

Styrelsen och Verkställande direktören för

Rikshem AB (publ)

Org nr 556709-9667

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflödet	9
Resultaträkning - moderbolaget	10
Balansräkning - moderbolaget	11
Rapport över förändring i eget kapital - moderbolaget	12
Kassaflödesanalys - moderbolaget	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Bolagsstyrningsrapport	39
Underskrifter	41

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Bolagets organisationsnummer är 556709-9667 och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bolaget

Rikshem AB (publ) är moderbolag i Rikshemkoncernen, nedan benämnd Rikshem. Bolaget sköter förvaltningen av samtliga bolag inom koncernen. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, organisationsnummer 556806-2466, som ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB.

Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att vara en långsiktig samarbetspartner som äger och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Bolaget ska genom att aktivt kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang utveckla hållbara livsmiljöer. Rikshem ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter. Rikshem ska bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där bolaget verkar. Hållbarhet är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och bolaget arbetar för att verksamhetens påverkan på miljön ska vara så liten som möjligt. Kombinationen av hyresrätter i tillväxtorter med äldreboenden uthyrda till kommuner på långa avtal minimerar risken i fastighetsbeståndet. Rikshem är en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholmsregionen, Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Halmstad, Södertälje, Luleå, Umeå, Östersund, Haparanda, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Ale och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året 574 fastigheter (533) med 27 200 lägenheter (24 200) och med en uthyrningsbar area om 2 182 000 kvadratmeter (1 975 000). Verkligt värde för Rikshems fastighetsbestånd var vid utgången av året 37 878 mkr (32 009). Bostäder svarade för 71 procent och samhällsfastigheter svarade för 29 procent av verkligt värde.

Våra fastigheter

Rikshems affärsidé är att långsiktigt äga och utveckla bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner i Sverige. Med samhällsfastigheter avses fastigheter för boende och skolor där verksamheten finansieras genom offentlig sektor. Fastighetsutveckling omfattar bland annat nybyggnation, renovering och uppgradering av befintliga fastigheter. Att tillskapa byggrätter genom utveckling av detaljplaner är en viktig förutsättning för framtida nyproduktion. Hållbara och bra boendemiljöer behöver, förutom bostäder, också utbud av ändamålsenliga lokaler för god närservice. Rikshems fastighetsbestånd kommer även fortsättningsvis omfatta kommersiella lokaler för att säkerställa tillgång till effektiva lokaler för närservice i Rikshems fastighetsområden.

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 574 fastigheter med ett värde om 37 878 mkr. Fastighetsvärdet fördelas på 26 358 mkr bostäder, 10 679 mkr samhällsfastigheter och 841 mkr kommersiella fastigheter. Kommersiella fastigheter med ett bedömt framtida användningsområde som bostäder eller för närservice i bostadsområden svarar för 549 mkr, eller 65 procent av det kommersiella beståndet. För att förbättra rapportering och uppföljning omfattar bostadssegmentet nu även senior- och trygghetsboende vilka tidigare år redovisats som samhällsfastigheter, varför andelen bostäder ökat till 71 procent.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 1 076 mkr motsvarande 429 000 kvadratmeter BTA. Fastigheter motsvarande 17 537 mkr, eller 46,3 procent, är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala.

Rikshem arbetar för ett hållbart samhälle

Rikshems verksamhet ska vara långsiktigt hållbar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Vi kombinerar affärsmässighet med samhällsansvar eftersom hållbarhet för oss är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Vår mission är att skapa hållbara livsmiljöer och därför är det viktigt för oss att bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi finns och verka för att vår påverkan på miljö ska vara så liten som möjligt.

Hållbarhet från första spadtaget

Vårt hållbarhetsarbete finns med oss i hela vår verksamhet och startar redan när vi bygger en ny fastighet. Vi har valt att för vår nyproduktion huvudsakligen bygga i trä och idag är vi det bostadsbolag i Sverige som bygger flest lägenheter i trä. Trä är en förnybar resurs som under byggfasen släpper ut betydligt mindre koldioxid än andra vanliga byggmaterial och som dessutom lagrar koldioxid under hela sin livslängd. Energianvändningen för Rikshems nyproduktion är 25 procent lägre än Boverkets byggregler och allt material som används i vår nyproduktion, såväl som vid renoveringar, kontrolleras för att vara säkra på att vi skapar en giftfri miljö för våra boende. Som medlemmar i Sweden Green Building Council har vi nu också inlett ett arbete med att miljöcertifiera våra fastigheter.

Att vår nyproduktion i trä görs i fabrik på andra orter än där bostadsbehovet finns gör att arbetstillfällen skapas på fler ställen än i storstadsregionerna. Det är också en viktig aspekt av ett hållbart samhälle. I vår nyproduktion strävar vi också efter att skapa blandade upplåtelseformer i våra områden då vi ser att det är en viktig del i att skapa de goda livsmiljöer vi strävar efter. Miljöer där man inte bara bor utan lever sitt liv.

Stöd till unga

Rikshem vill bidra till en god samhällsutveckling på de orter vi verkar och arbetar på olika sätt för att minimera utanförskap och bryta det utanförskap som redan finns för att skapa trygga bostadsområden. Genom stöd till ideella organisationer och föreningar samt samarbeten med kommuner tar vi som fastighetsägare ett ansvar för våra områden och de människor som bor där och i förlängningen för hela samhället. Vi vill genom vårt engagemang bidra till att skapa sysselsättning och utvecklingsmöjligheter. Vårt fokus ligger på ungdomar som bor i våra fastigheter men vi stöttar också ungdomar över hela Sverige genom stöd till bland annat organisationen Mentor Sverige som arbetar för att få unga mellan 13-17 år att utvecklas genom mentorskap. Här deltar vi exempelvis i Jobbmentor där våra medarbetare möter högstadiel elever och berättar hur det är att arbeta i fastighetsbranschen. Genom att finansiera läxhjäpsgrupper hos Läxhjälpen bidrar vi till att unga människor kommer vidare i sin skolgång och minskar risken att de hamnar i utanförskap. Idag är vi aktiva i Helsingborg, Västerås och Södertälje och har bidragit med 100 läxhjälsplatser i skolor där behovet är stort. Utöver läxhjälp vill vi också ge ungdomar som bor i våra områden möjlighet att ta sitt första steg in på arbetsmarknaden. Därför

anställer vi varje sommar ungdomar som bor i våra bostadsområden. Under 2016 sommarjobbade cirka 160 ungdomar med fastighetsskötsel, till exempel målning och gräsklippning. Förutom att ungdomarna får arbetslivserfarenhet så tror vi att engagemanget för det egna bostadsområdet ökar om du själv fått vara med och ta hand om det. Vi har som målsättning att utöka antalet platser avseende läxhjälp i de skolor där behovet är stort och antalet ungdomar som sommarjobbar hos oss ska öka i takt med att vi växer.

Viktiga lokala initiativ

I vårt hållbarhetsarbete är några av våra viktigaste insatser de som görs lokalt, där vi bland annat stöttar ideella föreningar och lokala hyresgästföreningar. Vi är till exempel stolta över vårt samarbete med TRIS – tjejers rätt i samhället – i Uppsala, som bland annat driver Ronjabollen. Ronja FK är en ideell förening, som arbetar aktivt med integrations- och jämställdhetsfrågor för barn och ungdomar med fotboll. Syftet med Ronjabollen är att öka delaktighet och handlingsutrymme för tjejer som lever långt ifrån idrottsrörelsen.

Ett annat exempel är vårt lokalkontor i Norrköping som tillsammans med Hyresgästföreningen årligen ordnar en resa till Kolmårdens djurpark för barnfamiljer som bor i våra fastigheter. För många är det den enda resan som görs under sommaren och vi är glada att kunna bidra till en spännande och rolig dag för barnen och deras närmaste.

Genom vårt bostadssociala arbete med kommunerna arbetar vi för att förebygga vräkningar och vi bidrar också med lägenheter för bostadssociala ändamål.

Ansvar för både våra fastigheter och de som bor i dem

När våra fastigheter blivit lite till åren och behöver renoveras för att även fortsatt kunna vara säkra och trygga att bo i för våra hyresgäster tar vi självklart ansvar även där. Vi arbetar bland annat för att möjliggöra olika nivåer på renoveringarna för att ge hyresgästerna möjlighet att själva påverka sin renovering och på sätt även påverka sin hyresnivå. Här är dialogen med de boende också viktig och samtal om genomförande av hållbara renoveringar pågår på flera orter. På samtliga orter där vi genomfört renoveringar har vi överenskommen träffad med Hyresgästföreningen om åtgärder och ny hyra.

Brett miljöfokus i renoveringarna

Många av de fastigheter som vi idag renoverar eller som står inför renovering är byggda under miljöprogramsåren och har stor förbättringspotential sett till energi och miljö. När vi renoverar har vi därför ett brett miljöfokus.

I samband med ROT-renoveringar mer än halverar vi energianvändningen för uppvärmning. Sammanställningen nedan visar hur olika åtgärder beräknas bidra till energieffektiviseringen.

<i>Energiåtgärder</i>	<i>Energibesparing i procent</i>
Ny ventilation (FTX)	19
Nya energieffektiva fönster	14
Fasadisolerings	13
Individuell vattenmätning	5
Vattensparande armaturer	4
Tak	1

Vi tillämpar livscykelänkande genom att hantera avfall, källsortera och återanvända material på ett effektivt sätt, såväl vid ombyggnation och förvaltning som vid nybyggnation.

Minskad energiåtgång och klimatneutraliserad elförbrukning

I hela vårt bestånd arbetar vi fortlöpande med att minimera miljöbelastningen i alla delar av verksamheten. Vi väljer till exempel miljövänliga energikällor för att minimera koldioxidutsläpp. Framförallt har vi koncentrerat oss på att minska energiåtgången i våra fastigheter. Vi startade ett fokuserat arbete under 2013 och sänkte, jämfört med 2012, den normalårskorrigerade energiåtgången med 5 procent. För 2014 och 2015 blev energibesparingen 3 respektive 4 procent. Under 2016 har den normalårskorrigerade energianvändningen för jämförbara fastigheter minskat i förhållande till 2015 med 4 procent. Den minskade energianvändningen har också reducerat de årliga utsläppen av koldioxid med 18 500 ton. Rikshem köper grön el och var ett av de första fastighetsbolagen att köpa utsläppsrätter för att klimatneutralisera elförbrukningen i alla fastigheter.

Rikshem var också det första företaget i världen som emitterade gröna obligationer till hållbara renoveringar av bostadsfastigheter. Hittills har Rikshem emitterat gröna obligationer om 1 750 mkr.

Krav på oss själva och våra leverantörer

Som stort och långsiktigt fastighetsbolag är det viktigt för oss att ta ansvar. Vi ställer därför höga krav på oss själva såväl som på våra leverantörer. Exempelvis gällande att vi och våra partners på affärsmässiga grunder ska medverka i och bidra till samhällsutvecklingen och att allas vår verksamhet bedrivs med respekt för en hållbar utveckling. För att vi ska kunna skapa ett hållbart samhälle krävs det att alla bidrar. Vi arbetar varje dag med att göra vår del samtidigt som vi tittar på hur vi kan bli ännu bättre.

Kommentarer till koncernens resultat

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter ökade under året med 444 mkr till 2 484 mkr (2 040). Av ökningen beror 376 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 68 mkr eller 3,7 procent (2,7). För bostäder uppgick vakansgraden vid utgången av året till 3,6 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering var vakansen 0,5 procent (0,4). Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter var 10,3 år (10,5).

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 063 mkr (848). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med föregående år, med 4 procent (4), vilket motsvarar 4,9 kWh per kvadratmeter och år. Av fastighetskostnaderna avsåg 213 mkr (147) underhållskostnader, vilket motsvarar 98 kronor per kvadratmeter och år (80).

Det totala driftnettot ökade med 19 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 420 mkr (1 192). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 3,4 procent (6,8). Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 57 procent (58).

Central administration

Årets kostnader för central administration uppgick till 76 mkr (90).

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -341 mkr (-527). Finansnettot har huvudsakligen förbättrats till följd av att ägarlånen återbetalades under andra kvartalet 2015. Därmed minskade räntekostnaderna med 104 mkr jämfört med föregående år. I samband med återbetalningen av ägarlånen betalade Rikshem dessutom en ränteskillnadsersättning om 126 mkr. Räntekostnader för extern finansiering har ökat med 45 mkr till följd av ökad upplåning.

Resultat från andelar i joint ventures

Resultatet från andelar i joint ventures har jämfört med föregående år ökat med 201 mkr till 205 mkr, varav förvaltningsresultat om 117 mkr (30), värdeförändring för förvaltningsfastigheter 158 mkr (-34). Resultatet har belastats med uppskjuten skatt om -70 mkr (8).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har jämfört med föregående år ökat med 628 mkr till 1 208 mkr. Resultatförbättringen beror på ett ökat driftnetto, ett lägre finansnetto och ett förbättrat resultat från andelar i joint ventures.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen för fastigheter till 1 962 mkr (1 856), vilket motsvarar en tillväxt om 6,1 procent (7,4).

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Värdeförändring på finansiella derivatinstrument uppgick till -76 mkr (75). Värdenedgången beror huvudsakligen på fallande marknadsräntor. Derivatinstrumenten avsåg huvudsakligen ränteswappar, samt en kombinerad valuta- och ränteswap vilken upptagits för att eliminera valutakurspåverkan till följd av lån upptagit i NOK. Denna valuta- och ränteswap hade ett positivt värde om 39 mkr. Valutakursförändringen för lånet som upptagits i NOK uppgick till -39 mkr, varför nettoeffekten av dessa värdeförändringar uppgick till 0 mkr.

Årets resultat

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -622 mkr (-546), vilken i huvudsak avser uppskjuten skatt. Årets resultat ökade med 468 mkr till 2 432 mkr (1 964). Ökningen av resultatet beror främst på ett förbättrat förvaltningsresultat.

Kommentar finansiell ställning*Förvaltningsfastigheter*

Verkligt värde för fastighetsbeståndet ökade till 37 878 mkr (32 009), vilket motsvarar 17 362 kronor per kvadratmeter (16 207). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på köp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningen till 1 962 mkr (1 856), vilket motsvarar en tillväxt om 6,1 procent (7,4). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Bostadsbeståndet svarar för 71 procent av verkligt värde, eller 26 907 mkr, och samhällsfastigheter svarar 29 procent av verkligt värde, eller 10 971 mkr.

Under året har fastigheter köpts i Haparanda, Kalmar, Malmö, Sigtuna, Solna, Umeå, Uppsala och Östersund för sammanlagt 3 550 mkr (3 907). Genom förvärven har fastighetsportföljen tillförts 3 497 lägenheter och en uthyrningsbar area om 265 000 kvadratmeter.

Under året har fastigheter sålts för sammanlagt 1 491 mkr (594) vilket överstiger verkligt värde vid ingången av årets samt årets investeringar, med 4 procent.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 849 mkr (1 680), varav 1 045 mkr avsåg ombyggnationer och renoveringar och 659 mkr avsåg nyproduktion av lägenheter. Övriga investeringar uppgick till 145 mkr, varav 68 mkr avsåg energinvesteringar och 62 mkr avsåg investeringar för utveckling av nya detalplaner och byggrätter.

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i intressebolag till ett sammanlagt värde om 1 292 mkr (1 076). Det största innehavet, 812 mkr, avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 427 mkr avser Farsta Stadsutveckling, som ägs till 50 procent av vardera Rikshem och Ikano Bostad AB. Farsta Stadsutveckling äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av den nya stadsdelen Telestaden med 3 000 bostäder, kontor och närservice. Resterande andelar i intressebolag, 53 mkr, avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke respektive P&E Fastighetspartner.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av året 23 422 mkr (21 074), varav 5 582 mkr (6 813) avsåg skulder till kreditinstitut, 6 090 mkr (6 045) avsåg företagscertifikat, 11 708 mkr (8 174) avsåg obligationslån och 42 mkr (42) avsåg konvertibla förlagslån. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,5 procent (1,6).

Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt utgör den säkerställda finansieringen 15 procent (21) av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram som ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 10 000 mkr. Rikshem har också ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 20 000 mkr.

Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. I juni 2016 emitterade Rikshem en obligation denominerad i NOK. Obligationens volym uppgick till 700 mkr NOK. Samtliga övriga obligationer är denominerade i SEK.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker samt utnyttjad del av checkräkningskredit om 3 900 mkr, samt den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 10 000 mkr. Likvida medel uppgick till 320 mkr (94).

Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader. Räntederivat används för att reducera ränterisken som den korta räntebindningen leder till. Vid utgången av året uppgick räntederivaten nominellt till 14 800 mkr (12 800) och verkligt värde uppgick till -594 mkr (-492). Utöver räntederivat redovisas del av det konvertibla förlagslån som bolaget tagit upp som derivatinstrument. Vid utgången av året uppgick verkligt värde för detta derivatinstrument till -26 mkr (-14). Slutligen har bolaget en kombinerad ränte- och valutaswap som hade ett positivt värde om 39 mkr. Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrumenten till -581 mkr (-506). Utöver räntederivat har Rikshem en kombinerad ränte- och valutaswap som eliminerar den valutakursrisk som bolaget exponeras mot via obligationsemissionen i NOK.

Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade under året med 0,2 till 3,8 (3,6). Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid utgången av året till 13 281 mkr (10 360), vilket motsvarar en soliditet om 33 procent (30). Under året erhöles ett aktieägartillskott om 600 mkr (3 433). Vidare lämnades ett koncernbidrag till Rikshem Intressenter AB om netto 111 mkr (181). Slutligen ökade det egna kapitalet med årets totalresultat om 2 432 mkr.

Moderbolaget

Moderbolaget Rikshem AB (publ) sköter förvaltningen av dotterbolagen och dess fastigheter. Bolaget har under året haft 178 anställda (134). Intäkterna för året uppgick till 160 mkr (123) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 283 mkr (7). Moderbolagets egna kapital uppgick till 7 026 mkr (6 135) vid utgången av året.

Miljö

Rikshemkoncernen bedriver inte någon egen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § Miljöbalken.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens sammansättning har förändrats två gånger under året. På årsstämman den 11 mars 2016 invaldes tre nya styrelseledamöter. Svante Johansson valdes till styrelseordförande och Tomas Flodén och Mats Efraimsson valdes till styrelseledamöter. Vidare omvaldes styrelseledamöterna Ulrika Malmberg Livijn, Olof Nyström och Ebba Hammarström. Mats Mared, Peder Hasslev och Magnus Eriksson lämnade styrelsen.

På extra bolagsstämma den 1 september 2016 valdes Bo Magnusson till ny styrelseordförande och Lena Boberg, Liselotte Hjorth och Per-Gunnar Persson till nya styrelseledamöter. Vidare omvaldes styrelseledamöterna Ulrika Malmberg Livijn och Ebba Hammarström. I samband med stämman lämnade Svante Johansson, Tomas Flodén, Mats Efraimsson och Olof Nyström sina uppdrag i styrelsen.

I mars 2016 entledigades Jan-Erik Höjvall från uppdraget som VD och ersattes av Sven-Göran Svensson som tillförordnad VD. Sophia Mattsson-Linnala utsågs till VD för bolaget i augusti och tillträdde tjänsten den 1 november 2016.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	5 729 130 585
Årets vinst, kr	213 317 468
Summa, kr	6 783 220 153

Styrelsen föreslår att 6 783 220 153 kr balanseras i ny räkning.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

4

Koncernens rapport över totalresultat

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01 -2016-12-31</i>	<i>2015-01-01 -2015-12-31</i>
Hysesintäkter	5	2 483 565	2 039 495
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader		-678 663	-567 030
Underhåll		-213 005	-147 063
Administration		-136 774	-106 591
Fastighetsskatt		-34 680	-26 969
Summa fastighetskostnader		-1 063 122	-847 653
Driftnetto	6	1 420 443	1 191 842
Central administration	7, 8, 9, 10	-76 139	-89 952
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	12 435	7 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-353 363	-533 465
Resultat från andelar i joint ventures	12	204 879	4 269
Förvaltningsresultat		1 208 255	579 917
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	1 961 804	1 855 632
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	16	-75 622	74 609
Valutakurseffekter på finansiella skulder		-39 200	-
Resultat före skatt		3 055 237	2 510 158
Skatt	17	-622 753	-546 150
Årets resultat		2 432 484	1 964 008
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras			
Omvärdering pensioner	28	-525	3 151
Skatt pensioner		115	-693
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		-410	2 458
Summa totalresultat för året		2 432 074	1 966 466

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

4

Koncernens rapport över finansiell ställning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	37 877 709	32 008 743
Andelar i joint ventures	20	1 291 819	1 075 566
Inventarier	18	7 891	6 433
Derivatinstrument	21	39 210	7 702
Långfristiga fordringar	22	230 808	123 864
Summa anläggningstillgångar		39 447 437	33 222 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	16 966	7 906
Fordringar hos moderföretag	24	—	547 629
Övriga fordringar		269 904	124 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	59 677	56 117
Summa kortfristiga fordringar		346 547	736 498
Kassa och bank		320 073	94 336
Summa omsättningstillgångar		666 620	830 834
SUMMA TILLGÅNGAR		40 114 057	34 053 142

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		99 728	99 728
Övrigt tillskjutet kapital		4 873 626	4 273 626
Balanserade vinstmedel		8 307 536	5 986 809
Summa eget kapital		13 280 890	10 360 163
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	1 892 377	1 309 776
Konvertibelt förlagslån	27	42 460	41 780
Räntebärande skulder	27	12 426 559	8 851 641
Derivatinstrument	21	620 911	513 781
Avsatt till pensioner	28	1 476	907
Summa långfristiga skulder		14 983 783	10 717 885
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	27, 29	10 953 298	12 180 375
Leverantörsskulder		68 827	77 029
Skulder till moderföretag	24	140 006	—
Skatteskulder		11 710	9 775
Övriga kortfristiga skulder		248 048	219 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	427 495	488 909
Summa kortfristiga skulder		11 849 384	12 975 094
Summa skulder		26 833 167	23 692 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 114 057	34 053 142

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2015-01-01	99 728	843 845	3 905 951	4 849 524
Årets resultat			1 964 008	1 964 008
Övrigt totalresultat			2 458	2 458
<i>Summa totalresultat</i>			<i>1 966 466</i>	<i>1 966 466</i>
Återköp av konvertibla förlagslån		-3 073	-66 336	-69 409
Aktieägartillskott		3 432 854		3 432 854
Koncernbidrag netto			180 728	180 728
Utgående eget kapital 2015-12-31	99 728	4 273 626	5 986 809	10 360 163
Ingående eget kapital 2016-01-01	99 728	4 273 626	5 986 809	10 360 163
Årets resultat			2 432 484	2 432 484
Övrigt totalresultat			-410	-410
<i>Summa totalresultat</i>			<i>2 432 074</i>	<i>2 432 074</i>
Aktieägartillskott		600 000		600 000
Koncernbidrag netto			-111 347	-111 347
Utgående eget kapital 2016-12-31	99 728	4 873 626	8 307 536	13 280 890

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Per 2016-12-31 uppgick antalet aktier till 997 279 (997 279). Kvotvärdet var 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som tillskjutits från ägarna såsom aktieägartillskott och nyemission till överkurs.

Balanserade vinstmedel

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

Koncernens rapport över kassaflödet

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01 -2016-12-31</i>	<i>2015-01-01 -2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 208 255	579 917
Resultatandelar joint ventures		-204 879	-4 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	5 627	-65 753
Ränteintäkter		-12 435	-7 223
Räntekostnader		353 363	533 465
Betald ränta		-347 079	-524 232
Erhållen ränta		14 595	4 568
Betald skatt		-6 670	-4 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 010 777	512 472
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		387 791	-567 614
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		93 827	370 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 492 395	314 968
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-5 398 625	-5 586 762
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar		-4 418	-3 117
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1 491 462	593 771
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-144 276	-1 149 850
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		25 957	55 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 029 900	-6 090 358
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		16 310 803	16 184 871
Amortering av lån		-14 004 809	-11 288 658
Upptagna konvertibla förlagslån		-	49 500
Återköp av konvertibla förlagslån		-	-118 050
Amorterade ägarlån		-	-3 007 120
Erhållna aktieägartillskott		600 000	3 432 854
Erhållna koncernbidrag		-	231 702
Lämnade koncernbidrag		-142 752	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 763 242	5 485 099
Årets kassaflöde		225 737	-290 291
Likvida medel vid årets början		94 336	384 627
Likvida medel vid årets slut		320 073	94 336

4

Resultaträkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01 -2016-12-31</i>	<i>2015-01-01 -2015-12-31</i>
Rörelsens intäkter	4	159 909	123 010
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga rörelsekostnader	7, 9	-88 942	-86 105
Personalkostnader	8	-139 658	-123 158
Avskrivningar	10	-2 827	-2 858
Rörelseresultat		-71 518	-89 111
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	347 901	119 031
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	442 716	554 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-384 495	-570 232
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	16	-12 205	-7 530
Valutakurseffekter på finansiella skulder		-39 200	-
Resultat efter finansiella poster		283 199	6 580
Skatt på årets resultat	17	-69 882	-4 041
Årets resultat*		213 317	2 539

* I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Balansräkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR	20		
Anläggningstillgångar			
Inventarier	18	7 530	6 139
		7 530	6 139
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	1 890 101	1 889 805
Fordringar hos koncernföretag	24	24 729 146	22 533 940
Andra långfristiga fordringar	22	169 875	38 000
		26 789 122	24 461 745
Summa anläggningstillgångar		26 796 652	24 467 884
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	90	128
Övriga fordringar		77 696	80 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	42 820	41 708
Summa kortfristiga fordringar		120 606	122 712
Kassa och bank		319 934	91 033
Summa omsättningstillgångar		440 540	213 745
SUMMA TILLGÅNGAR		27 237 192	24 681 629

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		99 728	99 728
Uppskrivningsfond		142 986	142 986
		242 714	242 714
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		5 729 130	5 048 892
Överkursfond		840 772	840 772
Årets resultat		213 317	2 539
		6 783 219	5 892 203
Summa eget kapital		7 025 933	6 134 917
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	217 815	126 018
		217 815	126 018
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	27	11 294 502	6 597 918
Konvertibla förlagslån	27	42 460	41 780
Derivatinstrument	21	26 125	13 920
Summa långfristiga skulder		11 363 087	6 653 618
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	27, 29	8 303 964	11 373 375
Leverantörsskulder		1 793	6 658
Övriga skulder		221 649	293 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	102 951	93 620
Summa kortfristiga skulder		8 630 357	11 767 076
Summa skulder		20 211 259	18 546 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 237 192	24 681 629

Rapport över förändring i eget kapital, moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2015-01-01	99 728	142 986	840 772	1 578 756	2 662 242
Årets resultat				2 539	2 539
Aktieägartillskott				3 432 854	3 432 854
Återköp av konvertibla förlagslån				-69 409	-69 409
Koncernbidrag netto				106 691	106 691
Utgående eget kapital 2015-12-31	99 728	142 986	840 772	5 051 431	6 134 917
Ingående eget kapital 2016-01-01	99 728	142 986	840 772	5 051 431	6 134 917
Årets resultat				213 317	213 317
Aktieägartillskott				600 000	600 000
Koncernbidrag netto				77 699	77 699
Utgående eget kapital 2016-12-31	99 728	142 986	840 772	5 942 447	7 025 933

Moderbolaget har lämnat koncernbidrag om 10 000 000 kr till Rikshem Intressenter AB (org nr 556806-2466) samt erhållit koncernbidrag om 109 613 751 kr från ett tjugotal bolag inom koncernen. Uppskjuten skatt om 22 procent har beaktats.

A

Kassaflödesanalys - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01 -2016-12-31</i>	<i>2015-01-01 -2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-71 518	-89 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	2 555	5 151
Betald ränta		-378 170	-566 500
Erhållen ränta		441 961	558 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 172	-91 787
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		2 861	-9 228
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-72 955	325 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-75 266	224 449
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-409	-285 021
Förvärv av dotterföretag		-	-50
Avyttring av dotterföretag		-	-15
Investering i materiella anläggningstillgångar		-4 216	-3 029
Investering i fordringar hos koncernföretag		-2 195 206	-4 590 238
Investering i fordringar hos joint ventures		-131 875	-36 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 331 706	-4 914 353
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		13 416 563	13 598 205
Amortering av lån		-11 828 206	-9 809 335
Upptagna konvertibla förlagslån		-	49 500
Återköp av konvertibla förlagslån		-	-118 050
Lösta ägarlån		-	-3 007 120
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag		347 901	119 046
Erhållna aktieägartillskott		600 000	3 432 854
Erhållna koncernbidrag		109 615	136 785
Lämnade koncernbidrag		-10 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 635 873	4 401 885
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		228 901	-288 019
Likvida medel vid årets slut		91 033	379 052
		319 934	91 033

4

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Företagsinformation

Rikshemkoncernen utgörs av moderbolaget Rikshem AB (publ), organisationsnummer 556709-9667 och dess dotter- och intressebolag. 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 ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkrings AB. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 30 mars 2017 och föreläggs årsstämman samma dag för fastställande.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

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

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusentals SEK.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden samt uppskjuten skatt som är värderad till nominellt värde. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden och samtliga dotterbolag 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.

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 tidigare än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2016.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats första gången för räkenskapsåret 2016

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som har trätt i kraft under 2016 har inte haft någon inverkan på Rikshems 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 är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan.

IFRS 9 *Finansiella instrument* ersätter IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering* från och med 2018. Rikshem planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. Vidare innebär rekommendationen en ny modell för kreditreserveringar vilket baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier.

Utvärderingen av effekterna på Rikshems redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu inte kunnat uppskattas, utan kommer att utkristalliseras vartefter implementeringsprojektet fortlöper under 2017. Val avseende övergångsmetoder kommer att göras när analysen av IFRS 9 nått en fas som ger ett mer komplett underlag.

De nya reglerna för nedskrivningar, baserat på förväntade kreditförluster förväntas dock inte öka reserveringen för förluster på kundfordringar. Då hyresfordringarna debiteras i förväg är posten kundfordringar inte betydande i förhållande till intäkterna och förluster på kundfordringar har historiskt varit låga. Det innebär att effekten av att redovisa förväntade istället för inträffade förluster bedöms i detta läge endast ha mindre effekter. Beloppsmässiga bedömningar har ännu inte färdigställts.

IFRS 9 har medfört följändringar i upplysningskraven i IFRS 7 *Finansiella instrument: Upplysningar*, vilka kommer att påverka de upplysningar som lämnas. Omfattningen för Rikshem av dessa ändringar är ännu inte känd eller uppskattad.

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom IAS 18 *Intäkter*, IAS 11 *Entreprenadavtal* och IFRIC 13 *Kundlojalitetsprogram*, IFRIC 15 *Avtal om uppförande av fastigheter*, IFRIC 18 *Överföring av tillgångar från kunder* samt SIC 31 *Intäkter – bytestransaktioner som avser reklamtjänster*. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från existerande bas i överföring av risker och förmåner. IFRS 15 inför nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, vilket innebär nya tankesätt jämfört med hur intäkter redovisas idag.

Rikshems intäkter består av hyresintäkter samt intäkter vid försäljning av fastigheter. Utvärderingen av effekterna på Rikshems redovisning av hyresintäkterna syftar till att fastlägga en gränsdragning mellan hyra och service pågår och kommer fortsätta under 2017. Den del som bedöms utgöra service kommer att redovisas i enlighet med IFRS 15 och den del som bedöms utgöra hyra kommer att redovisas i enlighet med IFRS 16 *Leasingavtal*. Vad avser den del som bedöms utgöra service kommer Rikshem vidare analysera hyresavtalen för att klargöra huvudman kontra agentförhållandet, då intäkternas storlek påverkas om Rikshem agerar huvudman eller agent vid vidarefakturerings till hyresgäster. Sammanfattningsvis så utgörs majoriteten av intäkterna av hyresintäkter som kommer att redovisas enligt IFRS 16 *Leasingavtal* varför den preliminära bedömningen för närvarande är att övergången till IFRS 15 kommer att få en begränsad effekt på Rikshems redovisning av hyresintäkter.

Intäkter vid försäljning av fastigheter har redovisats i samband med att risker och förmåner övergått till köparen vilket tidigare bedömts sammanfalla med frånträdesdagen. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll överförs till köparen. Rikshems bedömning är att införandet av IFRS 15 inte kommer att förändra tidpunkten för redovisning av intäkt vid försäljning av fastigheter.

Slutligen noteras att IFRS 15 innehåller utökade upplysningskrav avseende intäkter, vilket kommer att expandera innehållet i not-upplysningarna.

IFRS 16 *Leasingavtal* ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 *Leasingavtal* och IFRIC 4 *Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal*. Rikshem har ännu inte beslutat om IFRS 16 ska förtidstillämpas från och med 2018 eller om tillämpning görs från 2019.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. De leasingavtal som Rikshem ingått som leasetagare är mycket begränsade, se not 9, varför effekterna av införandet av IFRS 16 för närvarande bedöms bli begränsade.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2016 har främst medfört något utökade upplysningskrav för Rikshem.

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över företaget. Detta följer vanligen 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 det bestämmande inflytande 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 överlätna 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 företagets 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 så kallat "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade och 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.

4

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 Kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att Rikshems andel av joint ventureinnehavets resultat redovisas på raden "Resultatandelar joint ventures" och andelen av egna kapitalet i joint ventures på raden "Andelar i Joint Ventures".

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 verkligt värde, se not 15 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 årets slut jämfört med värderingen vid årets början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med hänsyn till periodens investeringar.

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. 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 respektive anskaffningsvärde 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. Vid fastställande av det avskrivningsbara beloppet för materiella anläggningstillgångar tas ej hänsyn till tillgångens eventuella restvärde då tillgången förväntas ha en nyttjandeperiod som överensstämmer med den ekonomiska livslängden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med den tillkommande utgiften kommer att komma företaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden. 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.

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:	Antal år
Inventarier	5

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 kapitalinstrument 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 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. Vid det första redovisningstillfället fastställs klassificeringen av en finansiell tillgång.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Rikshemkoncernen använder finansiella derivat, till exempel ränteswappar, för att minimera finansiella risker. Räntederivat 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 16. 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 förväntas komma 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. Räntetäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

Kundfordringar fastställs inledningsvis till verkligt värde. En reservering görs för osäkra fordringar när det föreligger objektiva bevis för att tillgångens fulla värde inte kommer att erhållas. Se not 23.

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 räntederivat för att reducera finansiella risker. Räntederivat har värderats i enlighet med nivå 2 i IFRS värderingshierarki. 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 med effektivräntemetoden. Rikshem har emitterat en obligation denominerad i NOK. Obligationen omräknas till balansdagens kurs och kursdifferenser redovisas i resultaträkningen.

Sammansatta finansiella instrument

Konvertibelt förlagslån

Det konvertibla förlagslånet har i enlighet med IAS 39 redovisats dels som derivat skuld, dels som räntebärande skuld baserat på ett flertal villkor och där den främsta anledningen bedömts vara att det inte finns ett fast pris för att fastställa antalet aktier. Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats som en köpoption, baserat på Black & Scholes modell för optionsvärdering. De antaganden som gjorts i värderingen om riskfri ränta och volatilitet baseras på de förhållanden som gäller för Rikshem och för andra jämförbara bolag som är börsnoterade. Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats i enlighet med IFRS värderingshierarki nivå 3.

Låneutgifter

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 avsedd 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 när 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 nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen görs med hjälp av en diskonteringsränta som tar hänsyn till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas om en räntekostnad.

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 att 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 hör ihop 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 beräknad med hjälp av *Projected Unit Credit Method* (PUCM) och redovisas i balansräkningen. Förutom beaktande av de pensioner och lagstadgade rättigheter som är kända på balansdagen görs bland annat antaganden rörande förväntade ökningar 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 förvaltningsstillgångar och redovisas i övrigt totalresultat i den period 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 förvaltningsstillgångarna, avseende alla planer redovisas i koncernens balansräkning efter justering för eventuella tidigare kostnader som ännu inte periodiserats.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp från arbetsgivarens sida eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när ett åtagande uppstått.

4

Leasingavtal - Rikshem som leasetagare

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i balansräkningen till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida 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 de ekonomiska fördelarna kommer koncernen tillgodo och när intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. 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 övergår till köparen från säljaren, vilket sammanfaller med frånträdesdagen. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Finansiella intäkter

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

Skatt

Årets skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i årets resultat 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 år fastställs till det belopp som förväntas återfås 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 2016 och 2015 var den aktuella skattesatsen 22 procent. Vidare utvärderar ledningen regelbundet de yrkanden som gjorts i deklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. När så bedöms lämpligt, görs 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. Uppskjutna skatteskulder i Rikshemkoncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan användas. Värderingen av uppskjutna skattefordringar bedöms på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckligt 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 redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvet.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto redovisas.

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 förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. 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.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen och sambandet mellan redovisning och beskattning. Avvikelseerna presenteras nedan.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IAS 39 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar anskaffningsvärdeметoden i enlighet med årsredovisningslagen. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip.

Finansiella instrument värderas i moderbolaget enligt ÅRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Det konvertibla förlagslånet samt den tillhörande derivatdelen hanteras dock på samma sätt i moderbolaget som i koncernen.

Andelar i koncernföretag

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdeметoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, mot eget kapital.

Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Pensioner

Moderbolaget redovisar pensioner enligt Tryggandelagens regler eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Not 2.4 Betydelsefulla 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 värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka totalresultatet och finansiella ställningen 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 (direkt-avkastningskrav och kalkylränta). 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 15.

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 förvärvet 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 året 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 verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle ha varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

7

Not 3 Finansiella instrument och riskhantering

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

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk, kreditrisk 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 kreditrisk menas risken att motparten inte kan fullgöra sin skyldighet och därmed förorsaka Rikshem en finansiell förlust. 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 fastighetstillgångar till maximalt 70 procent av verkligt värde. Vidare hanteras likviditets- och refinansieringsrisken genom att bolaget endast investerar i fastigheter med låg risk såsom bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. För att hantera ränterisken har bolaget som mål att räntetäckningsgraden alltid ska överstiga 1,75.

Finansiella nyckeltal	2016-12-31	2015-12-31
Belåningsgrad, procent	62	66
Medelränta, procent	1,5	1,6
Räntebindningstid, år	2,6	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,6
Soliditet, procent	33	30

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. Rikshem har långfristiga fordringar på balansdagen till ett sammanlagt redovisat värde uppgående till 230 808 tkr, varav 91 procent är säkerställda mot pant i aktier vilket begränsar kreditrisken. Kreditrisken på hyresfordringar hanteras genom att kreditupplysningar görs på nya hyresgäster. Rikshem har kundfordringar på balansdagen uppgående till 16 966 tkr. För mer information om kundfordringar se not 23. 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 säkerställda banklån hos fyra nordiska banker. Banklånen har 3 månaders STIBOR som räntebas. Vidare har bolaget upptagit kapitalmarknadslån genom att emittera företagscertifikat och obligationer. Företagscertifikaten har en löptid på mindre än 1 år och obligationerna har en löptid på över 1 år. Räntan för företagscertifikaten bestäms vid emissionstillfället. Räntan för obligationerna baseras på 3 månaders STIBOR.

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 förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de back up-faciliteter och outnyttjad del av checkräkningskredit på 3,9 mdkr som bolaget har hos 2 banker samt den back-up facilitet och det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden om totalt 10 mdkr.

Löptidsanalys räntebärande skulder

År	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp	Framtida räntebetalningar enligt per balansdagen gällande avtal	Varav betalningar räntederivat
2017	10 953 298 357	10 954 353 089	332 041 354	265 035 579
2018	4 941 262 809	4 941 300 000	312 633 321	208 491 088
2019	2 398 749 176	2 400 000 000	205 736 402	100 901 577
2020	1 494 508 788	1 492 460 000	109 026 502	23 230 777
2021	2 410 476 110	2 412 800 000	72 872 638	5 549 251
2022	499 265 250	500 000 000	-8 440 526	-16 162 897
2023			-5 511 953	-9 537 871
2024			4 025 918	
2025			4 025 918	
2026	724 757 303	720 200 000	4 025 918	
	23 422 317 793	23 421 113 089	1 030 435 492	577 507 504

Löptidsanalys räntederivat

År	Ränta att betala	Ränta att erhålla
2017	265 035 579	—
2018	208 694 478	203 389
2019	131 721 299	30 819 721
2020	84 466 549	61 235 772
2021	70 039 771	64 490 520
2022	33 197 764	49 360 661
2023	7 128 819	16 666 690
	800 284 259	222 776 753

Ränterisk

Merparten av bolagets räntebindningar avseende den externa finansieringen förfaller inom 6 månader

Återstående räntebindning	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp
0-6 månader	21 478 841 004	21 478 653 089
6-12 månader	342 404 982	342 460 000
över 12 månader	1 601 071 807	1 600 000 000
Totalt	23 422 317 793	23 421 113 089

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

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr
2018	1,5	3,2	-84
2019	6,0	1,0	-203
2020	2,0	0,5	-40
2021	2,3	1,6	-175
2022	2,0	1,2	-93
2023	1,0	0,5	1
Totalt	14,8	1,3	-594

Räntebärande skulder

År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	mkr	ränta, %	andel, %	mkr	andel, %
0-1	7 021	2,2	30	10 953	47
1-2	1 850	2,6	8	4 941	21
2-3	6 000	1,0	26	2 399	10
3-4	2 453	0,7	10	1 495	7
4-5	2 949	1,7	13	2 410	10
5-	3 149	0,8	13	1 224	5
Totalt	23 422	1,5	100	23 422	100

Känslighetsanalys

Om snitträntan skulle förändras +/- 1 % skulle räntekostnaderna förändras +/- 234 mkr.
 OM STIBOR 3M skulle förändras +1 % skulle räntekostnaderna minska med 15 mkr.

1

Klassificering av finansiella instrument

Koncernen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
2016-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	16 966			16 966	16 966
Övriga fordringar	261 146			261 146	261 146
Derivatinstrument		39 210		39 210	39 210
Andra långfristiga fordringar	230 808			230 808	230 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 073			49 073	49 073
Likvida medel	320 073			320 073	320 073
Summa tillgångar	878 066	39 210		917 276	917 276
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			5 582 292	5 582 292	5 595 944
Obligationslån			11 707 782	11 707 782	11 777 372
Företagscertifikat			6 089 784	6 089 784	6 090 897
Skulder till moderföretag			140 006	140 006	140 006
Derivatinstrument		620 911		620 911	620 911
Konvertibla förlagslån			42 460	42 460	42 460
Leverantörsskulder			68 827	68 827	68 827
Övriga kortfristiga skulder			240 461	240 461	240 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			173 185	173 185	173 185
Summa skulder		620 911	24 044 797	24 665 708	24 750 063
2015-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	7 906			7 906	7 906
Fordringar hos koncernföretag	547 629			547 629	547 629
Övriga fordringar	71 983			71 983	71 983
Derivatinstrument		7 702		7 702	7 702
Andra långfristiga fordringar	123 864			123 864	120 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 548			48 548	48 548
Likvida medel	94 336			94 336	94 336
Summa tillgångar	894 266	7 702		901 968	898 629
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			6 812 753	6 812 753	6 814 586
Obligationslån			8 174 676	8 174 676	8 122 598
Företagscertifikat			6 044 588	6 044 588	6 044 692
Derivatinstrument		513 781		513 781	513 781
Konvertibla förlagslån			41 780	41 780	41 780
Leverantörsskulder			77 029	77 029	77 029
Övriga kortfristiga skulder			196 564	196 564	196 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			244 014	244 014	244 014
Summa skulder		513 781	21 591 404	22 105 185	22 055 044

Långfristiga fordringar

Beräkningen av verkligt värde på de långfristiga fordringarna har gjorts i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin.

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. För mer information om derivat kopplat till det konvertibla förlagslånet, se not 27.

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. Detta har gjorts i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin. För mer information om det konvertibla förlagslånet, se not 27.

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.

Moderbolaget

	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
2016-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	90			90	90
Fordringar hos koncernföretag	24 739 146			24 739 146	24 739 146
Övriga fordringar	69 394			69 394	69 394
Andra långfristiga fordringar	169 875			169 875	169 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 856			40 856	40 856
Likvida medel	319 934			319 934	319 934
Summa tillgångar	25 339 295			25 339 295	25 339 295
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			1 800 900	1 800 900	1 800 406
Företagscertifikat			6 089 784	6 089 784	6 090 897
Obligationslån			11 707 782	11 707 782	11 777 372
Konvertibla förlagslån			42 460	42 460	42 460
Derivatinstrument		26 125		26 125	26 125
Skulder till koncernföretag			-	-	-
Leverantörsskulder			1 793	1 793	1 793
Övriga kortfristiga skulder			214 176	214 176	214 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			93 387	93 387	93 387
Summa skulder		26 125	19 950 282	19 976 407	20 046 616
2015-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	128			128	128
Fordringar hos koncernföretag	22 533 940			22 533 940	22 533 940
Övriga fordringar	80 147			80 147	80 147
Andra långfristiga fordringar	38 000			38 000	37 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 341			40 341	40 341
Likvida medel	91 033			91 033	91 033
Summa tillgångar	22 783 589			22 783 589	22 783 229
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			3 752 030	3 752 030	3 753 412
Företagscertifikat			6 044 588	6 044 588	6 044 692
Obligationslån			8 174 676	8 174 676	8 122 598
Konvertibla förlagslån			41 780	41 780	41 780
Derivatinstrument		13 920		13 920	13 920
Skulder till koncernföretag			-	-	-
Leverantörsskulder			6 658	6 658	6 658
Övriga kortfristiga skulder			286 854	286 854	286 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			86 029	86 029	86 029
Summa skulder		13 920	18 392 615	18 406 535	18 355 943

Not 4 Rörelsens intäkter och kostnader**Moderbolaget**

Av rörelsens intäkter avser 158 826 tkr (121 920) försäljning av administrativa tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99 procent (99) av omsättningen. Av rörelsens kostnader avser 8 356 tkr (5 789) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 9 procent av totala inköp (6).

Not 5 Hyresintäkter**Koncernen**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende hyreskontrakten framgår av tabellen nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid, ingår inte i tabellen.

Arshyra, tkr	2016	2015
Förfall inom 1-5 år	327 887	294 512
Förfall inom 6-10 år	128 205	112 980
Förfall inom 11-15 år	216 024	191 891
Förfall inom 16-20 år	151 567	195 910
Förfall inom 21-25 år	32 743	8 904
Förfall senare än 26 år	9 959	6 110
	866 385	810 307

Den genomsnittliga kontraktstiden för de i tabellen ovan ingående hyreskontrakten uppgick till 9,3 år för 2016 och 9,4 år för 2015. Den genomsnittliga kontraktstiden för motsvarande hyreskontrakt inom enbart samhällsfastigheter uppgick till 10,3 år för 2016 och 10,5 år för 2015.

Not 6 Segmentredovisning koncern

Koncernen

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		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	1 739 977	1 366 043	743 588	673 452	2 483 565	2 039 495
Driftskostnader	-517 434	-419 533	-161 229	-147 497	-678 663	-567 030
Underhåll	-160 050	-108 151	-52 955	-38 912	-213 005	-147 063
Administration	-104 648	-77 977	-32 126	-28 614	-136 774	-106 591
Fastighetsskatt	-32 630	-25 124	-2 050	-1 845	-34 680	-26 969
Summa fastighetskostnader	-814 762	-630 785	-248 360	-216 868	-1 063 122	-847 653
Driftnetto	925 215	735 258	495 228	456 584	1 420 443	1 191 842
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 557 853	1 277 618	403 951	578 014	1 961 804	1 855 632
Total avkastning	2 483 068	2 012 876	899 179	1 034 598	3 382 247	3 047 474

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2015 och 2016 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

	Fördelat på segment		Ofördelade poster		Totalt	
Resultaträkning	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Driftnetto	1 420 443	1 191 842	-	-	1 420 443	1 191 842
Central administration	-	-	-76 139	-89 952	-76 139	-89 952
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	12 435	7 223	12 435	7 223
Räntekostnader och liknande poster	-	-	-353 363	-533 465	-353 363	-533 465
Resultat från joint ventures	-	-	204 879	4 269	204 879	4 269
Värdeförändring fastigheter	1 961 804	1 855 632	-	-	1 961 804	1 855 632
Värdeförändring derivat	-	-	-75 622	74 609	-75 622	74 609
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-	-	-39 200	-	-39 200	-
Resultat före skatt	3 382 247	3 047 474	-327 010	-537 316	3 055 237	2 510 158

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
Balansräkning	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Förvaltningsfastigheter *	26 906 309	21 619 233	10 971 400	10 389 510	37 877 709	32 008 743
* varav årets investering	1 430 710	1 277 618	418 231	578 014	1 848 941	1 855 632

Samtliga tillgångar är lokaliserade i Sverige. För mer information om investeringar, förvärv och försäljningar, se not 15.

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen/Moderbolaget		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	2 879	2 728
Annan revisionsverksamhet	287	342
Skatterådgivning	-	51
Övriga tjänster	-	18
Summa	3 166	3 139

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 förordas 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 8 Antal anställda, löner, arvoden och förmåner till styrelse och andra ledande befattningshavare

			2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31		
Medelantalet anställda						
Koncernen	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Sverige	76	104	180	56	91	147
Moderbolaget	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Sverige	74	92	166	54	80	134
Könsfördelning i företagsledningen			2016-12-31	2015-12-31		
	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Moderföretaget						
Styrelsen	4	2	6	2	4	6
Övriga ledande befattningshavare	3	5	8	2	4	6
Koncernen						
Styrelsen	4	7	11	2	7	9
Övriga ledande befattningshavare	3	5	8	2	4	6
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31		
			<i>Löner, arvoden och förmåner</i>	<i>Pensioner</i>	<i>Löner, arvoden och förmåner</i>	<i>Pensioner</i>
Koncernen						
Styrelseordförande, Mats Mared (1 jan - 11 mar 2016)			97	—	500	—
Styrelseordförande, Svante Johansson (12 mar - 31 aug 2016)			238	—	—	—
Styrelseordförande, Bo Magnusson (1 sep - 31 dec 2016)			179	—	—	—
Summa styrelseordförande			514	—	500	—
Styrelseledamot, Lena Boberg (1 sep - 31 dec 2016)			67	—	—	—
Styrelseledamot, Liselotte Hjorth (1 sep - 31 dec 2016)			82	—	—	—
Styrelseledamot, Per-Gunnar Persson (1 sep - 31 dec 2016)			77	—	—	—
Summa övriga styrelseledamöter			226	—	—	—
F.d. Verkställande direktör, 1 jan - 11 mar 2016				662		714
Grundlön och avgångsvederlag			5 901		3 347	
Förmåner			29		55	
T.f. Verkställande direktör, 12 mar - 31 okt 2016				877		—
Grundlön			2 125		—	
Förmåner			39		—	
Verkställande direktör, 1 nov - 31 dec 2016				182		—
Grundlön			605		—	
Förmåner			5		—	
F.d. Vice verkställande direktör				327		600
Grundlön			1 001		1 985	
Förmåner			13		23	
Andra ledande befattningshavare 7 st (4)				1 340		1 981
Grundlön			6 080		5 718	
Förmåner			63		79	
Resultatlön			1 533		1 838	
Övriga anställda				13 449		9 041
Grundlön			72 016		62 461	
Förmåner			1 121		788	
Resultatlön			9 162		9 912	
Summa			100 433	16 837	87 206	12 336
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad			48 342		42 757	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader			148 775		129 963	

	2016-01-01 -2016-12-31		2015-01-01 -2015-12-31	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner
Moderbolaget				
Styrelseordförande, Mats Mared (1 jan - 11 mar 2016)	97	—	500	—
Styrelseordförande, Svante Johansson (12 mar - 31 aug 2016)	238	—	—	—
Styrelseordförande, Bo Magnusson (1 sep - 31 dec 2016)	179	—	—	—
Summa styrelseordförande	514	—	500	—
Styrelseledamot, Lena Boberg (1 sep - 31 dec 2016)	67	—	—	—
Styrelseledamot, Liselotte Hjorth (1 sep - 31 dec 2016)	82	—	—	—
Styrelseledamot, Per-Gunnar Persson (1 sep - 31 dec 2016)	77	—	—	—
Summa övriga styrelseledamöter	226	—	—	—
F.d. Verkställande direktör, 1 jan - 11 mar 2016		662		714
Grundlön och avgångsvederlag	5 901		3 347	
Förmåner	29		55	
T.f. Verkställande direktör, 12 mar - 31 okt 2016		877		—
Grundlön	2 125		—	
Förmåner	39		—	
Verkställande direktör, 1 nov - 31 dec 2016		182		—
Grundlön	605		—	
Förmåner	5		—	
F.d. Vice verkställande direktör		327		600
Grundlön	1 001		1 985	
Förmåner	13		23	
Andra ledande befattningshavare 6 st (4)		1 154		1 784
Grundlön	5 381		5 718	
Förmåner	47		79	
Resultatlön	1 033		1 838	
Övriga anställda		11 886		8 400
Grundlön	64 971		56 646	
Förmåner	846		507	
Resultatlön	8 591		8 926	
Summa	91 327	15 088	80 124	11 498
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad	43 777		38 832	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	135 104		118 956	

Styrelse

Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning utgå till styrelsens ordförande med 500 tkr per år. Vid extra bolagsstämma den 1 september 2016 beslöts att arvode ska utgå till styrelseledamot som inte är anställd av Fjärde AP-fonden eller AMF med 175 tkr. Vid styrelsemöte i samband med den extra bolagsstämman beslöt styrelsen att årligt arvode för arbete i investeringsutskottet som inrättats den 11 mars 2016 ska utgå med 50 tkr till ordföranden och 25 tkr till ledamot. Vid styrelsemöte den 26 september 2016 beslöt styrelsen att inrätta ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott och att arvode ska utgå för arbetet inom angivna två utskott. För arbete inom revisionsutskottet utgår arvode med 50 tkr till ordföranden och 25 tkr till ledamot, och för arbete inom ersättningsutskottet utgår arvode med 20 tkr till ordföranden och 10 tkr till ledamot. För ledamot anställd av Fjärde AP-fonden eller AMF Pensionsförsäkring AB utgår inget arvode för utskottsarbete. För 2016 har arvode om 514 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 226 tkr. Under året har uppdraget som styrelsens ordförande innehaft av tre personer.

VD och vVD

Ersättningar och förmåner

Ersättning och förmåner till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättningen består av grundlön och ingen rörlig ersättning har utgått för 2016. Förmåner avser huvudsakligen bilförmåner. Under året har rollen som verkställande direktör innehaft av tre personer.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan bolaget och verkställande direktör gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår enligt anställningsavtal ett avgångsvederlag om tolv månadslöner för den verkställande direktören. Avgångsvederlaget och uppsägningslönen ska avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från arbetstagarens sida utgår inget avgångsvederlag.

Pension

Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionsförmåner för verkställande direktör uppgår till 30 procent av fast bruttolön.

Upphörande av vice verkställande direktörens anställning

Vice verkställande direktörens anställning har avslutats under året. Lön och förmåner har utgått under en uppsägningstid om sex månader uppgående till 1 mkr.

Upphörande av verkställande direktörens anställning

Jan-Erik Höjvall entledigades i mars 2016. Uppsägningslön har utbetalats om sex månader och därefter löper avgångsvederlag i tolv månader med eventuell avräkning enligt anställningsavtal. Sammanlagt uppgår ersättningen till 5,1 mkr. Årets resultat har fullt ut belastats med dessa kostnader.

M

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare omfattar sju tjänstemän (fyra), Chef Förvaltning, CFO, Chefsjurist, Chef Transaktioner, Chef Projekt- och Fastighetsutveckling, HR-chef och Kommunikationschef. Ersättningen till andra ledande befattningshavare består dels av en grundlön, dels av en rörlig resultatrelaterad del som är baserad på koncernens avkastning på eget kapital. För fullt utfall krävs att koncernens avkastning på eget kapital överstiger 20 procent. Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till fyra respektive sex månadslöner. Utbetalning delas upp på efterföljande tre år med förutsättning att anställningen kvarstår. Det finns en ledande befattningshavare som är undantagen från denna rörliga ersättning. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner. Löner för andra ledande befattningshavare är inte fullt ut jämförbar mellan åren eftersom antalet ledande befattningshavare förändrats successivt under 2016 samt att Chef Förvaltning under 2016 delvis tjänstgjort som tf Verkställande direktör.

Pension

Pensionsålder är 65 år för samtliga utom för en, som har rätt att gå i pension från 61 års ålder. Pensionsförmåner för andra ledande befattningshavare följer kollektivavtalade avgiftsbestämda planer, några har kompletteringspremier, upp till max 30 procent av bruttolön.

Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningstiden från bolagets sida varierar mellan tre till sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan avgångsvederlag enligt enskilt avtal utgå upp till tolv månader med avräkning mot annan inkomst.

Övriga anställda

Ersättning till övriga anställda består dels av en grundlön, dels av en rörlig resultatbaserad del. För sju (tio) nyckelpersoner baseras den resultatbaserade ersättningen på koncernens avkastning på eget kapital. För fullt utfall krävs att koncernens avkastning på eget kapital överstiger 20 procent. Ersättningen kan maximalt uppgå till fyra till sex månadslöner. Utbetalning delas upp på efterföljande tre år med förutsättning att anställningen kvarstår. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser bilförmåner.

För övriga anställda baseras den resultatbaserade ersättningen på fastigheternas totalavkastning samt på vissa individuella faktorer. För fullt utfall krävs att den genomsnittliga reala totalavkastningen för 2015 och 2016 överstiger 7 procent. Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till två månadslöner, dock ej överstiga 70 000 kronor. Den resultatbaserade ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser bilförmåner.

Not 9 Operationella leasingavtal - Rikshem som leasetagare

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Förfall inom 1 år	-7 245	-3 148
Förfall inom 2- 5 år	-21 081	-10 697
Förfall senare än 5 år	-36 619	-29 162
	-64 945	-43 007
Moderbolaget		
Förfall inom 1 år	-4 811	-2 533
Förfall inom 2- 5 år	-11 764	-7 893
Förfall senare än 5 år	-1 527	-1 335
	-18 102	-11 761

Framtida leasingavgifter avser ingångna avtal avseende tomträttsavgifter, bilar och hyresavtal med extern hyresvärd.

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Inventarier, verktyg och installationer	-2 960	-3 012
	-2 960	-3 012
Moderbolaget		
Inventarier, verktyg och installationer	-2 827	-2 858
	-2 827	-2 858

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Moderbolaget		
Resultat från andelar i kommanditbolag	348 015	119 046
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-114	-
Förlust vid försäljning av andelar i dotterbolag	-	-15
	347 901	119 031

Not 12 Resultat från andelar i joint ventures

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Förlust vid försäljning av andelar i joint ventures	-9 402	-
Andel av intresseföretagets resultat	214 281	4 269
	204 879	4 269

För mer information om respektive innehav i joint ventures, se not 20.

Not 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, koncernföretag	5 160	-
Ränteintäkter, intresseföretag	3 360	-
Ränteintäkter, externa	3 701	6 314
Övriga finansiella intäkter	214	909
	12 435	7 223
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	438 141	553 077
Ränteintäkter, externa	4 575	452
Övriga finansiella intäkter	-	893
	442 716	554 422

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, ägarlån	-	-230 344
Räntekostnader, externa	-332 591	-297 563
Räntekostnader, intresseföretag	-2 284	-
Övriga finansiella kostnader	-18 488	-5 558
	-353 363	-533 465
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-23 651	-274 079
Räntekostnader, externa	-343 317	-290 789
Övriga finansiella kostnader	-17 527	-5 364
	-384 495	-570 232

Not 15 Verkligt värde förvaltningsfastigheter**Koncernen****Årets förändringar av fastighetsbeståndet**

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 37 878 mkr (32 009), vilket motsvarar 17 362 kronor per kvadratmeter (16 207). Det högre värdet beror dels på investering i och köp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningen till 1 962 mkr (1 856), vilket motsvarar en tillväxt om 6,1 procent (7,4). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 848 mkr (1 680), varav 1 044 avsåg ombyggnationer och renoveringar och 659 mkr avsåg nyproduktion av hyres- och bostadsrätter. Övriga investeringar uppgick till 145 mkr, varav 68 mkr avsåg energinvesteringar och 62 mkr avsåg investeringar för utveckling av nya detaljplaner och byggrätter. Under året har fastigheter köpts i Haparanda, Kalmar, Malmö, Sigtuna, Solna, Umeå, Uppsala och Östersund för sammanlagt 3 550 mkr (3 907). Genom köpen har fastighetsportföljen tillförts 3 497 lägenheter och en uthyrningsbar area om 265 000 kvadratmeter. Fastigheter har sammantaget sålts för 1 492 mkr (594), vilket överstiger verkligt värde vid ingången av året samt årets investeringar för sålda fastigheter med 4,0 procent.

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början	32 008 742	25 160 119
Investeringar	1 848 941	1 680 273
Köp	3 549 684	3 906 489
Värdeförändring	1 961 804	1 855 632
Försäljningar	-1 491 462	-593 770
	37 877 709	32 008 743

Avtalsenliga förpliktelser

I koncernen finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte redovisats i balansräkningen. Dessa förpliktelser avser köp av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter för att slutföra påbörjade byggnationer eller renoveringar.

	2016-12-31	2015-12-31
Köp	1 305 105	2 091 700
Nyproduktion	513 260	488 016
Ombyggnation	631 910	430 393
	2 450 275	3 010 109

Fastighetsvärderingar

I enlighet med bolagets värderingspolicy har verkligt värde för förvaltningsfastigheter fastställts genom interna värderingar. I värderingsmodellen beräknas verkligt värde baserat på vedertagna värderingsprinciper utifrån analys av respektive fastighets intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Analysperiod omfattar som huvudregel en tioårsperiod. För samhällsfastigheter förhyrda till kommuner med långa hyresavtal omfattar analysperioden en period motsvarande den återstående avtalsperioden. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. Avtalade framtida förändringar av avtalslängd, hyresnivåer med mera beaktas. Fastighetskostnader baseras på för respektive fastighet bedömda kostnader. Antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav stäms vid helårs- och halvårsvärderingar av mot externa värderare. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Renoveringsprojekt och ny-, till- och ombyggnationer har värderats på motsvarande sätt med avdrag för återstående investeringskostnad. Värde för byggrätter har baserats på framtida användningsområde och ortsprisanalyser.

Verkligt värde har baserats på följande antaganden avseende hyresnivåer och direktavkastningskrav.

Hyra i kr/kvm	Fastighetstyp	min	medel	max
	Bostäder	618	1 104	2 678
	Samhällsfastigheter - boende	550	1 256	2 538
	Samhällsfastigheter - skolor	729	1 392	2 071
	Lokaler	452	1 052	3 965
	Medeltal		1 147	

Direktavkastningskrav	Fastighetstyp	min	medel	max
	Bostäder	2,70%	4,20%	7,00%
	Samhällsfastigheter - boende	4,25%	5,13%	7,50%
	Samhällsfastigheter - skolor	5,25%	5,73%	7,00%
	Lokaler	4,25%	5,65%	7,50%
	Medeltal		4,53%	

Det verkliga värdet har sammanlagt bedömts till 37 878 mkr (32 009), vilket motsvarar 17 362 kronor per kvadratmeter. Av det sammanlagda värdet avser 1 076 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till 2 506 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 4,53 procent, vilket är en minskning med 0,21 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av året.

Verkligt värde per fastighetstyp	2016-12-31	2015-12-31
Bostäder	26 357 509	21 173 393
Samhällsfastigheter - boende	8 148 000	7 672 820
Samhällsfastigheter - skolor	2 530 900	2 478 070
Lokaler	841 300	684 460
Summa	37 877 709	32 008 743

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är bland annat baserade på antagande om framtid användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Det värdeintervall om +/- 5 procent som anges vid fastighetsvärdering avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 1 894 mkr.

En förändring av det genomsnittliga direktavkastningskravet om 4,53 procent med +/- 0,25 procentenheter medför en värdeförändring med -1 935 mkr respektive +2 177 mkr. Förändras genomsnittligt driftnetto om 805 kronor per kvadratmeter med +/- en procent förändras verkligt värde med +/- 369 mkr.

I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen centrala parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligen inte förändras isolerat.

Förändrat direktavkastningskrav	+0,25	-0,25
Bostäder	-1 483	1 679
Samhällsfastigheter - boende	-338	373
Samhällsfastigheter - skolor	-88	96
Lokaler	-26	29
Summa	-1 935	2 177

Förändring genomsnittligt driftnetto	+1,0%	-1,0%
Bostäder	264	-264
Samhällsfastigheter - boende	76	-76
Samhällsfastigheter - skolor	23	-23
Lokaler	6	-6
Summa	369	-369

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har Newsec och Cushman & Wakefield sammantaget värderat 561 fastigheter värdemässigt motsvarande 99,5 procent av fastighetsbeståndet. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 37 687 mkr och de externa värderingarna uppgick sammantaget till 37 809 mkr, vilket motsvarar en avvikelse om 122 mkr eller 0,3 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5 procent.

Not 16 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Orealiserad värdeförändring, derivat	-63 417	82 139
Orealiserad värdeförändring, derivat kopplat till konvertibel	-12 205	-7 530
	-75 622	74 609

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Moderbolaget		
Orealiserad värdeförändring, derivat kopplat till konvertibel	-12 205	-7 530
	-12 205	-7 530

Not 17 Skatt

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-8 721	-3 308
Aktuell skatt hänförlig till erhållet koncernbidrag	-31 405	50 975
Uppskjuten skatt	-582 627	-593 816
	-622 753	-546 149

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	3 055 237	2 510 158
Skatt enligt gällande skattesats	-672 152	-552 235
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och inte avdragsgilla kostnader netto	649 115	504 452
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	14 316	44 475
Aktuell skatt på årets resultat	-8 721	-3 308

Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	-580 385	-530 850
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	14 077	-16 725
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-2 003	-2 067
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-14 316	-44 475
Förändring uppskjuten skatt avseende övriga poster	-	301
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-582 627	-593 816

Effektiv skattesats	20,4%	21,8%
---------------------	-------	-------

Moderbolaget

Aktuell skatt	21 915	30 093
Uppskjuten skatt	-91 797	-34 134
	-69 882	-4 041

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	283 199	6 580
Skatt enligt gällande skattesats	-62 304	-1 448
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och inte avdragsgilla kostnader netto	66 192	51 691
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	18 027	-20 150
Aktuell skatt på årets resultat	21 915	30 093

Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter i kommanditbolag	-72 843	-55 646
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-	299
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-18 954	21 213
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-91 797	-34 134

Effektiv skattesats	24,7%	61,4%
---------------------	-------	-------

Not 18 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	16 401	14 394
Förvärv	200	-
Nyanskaffningar	4 666	3 577
Avyttringar och utrangeringar	-1 879	-1 570
	<u>19 388</u>	<u>16 401</u>
<i>Avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 968	-8 066
Avyttringar och utrangeringar	1 431	1 085
Årets avskrivning enligt plan	-2 960	-2 987
	<u>-11 497</u>	<u>-9 968</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 891	6 433
Moderbolaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	14 536	12 572
Nyanskaffningar	4 666	3 488
Avyttringar och utrangeringar	-1 879	-1 524
	<u>17 323</u>	<u>14 536</u>
<i>Avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 397	-6 604
Förvärvade avskrivningar	1 431	1 060
Årets avskrivning enligt plan	-2 827	-2 853
	<u>-9 793</u>	<u>-8 397</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 530	6 139

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 889 805	1 604 734
Förvärv	-	50
Aktieägartillskott	409	285 021
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-113	-
Resultatandel i KB	348 015	119 046
Uttag resultatandel i KB	-348 015	-119 046
Redovisat värde vid årets slut	1 890 101	1 889 805

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i % 1)	Redovisat värde
Rikshem Cityfastigheter AB	556761-8029	Stockholm	1 000	100	35 180
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100	1 120
Rikshem Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	1 000	100	22 049
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100	104 930
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100	361 952
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	50 000	100	58 557
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	76 920
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm		99	943 843
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	50
Rikshem BRF-utveckling AB	556971-2846	Stockholm	500	100	450
Rikshem JV Holding AB	559015-8928	Stockholm	50 000	100	285 050
					1 890 101

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 20 Andelar i joint ventures

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Vid årets början	1 075 566	27 211
Förvärv	2 348	734 361
Tillskott	9 704	325 337
Resultatandel	214 281	4 269
Övrigt	—	-15 612
Försäljning	-10 080	—
Redovisat värde vid årets slut	1 291 819	1 075 566

Bolag	2016		2015	
	Årets resultat	vår andel	Årets resultat	vår andel
Nya Valsta Centrum AB	-53 723	-36 332	10 017	5 459
Farsta Stadsutveckling	220 055	110 291	18 508	-997
Boostad Bostad AB	45 786	23 043	-386	-193
VärmdöBostäder AB	122 658	107 877	88 641	—
Årets resultat	334 776	204 879	116 780	4 269
Årets totalresultat	334 776	204 879	116 780	4 269

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

Joint Ventures	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Antal andelar	Redovisat värde
Farsta Stadsutveckling KB	969622-6399	Stockholm	50%	500	51 393
Farsta Stadsutveckling AB JV	559039-2303	Stockholm	50%	25 000	375 192
Boostad Bostad AB	559021-1313	Stockholm	50%	25 000	43 213
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Stockholm	49%	12 250	811 963
Bergagårdshöjden JV AB	559025-7571	Kalmar	50%	500	10 057
					1 291 819

Finansiell information i sammandrag, väsentliga innehav

	Farsta Stadsutveckling		Boostad Bostad AB		VärmdöBostäder AB	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Intäkter	158 661	156 556	308 470	—	155 566	167 780
Förvaltningsresultat	154 037	151 363	45 549	-74	45 617	47 869
Avskrivningar	—	-9 198	—	—	—	—
Värdeförändringar fastigheter	129 776	-77 580	—	—	166 348	73 872
Resultatandel	—	-44 130	—	—	—	—
Ränteintäkter	14 064	4	475	—	17	73
Räntekostnader	-16 155	-18 404	0	—	-10 431	-15 341
Skattekostnader	-61 667	16 453	-238	—	-78 893	-17 832
Årets resultat	220 055	18 508	45 786	-74	122 658	88 641
Årets totalresultat	220 055	18 508	45 786	-74	122 658	88 641
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar	1 625 050	976 453	28 012	112 132	2 313 385	2 158 460
Omsättningstillgångar	275 079	570 416	73 671	—	5 045	15 296
Likvida medel	33 002	1 572	40 513	5 731	60 331	60 404
Tillgångar	1 933 131	1 548 441	142 196	117 863	2 378 761	2 234 160
Eget kapital	773 606	630 295	86 315	39 540	1 693 083	1 555 314
Långfristiga finansiella skulder	1 104 500	909 889	16 360	—	556 590	587 510
Övriga långfristiga skulder	21 956	—	—	16 360	72 347	33 058
Kortfristiga finansiella skulder	—	—	—	—	8 900	9 580
Övriga kortfristiga skulder	33 069	8 257	39 521	61 963	47 841	48 698
Eget kapital och skulder	1 933 131	1 548 441	142 196	117 863	2 378 761	2 234 160

1

Not 21 Derivat

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Valutaderivat, övervärde	39 210	–
Räntederivat, övervärde	–	7 702
	39 210	7 702
Räntederivat, undervärde	-594 786	-499 861
Derivat kopplat till konvertibel, undervärde	-26 125	-13 920
	-620 911	-513 781
	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Derivat kopplat till konvertibel	-26 125	-13 920
	-26 125	-13 920

Not 22 Långfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ingående bokfört värde	123 864	148 700
Tillkommande fordringar	132 224	105 764
Avgående fordringar	-25 280	-130 600
	230 808	123 864

Långfristiga fordringar avser reversfordringar. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar.
Genomsnittlig löptid uppgår till 2,3 år.

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Ingående bokfört värde	38 000	77 000
Tillkommande fordringar	131 875	36 000
Avgående fordringar	–	-75 000
	169 875	38 000

Långfristiga fordringar avser reversfordringar. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar.
Genomsnittlig löptid uppgår till 1,6 år

Not 23 Kundfordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Fordringar på hyresgäster	16 966	19 197
Avsättningar för osäkra fordringar	–	-11 291
	16 966	7 906
Moderbolaget		
Kundfordringar	90	128

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden.
Ingen avsättning för osäkra kundfordringar har gjorts för år 2016 då samtliga bedöms inflyta.

Aldersfördelade kundfordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ej förfallna kundfordringar	8 629	5 017
Förfallna <30 dagar	1 875	724
Förfallna 31>	6 462	2 165
Summa ej nedskrivna kundfordringar	16 966	7 906

Not 24 Fordringar och skulder hos koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ingående bokfört värde	547 629	—
Tillkommande fordringar	—	652 189
Avgående fordringar	-547 629	-104 560
Tillkommande skulder	-140 006	—
	-140 006	547 629
Moderbolaget		
Ingående bokfört värde	22 533 940	14 938 589
Tillkommande fordringar	5 961 275	6 270 927
Avgående fordringar	-3 505 676	-1 541 412
Tillkommande skulder	-426 021	-401 073
Avgående skulder	165 628	3 266 909
	24 729 146	22 533 940

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Upplupna intäkter	47 470	44 792
Upplupna intäktsräntor	996	3 156
Upplupen försäkringssättning	607	600
Förutbetalda försäkringspremier	5 397	3 835
Förutbetalda driftskostnader	1 807	2 775
Övriga förutbetalda kostnader	3 400	959
	59 677	56 117
Moderbolaget		
Upplupna intäkter	40 000	40 240
Upplupna intäktsräntor	856	101
Förutbetalda driftskostnader	200	—
Förutbetalda försäkringspremier	545	315
Övriga förutbetalda kostnader	1 219	1 052
	42 820	41 708

Not 26 Uppskjuten skatt

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-33 473	-47 789
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	2 041 976	1 461 717
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	-123 272	-109 321
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	7 146	5 169
	1 892 377	1 309 776

Uppskjuten skatt på skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, så kallad temporär skillnad, redovisas enligt balansräkningsmetoden. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag som tillgången eller skulden avyttras. Vid beräkning av den temporära skillnaden för en tillgång eller skuld, vilken ligger till grund för beräkning av uppskjuten skatteskuld eller skattefordran beaktas enbart de temporära skillnader som uppstått efter att koncernen förvärvat tillgången eller skulden. Detta kan innebära att den skillnad mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och skattemässiga restvärde avviker den temporära skillnaden för en tillgång eller skuld vilken ligger till grund för den i koncernen redovisade uppskjutna skatteskulden eller skattefordran.

Vid en direktförsäljning av koncernens fastigheter kan det skattemässiga utfallet i koncernen beräknas till 20 995 mkr genom att ställa det i koncernen redovisat värdet för fastigheterna om 37 878 mkr mot det sammanlagda skattemässiga restvärdet i juridiska personer om 16 883 mkr. Den sålunda beräknade skattepliktiga nettovinsten överstiger den temporära skillnaden för fastigheter vilken ligger till grund för uppskjuten skatteskuld för fastighet i koncernen med 12 147 mkr.

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 inkomstskatt som realiseras vid fastighetsförsäljning är oftast betydligt lägre eftersom möjligheten finns att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt men även på grund av tidsfaktorn.

I underlaget för uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag ingår spärrade underskott om 179 564 tkr varav 172 500 tkr är spärrade till och med 2019.

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-3 161	-22 116
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	220 976	148 134
	217 815	126 018

Not 27 Räntebärande skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Konvertibla förlagslån	42 460	41 780
Obligationslån	11 707 782	8 174 676
Skulder till kreditinstitut	5 582 292	6 812 752
Företagscertifikat	6 089 783	6 044 588
	23 422 317	21 073 796

Skulder till kreditinstitut med förfall senare än 5 år uppgår till 1 224 023 tkr. Resterande skulder förfaller inom 5 år från balansdagen. För ytterligare upplysningar hänvisas till not 3 Finansiella instrument och riskhantering.

Konvertibla förlagslån

Det konvertibla förlagslånet har i enlighet med IAS 39 redovisats dels som derivat skuld, dels som räntebärande skuld baserat på ett flertal villkor och där den främsta anledningen bedömts vara att det inte finns ett fast pris för att fastställa antalet aktier. Derivatdelen uppgår per 2016-12-31 till ett värde om 26 125 tkr (13 920).

Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats som en köpoption, baserat på Black & Scholes modell för optionsvärdering. De antaganden som har gjorts i värderingen om riskfri ränta och volatilitet baseras på de förhållanden som gäller för Rikshem och för andra jämförbara bolag som är börsnoterade. Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats i enlighet med IFRS värderingshierarki Nivå 3.

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Konvertibla förlagslån	42 460	41 780
Obligationslån	11 707 782	8 174 676
Skulder till kreditinstitut	1 800 900	3 752 029
Företagscertifikat	6 089 784	6 044 588
	19 640 926	18 013 073

Not 28 Avsatt till pensioner**Koncernen**

Rikshem tillämpar tre olika tjänstepensionsavtal i koncernen; ITP-planen, Avtalspension SAF-LO och Bankernas Tjänstepensionsavtal, BTP-planen. Tjänstepensionsavtalen är kollektivavtalade pensionsplaner som omfattar sjuk och efterlevandepension, utöver avsättning till ålderspension. Avseende ITP-planen tillämpas ITP1 som liksom Avtalspension SAF-LO är en avgiftsbestämd pensionsplan. Avseende BTP-planen tillämpas BTP1 men även BTP2 i något fall. BTP1 är en avgiftsbestämd och BTP2 är en premiebestämd pensionsplan.

Inom BTP1 placerar den anställda i hög grad själv sin premie som baseras på pensionsgrundande inkomst. Kostnaden för pensionspremierna redovisas i den period som premien avser och Rikshem har härmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. BTP2-planen är en förmånsbestämd pensionsplan, med en kompletterande avgiftsbestämd del på 2 procent av lönen. BTP2 ger en procentuell andel av slutlönen i pension. Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen värderas enligt Projected Unit Credit Method (PUCM). De förmånsbaserade åtagandena är fonderade genom betalning av pensionspremier till pensionsförsäkring i SPP. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, 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 SPP som en förmånsbestämd plan. Den redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Pensionskostnader i resultaträkningen	Not	2016-12-31	2015-12-31
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		-17	-113
Räntekostnad netto		-33	-138
Reducering/Reglering § 8	A	-	731
Summa förmånsbestämda kostnader		-50	480
Kostnad erlagd särskild löneskatt		-9	-77
Avgiftsbestämda kostnader		-13 601	-12 816
Kostnad erlagd särskild löneskatt		-3 300	-3 109
Summa pensionskostnader		-13 651	-12 336
Summa pensionskostnader inklusive kostnad erlagd särskild löneskatt		-16 959	-15 522

Pensionskostnader i övrigt totalresultat

Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, erfarenhetsbaserad	B	467	1 829
Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, finansiella antaganden		-1 459	1 614
Aktuariell vinst (-)/ förlust (+) på åtagandets nuvärde, demografiska antaganden		-	-
Avkastning på förvaltningstillgångarna		468	-292
Summa pensionskostnad (-)/pensionsintäkt (+) i övrigt totalresultat		-524	3 151

- A. Under 2014 och 2015 erbjöds anställda att lämna den förmånsbestämda BTP2 planen till förmån för den avgiftsbestämda BTP 1 planen. Ett stort antal anställda tackade ja till erbjudandet. Kostnaderna för framtida intjänande har därmed sjunkit och reduceringen 2015 sänkte nuvärdet av pensionsskulden med ca 0,7 mkr. År 2016 har ingen anställd gått över och därav ingen reducering.

- B. Den erfarenhetsbaserade aktuariella vinsten beror på att fribrev och ålderspensioner inte alls eller knappt räknades upp under 2016 vilket är att jämföra med antagandet 2 procent. Aktuariell vinst 2015 är hänförlig till att ett flertal medarbetare gått över till den premiebestämda BTP1 planen. Övergången har inneburit att 94 procent av de tidigare aktiva försäkringarna hamnat i fribrev.

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner

Koncernen	NOT	2016-12-31	2015-12-31
Förändring i pensionsförpliktelse			
Nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser, ingående balans	C	15 900	19 511
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		17	113
Räntekostnad på pensionsåtaganden		532	588
Utbetalning av förmåner direkt från förvaltningstillgångarna		-178	-139
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensionsåtaganden	D	992	-3 443
Reducering/Reglering \$8 vinster (-)/förluster (+)		-	-731
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans	C	17 263	15 899
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde			
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans		14 993	14 758
Ränteintäkter		499	450
Premieinbetalningar från arbetsgivaren		5	216
Utbetalningar av förmåner		-178	-139
Avkastning på förvaltningstillgångar	E	468	-292
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans		15 787	14 993
Nettoåtagande i balansräkningen		1 476	906

- 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 med SPP's försäkringstekniska antaganden.
- D. Den aktuariella förlusten år 2016 beror på sänkt diskonteringsränta vilket ger en aktuariell finansiell förlust på 1,5 mkr. Utifrån ett antagande på 2 procent och ett utfall där fribrev och ålderspensioner inte alls eller knappt räknades upp under 2016 ger det en erfarenhetsbaserad aktuariell vinst på 0,5 mkr. Den aktuariella vinsten för år 2015 berodde på höjd diskonteringsränta.

E.	Avkastning på förvaltningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
	Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	967	159
	Ränteintäkter på förvaltningstillgångar	-499	-450
		468	-291

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

Förvaltningstillgångar i SPP, fördelning i procent	2016-12-31	2015-12-31
Aktier	5	8
Räntebärande investeringar	87	86
Alternativa investeringar	8	6
Summa förvaltningstillgångar	100	100

Avseende upplysningar om förvaltningstillgångarnas fördelning, har denna upplysning hämtats från SPP. 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	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Diskonteringsränta, procent	2,9	3,4	3,0	4,0
Framtida årliga löneökningar, procent	3,0	3,0	3,0	3,0
Förändring i inkomstbasbelopp, procent	3,0	3,0	3,0	3,0
Inflation, procent	2,0	2,0	2,0	2,0
Livslängdsantagande	DUS14	DUS14	DUS14	FFFS 2007:31
Personalomsättning, procent	3,0	3,0	3,0	3,0
Genomsnittlig återstående tjänstgöringstid, år	2,0	9,1	17,0	19,4
Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde, år	19,3	19,2	25,0	19,0

Diskonteringsräntan bestäms i enlighet med IAS19 med hänvisning till förstklassiga företagsobligationer som handlas på en fungerande marknad genom att hänvisa till den svenska bostadsobligationsmarknaden. Livslängdsantagandena följer Finansinspektionens grunder enligt FFFS 2007:31.

Livslängdsantagandena följde fram till och med 20131231 Finansinspektionens grunder enligt FFFS 2007:31. DUS 14 är en uppdatering av DUS06, sammanställd av Svensk Försäkring. DUS 14 har ännu inte satts upp i en FFFS.

BTP2 innehåller en möjlighet till förtida avgång ur tjänst mellan 61 och 65 år, villkorad av att den anställda vid den tidpunkten kvarstår i tjänst. Beräkningarna avseende detta åtagande baseras på antagandet att 20 procent nyttjar denna möjlighet vid 61 års ålder. En stor 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 tjänstepensionsförsäkring. Prognosen för premieinbetalningar år 2017 avseende förmånsbaserade pensionsåtaganden uppgår till 36 tkr.

Diskonteringsräntan är det antagande som det finns anledning att ändra allt eftersom marknadsräntorna ändras. Den genomsnittliga löptiden (duration) för de förmånsbestämda pensionsåtagandena påverkar hur mycket åtagandena ändras vid en ränteförändring. Den vägda genomsnittliga löptiden är 19 år.

I moderbolaget redovisas pensionskostnader när de uppstår.

Not 29 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	200 000	200 000
Outnyttjad del	-200 000	-200 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-
Moderbolaget		
Beviljad kreditlimit	200 000	200 000
Outnyttjad del	-200 000	-200 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	243 702	236 454
Upplupna driftskostnader	67 626	66 428
Upplupna personalkostnader	38 795	29 524
Upplupna räntekostnader	60 040	54 436
Upplupen stämpelskatt	1 276	88 687
Upplupna projektkostnader	6 814	-
Övriga poster	9 242	13 380
	427 495	488 909
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	59 083	53 437
Upplupna personalkostnader	35 036	26 610
Övriga poster	8 832	13 572
	102 951	93 620

Not 31 Transaktioner med närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Under året har aktieägartillskott om 600 mkr erhållits. I samband med aktieägartillskottet betalade Rikshem Intressenter AB av den fordran om 548 mkr som Rikshem AB hade sedan tidigare.
Styrelse	För uppgift om ersättning, se not 8. Ingen styrelseledamot har därutöver direkt eller indirekt genomfört någon affärstransaktion med Rikshem.
VD	För uppgift om ersättning, se not 8. Fd Verkställande direktören och fd vice verkställande direktören deltog i ett konvertibelprogram, se vidare not 27 Räntebärande skulder. Rikshem ABs moderbolag Rikshem Intressenter AB har under 2016 förvärvat fd vice verkställande direktörens konvertibel till ett belopp motsvarande teckningsbeloppet.

Not 32 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Avskrivningar	2 960	3 012
Låneupptagningskostnader	2 648	-1 842
Omvärdering konvertibel	—	-66 228
Pensionskostnader	45	-695
Övrigt	-26	—
	5 627	-65 753
Moderbolaget		
Avskrivningar	2 827	2 858
Låneupptagningskostnader	-385	2 293
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	113	—
	2 555	5 151

Not 33 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	6 367 814	7 500 349
Aktier/andelar i dotterbolag	626 430	690 041
Summa	6 994 244	8 190 390
Moderbolaget		
Aktier/andelar i dotterföretag	943 844	943 844

Not 34 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	4 155 525	3 125 174
Ansvar för kommanditbolags skulder	376 627	1 089 470
Summa	4 532 152	4 214 644

Not 35 Händelser efter balansdagen

Den 31 januari 2017 förvärvade Rikshem 23 fastigheter i Umeå med totalt 800 lägenheter.

Den 16 februari 2017 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga kreditrating av Rikshem. Rikshem får fortsatt det starka kreditbetyget A- men utsikten reviderades från negativ till stabil.

Not 36 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	5 729 130 585
Årets vinst, kr	213 317 468
Summa, kr	6 783 220 153

Styrelsen föreslår att 6 783 220 153 kr balanseras i ny räkning.

4

Bolagsstyrningsrapport - Rikshem AB (publ)

Rikshem AB (publ) ("Rikshem" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag.

Rikshem omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning eller någon annan bolagsstyrningskod, och följer således de regler om bolagsstyrning som följer av lag eller annan författning. Bolagets obligationer utgivna under Bolagets MTN-program (Medium Term Note) är noterade på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen) och Bolaget följer därför dess regelverk för emittenter.

Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2016.

Aktieägare

Rikshems aktiekapital uppgick per den 31 december 2016 till 99 727 900 kr fördelat på 997 279 aktier med en röst vardera.

Rikshems samtliga aktier ägs av Rikshem Intressenter AB, 556806-2466. Rikshem Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av Bolaget. Av Rikshems bolagsordning framgår bland annat att Bolagets firma är Rikshem AB (publ) samt att Bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag, eller genom inköpta tjänster - äga, utveckla och förvalta fast egendom, samt driva därmed förenlig verksamhet inkluderande bland annat tillhandahållande av fastighetsanknutna tjänster. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst tio ledamöter med noll till tio suppleanter.

Bolagsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Rikshems angelägenheter på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädde aktier. Årsstämma ska hållas i Stockholm senast den 30 juni varje år.

Den 11 mars 2016 höll Rikshem årsstämma i Stockholm. Samtliga aktieägare var närvarande vid stämman. Svante Johansson valdes till ordförande för stämman. Stämman beslöt bland annat att till nya ordinarie styrelseledamöter utse Mats Efraimsson, Tomas Flodén och Svante Johansson samt att omvälja ledamöterna Ebba Hammarström, Ulrika Malmberg Livijn och Olof Nyström. Svante Johansson valdes till styrelsens ordförande. Vidare beslöts att arvode skulle utgå till styrelsens ordförande med 500 000 kr per år och att arvode till övriga styrelseledamöter inte skulle utgå. Styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Vid extra bolagsstämma den 1 september 2016 beslöts att till nya ordinarie ledamöter utse Lena Boberg, Liselotte Hjorth, Bo Magnusson och Per-Gunnar Persson samt att omvälja Ebba Hammarström och Ulrika Malmberg Livijn. Bo Magnusson valdes till styrelsens ordförande. Stämman beslöt att arvode skall utgå till styrelsens ordförande med 500 000 kr per år och med 175 000 kronor till övriga ledamöter samt att årligt arvode för arbete i inrättade utskott inte ska överstiga 290 000 kronor per år och att det totala arvodet till styrelsen inklusive utskottsarvode inte ska överstiga 1 315 000 kronor per år. Stämman beslöt att arvode för styrelsearbete och utskottsarbete till styrelseledamöter anställda inom Fjärde AP-fonden eller AMF inte skall utgå. Beslutet om tillsättande av nuvarande styrelse föregicks av ett arbete av en representant från AMF och en representant från Fjärde AP-fonden som inom ramen för arbetet övervägt styrelsens långsiktiga sammansättning, mångfald och struktur.

Styrelse

Styrelsen i Rikshem har sedan årsstämman 2016 bestått av sex ledamöter valda av årsstämman. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnsande som finansiellt och juridiskt kunnsande. Bolagets verkställande direktör ingår inte i styrelsen.

Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Rikshems organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning, som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet, anges bland annat formerna för styrelsens arbete avseende styrelsemöten, protokoll, ordförandens och VDs närmare uppgifter med mera. Där finns även bestämmelser om hur anställningsvillkor för personer i ledande ställning skall beslutas. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärdering av styrelsens arbete. Chefsjuristen i Rikshem är styrelsens sekreterare.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat nya ledamöters introduktion till Bolaget samt sedvanlig behandling av förslag till delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning och antagande av budget och affärsplan. Styrelsen har under året också behandlat frågor om entledigande av tidigare VD och vice VD och villkoren för detta, tillsättande av ny VD m.m. Styrelsen har också fattat beslut om köp och försäljningar av fastigheter och investeringar i det befintliga beståndet, samt reviderat respektive antagit centrala styrande dokument.

Styrelsens utskott

Vid styrelsemöte den 26 september 2016 inrättades ett ersättningsutskott bestående av Bo Magnusson, ordförande, Ulrika Malmberg Livijn och Per-Gunnar Persson. Utskottet har inte haft några möten under 2016.

Styrelsen har den 26 september 2016 också inrättat ett revisionsutskott bestående av Liselotte Hjorth, ordförande, Bo Magnusson och Ebba Hammarström. Utskottet har haft ett möte under hösten 2016.

Investeringsutskottet har sedan den extra bolagsstämman den 1 september 2016 bestått av Per-Gunnar Persson, ordförande, Lena Boberg och Liselotte Hjorth. Utskottet har haft två möten under hösten 2016.

Styrelsen har antagit arbetsordningar för utskottens arbete. För arbetet i utskotten utgår arvode till ledamöter som inte är anställda inom Fjärde AP-fonden eller AMF, utöver arvodet för det ordinarie styrelsearbetet.

Verkställande direktör och ledningsgrupp m.m

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bland annat framgår av den av styrelsen antagna VD-instruktionen. I samband med årsstämman lämnade Jan-Erik Højvall uppdraget som VD och ersattes av Sven-Göran Svensson såsom tillförordnad VD. I augusti 2016 utsågs Sophia Mattsson-Linnala till VD. Hon tillträdde sitt uppdrag den 1 november 2016.

Rikshems ledningsgrupp har sedan den 11 mars 2016 bestått av Sven-Göran Svensson, tillförordnad VD tillika chef förvaltning, Hans Ragnarsson, CFO, Jennie Wolmestad, kommunikationschef samt Rebecca Stålnacke, HR-chef. I maj 2016 utökades ledningsgruppen med Karl Vahlund, transaktionschef, Erik Hävermark, chef projekt- och fastighetsutveckling, och Carl Conradi, chefsjurist. I augusti 2016 tillträdde Catharina Kandel som tillförordnad HR-chef, under ordinarie HR-chefens tjänstledighet för studier, och hon har sedan dess ingått i ledningsgruppen. Sophia Mattsson-Linnala inträdde som medlem i ledningsgruppen i samband med sitt tillträde som VD.

Revisor

Vid årsstämman den 11 mars 2016 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Magnus Fredmer, auktoriserad revisor. Magnus Fredmer har närvarat vid ett styrelsemöte under året och också närvarat vid revisionsutskottets första möte.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policys, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, styrelseutskottens arbetsordningar, VD-instruktion, besluts- och attestordning och finanspolicy med flera dokument, som alla syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektiv hantering av verksamhetens risker och god kvalitet i den finansiella rapporteringen. Efterlevnad av Bolagets styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt och en översyn av de styrande dokumenten ska göras årligen. Rikshem har kartlagt väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och eliminera risker. Risker identifieras och hanteras vidare även i affärsplane- och budgetprocessen för respektive enhet och för Bolaget som helhet. Dessutom görs en bedömning av ekonomisk risk med utgångspunkt i resultat- och balansräkning, där poster utvärderas utifrån risk och materialitet. Kontrollaktiviteter av den finansiella rapporteringen baseras på riskbedömningarna och är inbyggda i Bolagets processer. Processerna utvärderas löpande. Den process där uppskattningar och antaganden har stor påverkan på de redovisade värdena för tillgångar och skulder är värderingsprocessen avseende förvaltningsfastigheter. Särskild vikt läggs därför vid säkerställandet av att den finansiella rapporteringen i detta avseende inte innehåller väsentliga fel. Externa auktoriserade fastighetsvärderare värderar därför fastighetsbeståndet vid årsbokslutet i enlighet med Bolagets policy för värdering av förvaltningsfastigheter. Den externa värderingen används för kvalitetssäkring och jämförelse av koncernens interna värdering. Den interna värderingen ligger till grund för redovisningen.

7

Bolagets revisor rapporterar till styrelsen och bolagsledningen varje år iakttagelser från granskningen och bedömningen av den interna kontrollen kopplat till koncernens finansiella rapportering. Delårsrapport för halvår granskas översiktligt av revisorn. För såväl den interna som den externa informationsgivningen finns en Kommunikationspolicy som säkerställer att Bolaget lämnar korrekt information till marknaden. Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för Rikshem.

Arsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 mars 2017



Bo Magnusson
Styrelsens ordförande



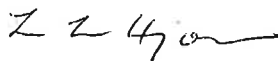
Sophia Mattsson-Linnala
Verkställande direktör



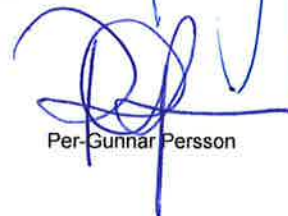
Ulrika Malmberg Livijn



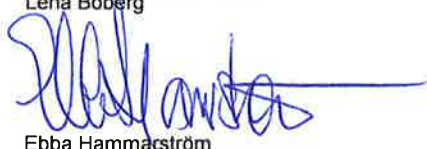
Lena Boberg



Liselotte Hjorth



Per-Gunnar Persson



Ebba Hammarström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2017.

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rikshem AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39-41.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39-41. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2016 till 37 878 Mkr. Bolaget värderar hela fastighetsbeståndet genom intern värdering. Per balansdagen som avslutas 31 december 2016 har hela fastighetsbeståndet kontrollvärderas av extern värderare. Den externa värderingen har använts som kvalitetskontroll och för jämförelseändamål. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras av bolaget mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheterna anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under avsnitt Förvaltningsfastigheter sidan 16, avsnitt Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden på sidan 19 och i not 15 på sidan 28.

I vår revision har vi utvärderat och testat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot

känd marknadsinformation. Vi har granskat och utvärderat bolagets interna värderingar i förhållande till den externa värderingen. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Redovisning av inkomstskatt.

Koncernen redovisar en skattekostnad som uppgår till 623 Mkr och därtill redovisar koncernen uppskjuten skattefordran uppgående till 157 Mkr och uppskjuten skatteskuld uppgående till 2 049 Mkr.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förslutavdrag, avdragsgillighet för finansiella kostnader, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, avdragsgillighet vid försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område. Beskrivning av aktuell skatt och uppskjuten skatt framgår i årsredovisningen i avsnitt Skatt på sidan 18 samt i not 17 på sidan 30 och not 26 på sidan 34.

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter

Koncernen har under året 2016 förvärvat fastigheter för 3 550 mkr och avyttrat fastigheter för 1 491 Mkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastighetens prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs- alternativt rörelseförvärv samt bedömning av tidpunkt för redovisningen av förvärvet eller avyttringen. Med anledning av den komplexitet och de antaganden och bedömningar som sker vid fastighetstransaktioner anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter framgår i årsredovisningen i avsnitt Intäkter från fastighetsförsäljningar på sidan 18, avsnitt Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden på sidan 19 och i not 15 på sidan 28.

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för bedömning av klassificering av förvärvade fastigheter och redovisning av förvärvade och avyttrade fastigheter. Vi har granskat redovisningen av genomförda transaktioner mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Rikshem AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsäkt sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggsäkt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till



Building a better
working world

dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39-41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 mars 2017

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor