserade pensionsåtaganden uppgår till 4 493 tkr.

Diskonteringsräntan är det antagande som det finns anledning att ändra, allt eftersom marknadsräntorna ändras. Den vägda genomsnittliga löptiden (duration) för de förmånsbestämda pensionsåtagandena påverkar hur mycket åtagandena ändras vid en ränteförändring. Den vägda genomsnittliga löptiden är 24,3 år.

För det betydande aktuariella antagandet om diskonteringsränta, visar en känslighetsanalys följande:

En ökning av diskonteringsräntan med 1%-enhet skulle minska nuvärdet av det förmånsbestämda åtagandet till 13 673 tkr, en minskning med 22%.

En sänkning av diskonteringsräntan med 1%-enhet skulle öka nuvärdet av det förmånsbestämda åtagandet till 22 401 tkr, en ökning med 29%.

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är ägar-, konvertibel- bank- och kapitalmarknadslån samt räntederivat, och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att finansiering vid behov inte kan erhållas eller endast erhållas till väsentligt högre kostnader än tidigare samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisken avses risken att framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor, i Rikshems fall att räntekostnaderna avsevärt ökar.

För att hantera likviditets- och refinansieringsrisken arbetar bolaget aktivt med att kontinuerligt ha ett flertal finansieringskällor tillgängliga. För att säkerställa tillgång till finansiering belånar företaget dess fastighets-tillgångar till maximalt 70% av marknadsvärdet. Den del som inte belånas genom extern finansiering finansieras med 20 % aktieägarlån och 10 % eget kapital. Vidare har bolaget som mål att soliditeten (inklusive ägarlån) alltid ska överstiga 25%. Slutligen hanteras likviditets- och refinansieringsrisken genom att bolaget endast investerar i fastigheter med låg risk så som bostadsfastigheter och äldreboenden. För att hantera ränterisken har bolaget som mål att räntetäckningsgraden alltid ska vara över 1,75.

Finansiella nyckeltal	2012-12-31	2011-12-31
Belåningsgrad, %	62	58
Genomsnittlig ränta, %	3,49	3,44
Räntebindningstid, mån	47	57
Soliditet, %	28	29
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1

Den finansiella risk som de finansiella tillgångarna ger upphov till är kreditrisk, vilket är risken att motparten inte kan fullgöra sin skyldighet och därmed förorsaka Rikshem en finansiell förlust. Kreditrisken hanteras genom att kreditupplysningar görs på nya hyresgäster. Rikshem har kundfordringar på balansdagen uppgående till 21 790 tkr och på dessa har reserveringar gjorts med 9 578 kr. Redovisat värde efter osäkra fordringar uppgår till 12 212 tkr. För mer information om kundfordringar se not 17. Kreditkvaliteten på kundfordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Rikshem är inte exponerat mot någon valutarisk.

Likviditets och refinansieringsrisk

Bolaget har upptagit banklån hos ett fåtal nordiska banker. Merparten av banklånen är säkerställda och har en löptid på 12 månader. Banklån med 12 månaders löptid har 3 månaders STIBOR som räntebas. Ett fåtal av banklånen har en löptid på 10 år. Räntan för dessa banklån sätts en gång per år. Vidare har bolaget upptagit kapitalmarknadslån genom att emittera företagscertifikat. Räntan för företagscertifikaten bestäms vid emissions-tillfället och baseras på STIBOR.

Bolagets aktieägarlån till Rikshem Intressenter AB är efterställt övriga lån och löper med en fast ränta om 7% där räntan utbetalas kvartalsvis. Aktieägarlånet har en kvarvarande löptid om 5 år och 3 månader. Rikshem Intressenter AB har motsvarande aktieägarlån från sina ägare AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden. Aktieägarlånet utgör en del av eget kapital vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

Bolaget har en likviditets- och refinansieringsrisk vid varje låneförfall. Majoriteten av bolagets lån förfaller inom 12 månader (se tabell nedan). Den likviditets- och refinansieringsrisk som den förfallostruktur ger upphov till hanteras främst med de backup-faciliteter på 3 mdkr som bolaget har hos 2 banker samt den lånefacilitet och det teckningsåtagande som AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden gett bolaget på sammanlagt 7 mdkr.

Löptidsanalys finansiella skulder

År	Låneförfall	Räntebetalningar	Varav betalningar räntederivat
2013	9 497 106 115	477 203 515	114 736 000
2014	13 092 792	321 812 655	104 031 625
2015	11 927 500	308 211 180	91 381 000
2016	–	289 176 513	72 346 333
2017	–	268 371 180	51 541 000
2018+	3 377 447 000	217 932 027	100 066 867

Löptidsanalys finansiella derivat

År	Ränta att erhålla	Ränta att betala
2013	94 024 000	208 760 000
2014	85 169 000	189 200 625
2015	74 704 000	166 085 000
2016	62 396 444	134 742 778
2017	48 944 000	100 485 000
2018+	138 213 133	238 280 000

Ränterisk

Merparten av bolagets räntebindningar förfaller inom 6 månader (se tabell nedan)

Återstående räntebindning	Belopp
0-6 månader	7 735 727 567
6-12 månader	1 270 056 424
12-26 månader	30 298 696

Den ränterisk som bolagets räntebindningsstruktur ger upphov till hanteras främst med ett flertal ränteswappar som bolaget har tecknat med en svensk bank med kreditrating A+. Ränteswapparna är tecknade med ISDA dokumentation och i samtliga ränteswappar erhåller bolaget en fast ränta och betalar 3 månaders STIBOR till motparten.

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (mdkr)	Snittränta	Marknadsvärde (MKR)
2014 och 2015	2	2,8%	-43
2016 och 2017	2	3,3%	-144
2018 och 2019	2	3,2%	-135
2020 och 2021	1	2,6%	-73
2022 och 2023	1	2,0%	-1
Totalt	7	2,9%	-396

En ökning av STIBOR skulle ha ökat Rikshems betalningsskyldighet, efter hänsyn taget till räntederivat, med 11,5 mkr/år per procentenhet.

Not 24 Checkräkningskredit

Beviljad kreditlimit	50 000	50 000
Outnyttjad del	-50 000	-45 375
Utnyttjat kreditbelopp	–	4 625

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	109 683	111 322
Upplupna driftskostnader	51 309	60 400
Upplupna personalkostnader	12 531	9 184
Upplupna räntekostnader	61 263	6 030
Upplupen stämpelskatt	23 288	42 190
Upplupna projektkostnader	9 180	–
Övriga poster	7 936	20 722
	<u>275 190</u>	<u>249 848</u>

Not 26 Transaktioner med närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Ett låneavtal finns mellan moderbolaget och moderbolagets ägare, Rikshem Intressenter AB. Se vidare i not 23 Finansiella instrument och riskhantering.
Styrelse	För uppgift om ersättning, se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Rikshem. En styrelseledamot har deltagit i ett konvertibelprogram riktat till bolagets ledande befattningshavare, se vidare not 20 räntebärande skulder.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättning, se not 7. Ledande befattningshavare har deltagit i ett konvertibelprogram riktat till bolagets ledande befattningshavare, se vidare not 20 Räntebärande skulder. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt haft någon affärstransaktion med Rikshem.

Not 27 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2012-12-31	2011-12-31
Avskrivningar	2 144	443
Låneupptagningskostnader	2 682	-317
Pensionskostnader	1 242	3 826
	<u>6 068</u>	<u>3 952</u>

Not 28 Joint ventures

Rikshem äger 49 % av aktierna i bolaget Studentstaden i Uppsala AB och 49 % av aktierna i bolaget Nya Valsta Centrum AB. Båda bolagen klassificeras som joint ventures och redovisas i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden. Nedan är en sammanställning över Rikshems andel av huvudsakliga resultat- och balansposter i bolagen.

	2012-12-31	2011-12-31
Intäkter	174 599	239 222
Kostnader	-60 991	-162 498
Årets resultat	113 608	76 724
Övrigt total resultat netto efter skatt		
Summa totalresultat för året	<u>113 608</u>	<u>76 724</u>
Anläggningstillgångar	1 310 607	1 208 938
Omsättningstillgångar	11 521	10 541
Summa tillgångar	<u>1 435 736</u>	<u>1 296 203</u>
Långfristiga skulder	79 323	78 204
Kortfristiga skulder	17 180	21 850
Summa skulder	<u>1 532 239</u>	<u>1 396 257</u>

Till styrelsen i Rikshem AB (publ)

Org.nr. 556709-9667

Revisors rapport avseende omarbetade finansiella rapporter över historisk finansiell information

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Rikshem AB som omfattar balansräkningen per den 1 januari 2011, 31 december 2011 och 31 december 2012 och resultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i eget kapital för räkenskapsåren 2011 och 2012 samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av prospekt*. Det innebär att vi följer etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av prospekt* innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framttagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Rikshem ABs ställning per den 1 januari 2011, 31 december 2011 och 31 december 2012 och resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för räkenskapsåren 2011 och 2012.

Övrig upplysning

Balansräkningarna per den 31 december 2010 för de bolag som utgör grunden för koncernbalansräkningen för Rikshem AB koncernen 2010-12-31, vilka upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd samt Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatter och som ligger till grund för den omarbetade historiska finansiella rapporteringen i enlighet med IFRS, har reviderats av annan revisor.

Stockholm den 12 december 2013

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor