

Styrelsen och Verkställande direktören för

**Rikshem AB (publ)**

Org nr 556709-9667

får härmed avge

# Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

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

## 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) innehås 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 detalplaner 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 läxhjälpssgrupper 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 läxhjälpplatser 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 överenskommelse 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 miljonprogramsåren 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                               |
| Fasadisolering              | 13                               |
| Individuell vattenmätning   | 5                                |
| Vattensparande armaturer    | 4                                |
| Tak                         | 1                                |

Vi tillämpar livscykelräkande 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 energi-användningen 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 tomställdes 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 driftnettet ökade med 19 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 420 mkr (1 192). För jämförbara fastigheter ökade driftnettet 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 detaljplaner 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 volymen 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 ägarerna 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 Højvall 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          |
| <b>Summa, kr</b>           | <b>6 783 220 153</b> |

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.

**Koncernens rapport över totalresultat**

| <i>Belopp i tkr</i>                                      | <i>Not</i>  | <i>2016-01-01<br/>-2016-12-31</i> | <i>2015-01-01<br/>-2015-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Hysesintäkter</b>                                     | <b>5</b>    | <b>2 483 565</b>                  | <b>2 039 495</b>                  |
| <i>Fastighetskostnader</i>                               |             |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                          |             | -678 663                          | -567 030                          |
| Underhåll                                                |             | -213 005                          | -147 063                          |
| Administration                                           |             | -136 774                          | -106 591                          |
| Fastighetsskatt                                          |             | -34 680                           | -26 969                           |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                         |             | <b>-1 063 122</b>                 | <b>-847 653</b>                   |
| <b>Driftnetto</b>                                        | <b>6</b>    | <b>1 420 443</b>                  | <b>1 191 842</b>                  |
| 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                             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                              |             | <b>1 208 255</b>                  | <b>579 917</b>                    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                  | 15          | 1 961 804                         | 1 855 632                         |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument            | 16          | -75 622                           | 74 609                            |
| Valutakurseffekter på finansiella skulder                |             | -39 200                           | -                                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                               |             | <b>3 055 237</b>                  | <b>2 510 158</b>                  |
| Skatt                                                    | 17          | -622 753                          | -546 150                          |
| <b>Årets resultat</b>                                    |             | <b>2 432 484</b>                  | <b>1 964 008</b>                  |
| <b>Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras</b> |             |                                   |                                   |
| Omvärdering pensioner                                    | 28          | -525                              | 3 151                             |
| Skatt pensioner                                          |             | 115                               | -693                              |
| <b>Årets övriga totalresultat netto efter skatt</b>      |             | <b>-410</b>                       | <b>2 458</b>                      |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                      |             | <b>2 432 074</b>                  | <b>1 966 466</b>                  |

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> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>39 447 437</b> | <b>33 222 308</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |            | <b>346 547</b>    | <b>736 498</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <b>320 073</b>    | <b>94 336</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>666 620</b>    | <b>830 834</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>40 114 057</b> | <b>34 053 142</b> |

| <i>Belopp i tkr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 99 728            | 99 728            |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |            | 4 873 626         | 4 273 626         |
| Balanserade vinstmedel                       |            | 8 307 536         | 5 986 809         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 280 890</b> | <b>10 360 163</b> |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| 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               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>14 983 783</b> | <b>10 717 885</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>11 849 384</b> | <b>12 975 094</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>26 833 167</b> | <b>23 692 979</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>40 114 057</b> | <b>34 053 142</b> |

## 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> |
|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b> | <b>99 728</b>       | <b>843 845</b>                    | <b>3 905 951</b>                                  | <b>4 849 524</b>           |
| 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                    |
| <b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b> | <b>99 728</b>       | <b>4 273 626</b>                  | <b>5 986 809</b>                                  | <b>10 360 163</b>          |
| <b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b> | <b>99 728</b>       | <b>4 273 626</b>                  | <b>5 986 809</b>                                  | <b>10 360 163</b>          |
| 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                   |
| <b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b> | <b>99 728</b>       | <b>4 873 626</b>                  | <b>8 307 536</b>                                  | <b>13 280 890</b>          |

### 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.

4

**Koncernens rapport över kassaflödet**

| <i>Belopp i tkr</i>                                                                 | <i>Not</i> | <i>2016-01-01<br/>-2016-12-31</i> | <i>2015-01-01<br/>-2015-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| 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                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>1 010 777</b>                  | <b>512 472</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar                                         |            | 387 791                           | -567 614                          |
| Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder                                            |            | 93 827                            | 370 110                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>1 492 395</b>                  | <b>314 968</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| 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                            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-4 029 900</b>                 | <b>-6 090 358</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| 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                          | —                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>2 763 242</b>                  | <b>5 485 099</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>225 737</b>                    | <b>-290 291</b>                   |
| Likvida medel vid årets början                                                      |            | 94 336                            | 384 627                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>320 073</b>                    | <b>94 336</b>                     |

4

**Resultaträkning - moderbolaget**

| <i>Belopp i tkr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2016-01-01</i>  | <i>2015-01-01</i>  |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                               |            | <i>-2016-12-31</i> | <i>-2015-12-31</i> |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                     | <b>4</b>   | <b>159 909</b>     | <b>123 010</b>     |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                    |            |                    |                    |
| Övriga rörelsekostnader                       | 7, 9       | -88 942            | -86 105            |
| Personalkostnader                             | 8          | -139 658           | -123 158           |
| Avskrivningar                                 | 10         | -2 827             | -2 858             |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |            | <b>-71 518</b>     | <b>-89 111</b>     |
| <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            | —                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |            | <b>283 199</b>     | <b>6 580</b>       |
| Skatt på årets resultat                       | 17         | -69 882            | -4 041             |
| <b>Årets resultat*</b>                        |            | <b>213 317</b>     | <b>2 539</b>       |

\* 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> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            | 20         |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| Inventarier                                  | 18         | 7 530             | 6 139             |
|                                              |            | <b>7 530</b>      | <b>6 139</b>      |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| 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            |
|                                              |            | <b>26 789 122</b> | <b>24 461 745</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>26 796 652</b> | <b>24 467 884</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               | 23         | 90                | 128               |
| Övriga fordringar                            |            | 77 696            | 80 876            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25         | 42 820            | 41 708            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |            | <b>120 606</b>    | <b>122 712</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <b>319 934</b>    | <b>91 033</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>440 540</b>    | <b>213 745</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>27 237 192</b> | <b>24 681 629</b> |

| <i>Belopp i tkr</i>                          |        | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |        | 99 728            | 99 728            |
| Uppskrivningsfond                            |        | 142 986           | 142 986           |
|                                              |        | <b>242 714</b>    | <b>242 714</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserade vinstmedel                       |        | 5 729 130         | 5 048 892         |
| Överkursfond                                 |        | 840 772           | 840 772           |
| Årets resultat                               |        | 213 317           | 2 539             |
|                                              |        | <b>6 783 219</b>  | <b>5 892 203</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>7 025 933</b>  | <b>6 134 917</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                   |                   |
| Avsättningar för uppskjuten skatt            | 26     | 217 815           | 126 018           |
|                                              |        | <b>217 815</b>    | <b>126 018</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Räntebärande skulder                         | 27     | 11 294 502        | 6 597 918         |
| Konvertibla förlagslån                       | 27     | 42 460            | 41 780            |
| Derivatinstrument                            | 21     | 26 125            | 13 920            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>11 363 087</b> | <b>6 653 618</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>8 630 357</b>  | <b>11 767 076</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>20 211 259</b> | <b>18 546 712</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>27 237 192</b> | <b>24 681 629</b> |

**Rapport över förändring i eget kapital, moderbolaget**

| <i>Belopp i tkr</i>                     | <i>Aktiekapital</i> | <i>Uppskrivningsfond</i> | <i>Överkursfond</i> | <i>Balanserade<br/>vinstmedel inkl<br/>årets resultat</i> | <i>Totalt eget<br/>kapital</i> |
|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b> | <b>99 728</b>       | <b>142 986</b>           | <b>840 772</b>      | <b>1 578 756</b>                                          | <b>2 662 242</b>               |
| 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                        |
| <b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b> | <b>99 728</b>       | <b>142 986</b>           | <b>840 772</b>      | <b>5 051 431</b>                                          | <b>6 134 917</b>               |
| <b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b> | <b>99 728</b>       | <b>142 986</b>           | <b>840 772</b>      | <b>5 051 431</b>                                          | <b>6 134 917</b>               |
| Årets resultat                          |                     |                          |                     | 213 317                                                   | 213 317                        |
| Aktieägartillskott                      |                     |                          |                     | 600 000                                                   | 600 000                        |
| Koncernbidrag netto                     |                     |                          |                     | 77 699                                                    | 77 699                         |
| <b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b> | <b>99 728</b>       | <b>142 986</b>           | <b>840 772</b>      | <b>5 942 447</b>                                          | <b>7 025 933</b>               |

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.

1

**Kassaflödesanalys - moderbolaget**

| <i>Belopp i tkr</i>                                                                 | <i>Not</i> | <i>2016-01-01<br/>-2016-12-31</i> | <i>2015-01-01<br/>-2015-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| 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                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>-5 172</b>                     | <b>-91 787</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar                                         |            | 2 861                             | -9 228                            |
| Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder                                            |            | -72 955                           | 325 464                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>-75 266</b>                    | <b>224 449</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| 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                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-2 331 706</b>                 | <b>-4 914 353</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| 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                           | -                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>2 635 873</b>                  | <b>4 401 885</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>228 901</b>                    | <b>-288 019</b>                   |
| Likvida medel vid årets början                                                      |            | 91 033                            | 379 052                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>319 934</b>                    | <b>91 033</b>                     |

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 ikraft 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 utkrystalliseras 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 notupplysningarna.

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 företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, i händelse av ett 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



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. Räntederivaten 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 förvaltningstillgångar 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 förvaltningstillgångarna, 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. Avvikelserna 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.

4

### 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                                                       |                                |
|      | <b>23 422 317 793</b>      | <b>23 421 113 089</b> | <b>1 030 435 492</b>                                            | <b>577 507 504</b>             |

**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         |
|      | <b>800 284 259</b> | <b>222 776 753</b> |

**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         |
| <b>Totalt</b>             | <b>23 422 317 793</b>      | <b>23 421 113 089</b> |

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, mdkr | 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                  |
| <b>Totalt</b>    | <b>14,8</b>            | <b>1,3</b>    | <b>-594</b>        |

**Räntebärande skulder**

| År            | mkr           | Räntebindning |            | mkr           | andel, %   |
|---------------|---------------|---------------|------------|---------------|------------|
|               |               | ränta, %      | 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          |
| <b>Totalt</b> | <b>23 422</b> | <b>1,5</b>    | <b>100</b> | <b>23 422</b> | <b>100</b> |

**Känslighetsanalys**

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

**Klassificering av finansiella instrument**

| <b>Koncernen</b>                             | Låne- och kundfordringar | Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde | Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde | Verkligt värde    |
|----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>2016-12-31</b>                            |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| <b>Tillgångar</b>                            |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| 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           |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>878 066</b>           | <b>39 210</b>                                                  |                                                                | <b>917 276</b>        | <b>917 276</b>    |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| 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           |
| <b>Summa skulder</b>                         |                          | <b>620 911</b>                                                 | <b>24 044 797</b>                                              | <b>24 665 708</b>     | <b>24 750 063</b> |
| <b>2015-12-31</b>                            |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| <b>Tillgångar</b>                            |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| 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            |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>894 266</b>           | <b>7 702</b>                                                   |                                                                | <b>901 968</b>        | <b>898 629</b>    |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| 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           |
| <b>Summa skulder</b>                         |                          | <b>513 781</b>                                                 | <b>21 591 404</b>                                              | <b>22 105 185</b>     | <b>22 055 044</b> |

**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.

A

**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                                   |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| <b>Tillgångar</b>                            |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| 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           |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>25 339 295</b>        |                                                                |                                                                | <b>25 339 295</b>     | <b>25 339 295</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |                          |                                                                | 1 800 900                                                      | 1 800 900             | 1 800 406         |
| Företagscertifikat                           |                          |                                                                | 6 089 784                                                      | 6 089 784             | 6 080 897         |
| 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            |
| <b>Summa skulder</b>                         |                          | <b>26 125</b>                                                  | <b>19 950 282</b>                                              | <b>19 976 407</b>     | <b>20 046 616</b> |
| 2015-12-31                                   |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| <b>Tillgångar</b>                            |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| 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            |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>22 783 589</b>        |                                                                |                                                                | <b>22 783 589</b>     | <b>22 783 229</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                                                                |                                                                |                       |                   |
| 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            |
| <b>Summa skulder</b>                         |                          | <b>13 920</b>                                                  | <b>18 392 615</b>                                              | <b>18 406 535</b>     | <b>18 355 943</b> |

**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          |
|                         | <b>866 385</b> | <b>810 307</b> |

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             |
| <b>Hyresintäkter</b>                    | <b>1 739 977</b> | <b>1 366 043</b> | <b>743 588</b>      | <b>673 452</b>   | <b>2 483 565</b>  | <b>2 039 495</b> |
| 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          |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>        | <b>-814 762</b>  | <b>-630 785</b>  | <b>-248 360</b>     | <b>-216 868</b>  | <b>-1 063 122</b> | <b>-847 653</b>  |
| <b>Driftnetto</b>                       | <b>925 215</b>   | <b>735 258</b>   | <b>495 228</b>      | <b>456 584</b>   | <b>1 420 443</b>  | <b>1 191 842</b> |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 1 557 853        | 1 277 618        | 403 951             | 578 014          | 1 961 804         | 1 855 632        |
| <b>Total avkastning</b>                 | <b>2 483 068</b> | <b>2 012 876</b> | <b>899 179</b>      | <b>1 034 598</b> | <b>3 382 247</b>  | <b>3 047 474</b> |

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          | -                |
| <b>Resultat före skatt</b>                | <b>3 382 247</b>    | <b>3 047 474</b> | <b>-327 010</b>   | <b>-537 316</b> | <b>3 055 237</b> | <b>2 510 158</b> |

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

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<br>-2016-12-31              | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |                                        |                  |
|--------------------------------------------------------------|----------------|------------|----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                |                |            |                                        |                           |                                        |                  |
| <b>Koncernen</b>                                             | <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              |
| <b>Moderbolaget</b>                                          | <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              |
| <b>Könsfördelning i företagsledningen</b>                    |                |            | 2016-12-31                             | 2015-12-31                |                                        |                  |
|                                                              | <i>Kvinnor</i> | <i>Män</i> | <i>Totalt</i>                          | <i>Kvinnor</i>            | <i>Män</i>                             | <i>Totalt</i>    |
| <b>Moderföretaget</b>                                        |                |            |                                        |                           |                                        |                  |
| Styrelsen                                                    | 4              | 2          | 6                                      | 2                         | 4                                      | 6                |
| Övriga ledande befattningshavare                             | 3              | 5          | 8                                      | 2                         | 4                                      | 6                |
| <b>Koncernen</b>                                             |                |            |                                        |                           |                                        |                  |
| Styrelsen                                                    | 4              | 7          | 11                                     | 2                         | 7                                      | 9                |
| Övriga ledande befattningshavare                             | 3              | 5          | 8                                      | 2                         | 4                                      | 6                |
| <b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>       |                |            | 2016-01-01<br>-2016-12-31              | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |                                        |                  |
|                                                              |                |            | <i>Löner, arvoden<br/>och förmåner</i> | <i>Pensioner</i>          | <i>Löner, arvoden<br/>och förmåner</i> | <i>Pensioner</i> |
| <b>Koncernen</b>                                             |                |            |                                        |                           |                                        |                  |
| 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            |            | —                                      | —                         | —                                      | —                |
| <b>Summa styrelseordförande</b>                              | <b>514</b>     |            | —                                      | <b>500</b>                | —                                      | —                |
| 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             |            | —                                      | —                         | —                                      | —                |
| <b>Summa övriga styrelseledamöter</b>                        | <b>226</b>     |            | —                                      | —                         | —                                      | —                |
| 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                                 |                  |
| <b>Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>148 775</b> |            |                                        |                           | <b>129 963</b>                         |                  |

|                                                              | 2016-01-01<br>-2016-12-31      |           | 2015-01-01<br>-2015-12-31      |           |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|
|                                                              | Löner, arvoden<br>och förmåner | Pensioner | Löner, arvoden<br>och förmåner | Pensioner |
| <b>Moderbolaget</b>                                          |                                |           |                                |           |
| 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                            | —         | —                              | —         |
| <b>Summa styrelseordförande</b>                              | <b>514</b>                     | <b>—</b>  | <b>500</b>                     | <b>—</b>  |
| 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                             | —         | —                              | —         |
| <b>Summa övriga styrelseledamöter</b>                        | <b>226</b>                     | <b>—</b>  | <b>—</b>                       | <b>—</b>  |
| 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                         |           |
| <b>Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>135 104</b>                 |           | <b>118 956</b>                 |           |

### 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 jämförbara mellan åren eftersom antalet ledande befattningshavare förändrats succesivt 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<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Koncernen</b>       |                           |                           |
| 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                   |
|                        | <b>-64 945</b>            | <b>-43 007</b>            |
| <b>Moderbolaget</b>    |                           |                           |
| 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                    |
|                        | <b>-18 102</b>            | <b>-11 761</b>            |

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

**Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                         | 2016-01-01<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Koncernen</b>                        |                           |                           |
| Inventarier, verktyg och installationer | -2 960                    | -3 012                    |
|                                         | <b>-2 960</b>             | <b>-3 012</b>             |
| <b>Moderbolaget</b>                     |                           |                           |
| Inventarier, verktyg och installationer | -2 827                    | -2 858                    |
|                                         | <b>-2 827</b>             | <b>-2 858</b>             |

**Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag**

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

**Not 12 Resultat från andelar i joint ventures**

|                                                     | 2016-01-01<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                    |                           |                           |
| Förlust vid försäljning av andelar i joint ventures | -9 402                    | -                         |
| Andel av intresseföretags resultat                  | 214 281                   | 4 269                     |
|                                                     | <b>204 879</b>            | <b>4 269</b>              |

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

**Not 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**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 energiinvesteringar 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.

| <b>Koncernen</b>                 | 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         |
| Värdetförändring                 | 1 961 804         | 1 855 632         |
| Försäljningar                    | -1 491 462        | -593 770          |
|                                  | <b>37 877 709</b> | <b>32 008 743</b> |

**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          |
|              | <b>2 450 275</b> | <b>3 010 109</b> |

**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 |
|               | <b>Medeltal</b>              |     | <b>1 147</b> |       |

| 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% |
|                       | <b>Medeltal</b>              |       | <b>4,53%</b> |       |

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           |
| <b>Summa</b>                     | <b>37 877 709</b> | <b>32 008 743</b> |

**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           |
| <b>Summa</b>                    | <b>-1 935</b> | <b>2 177</b> |

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

**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<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                              |                           |                           |
| Orealiserad värdeförändring, derivat                          | -63 417                   | 82 139                    |
| Orealiserad värdeförändring, derivat kopplat till konvertibel | -12 205                   | -7 530                    |
|                                                               | <b>-75 622</b>            | <b>74 609</b>             |

|                                                               | 2016-01-01<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Moderbolaget</b>                                           |                           |                           |
| Orealiserad värdeförändring, derivat kopplat till konvertibel | -12 205                   | -7 530                    |
|                                                               | <b>-12 205</b>            | <b>-7 530</b>             |

**Not 17 Skatt**

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

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        |
| <b>Aktuell skatt på årets resultat</b>                                             | <b>-8 721</b> | <b>-3 308</b> |

|                                                             |                 |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 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             |
| <b>Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen</b>      | <b>-582 627</b> | <b>-593 816</b> |

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

**Moderbolaget**

|                  |                |               |
|------------------|----------------|---------------|
| Aktuell skatt    | 21 915         | 30 093        |
| Uppskjuten skatt | -91 797        | -34 134       |
|                  | <b>-69 882</b> | <b>-4 041</b> |

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       |
| <b>Aktuell skatt på årets resultat</b>                                             | <b>21 915</b> | <b>30 093</b> |

|                                                                   |                |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 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         |
| <b>Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen</b>            | <b>-91 797</b> | <b>-34 134</b> |

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

**Not 18 Inventarier**

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

**Not 19 Andelar i koncernföretag**

|                                        | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Moderbolaget</b>                    |                  |                  |
| <i>Akkumulerade 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         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>1 890 101</b> | <b>1 889 805</b> |

**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          |
|                                 |             |           |               |              | <b>1 890 101</b> |

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       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Koncernen</b>                      |                  |                  |
| 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          | —                |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>1 291 819</b> | <b>1 075 566</b> |

| Bolag                      | 2016<br>Årets resultat | vår andel      | 2015<br>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                 | —            |
| <b>Årets resultat</b>      | <b>334 776</b>         | <b>204 879</b> | <b>116 780</b>         | <b>4 269</b> |
| <b>Årets totalresultat</b> | <b>334 776</b>         | <b>204 879</b> | <b>116 780</b>         | <b>4 269</b> |

## 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           |
|                              |             |           |              |               | <b>1 291 819</b> |

## 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           |
| <b>Årets resultat</b>            | <b>220 055</b>         | <b>18 508</b>     | <b>45 786</b>     | <b>-74</b>        | <b>122 658</b>    | <b>88 641</b>     |
| <b>Årets totalresultat</b>       | <b>220 055</b>         | <b>18 508</b>     | <b>45 786</b>     | <b>-74</b>        | <b>122 658</b>    | <b>88 641</b>     |
|                                  | <b>2016-12-31</b>      | <b>2015-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
| 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            |
| <b>Tillgångar</b>                | <b>1 933 131</b>       | <b>1 548 441</b>  | <b>142 196</b>    | <b>117 863</b>    | <b>2 378 761</b>  | <b>2 234 160</b>  |
| 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            |
| <b>Eget kapital och skulder</b>  | <b>1 933 131</b>       | <b>1 548 441</b>  | <b>142 196</b>    | <b>117 863</b>    | <b>2 378 761</b>  | <b>2 234 160</b>  |

1

**Not 21 Derivat**

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

**Not 22 Långfristiga fordringar**

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

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

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

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   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                   |               |              |
| Fordringar på hyresgäster          | 16 966        | 19 197       |
| Avsättningar för osäkra fordringar | –             | -11 291      |
|                                    | <b>16 966</b> | <b>7 906</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                |               |              |
| 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   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                   |               |              |
| Ej förfallna kundfordringar        | 8 629         | 5 017        |
| Förfallna <30 dagar                | 1 875         | 724          |
| Förfallna 31>                      | 6 462         | 2 165        |
| Summa ej nedskrivna kundfordringar | <b>16 966</b> | <b>7 906</b> |

4

**Not 24 Fordringar och skulder hos koncernföretag**

|                         | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Koncernen</b>        |                   |                   |
| Ingående bokfört värde  | 547 629           | —                 |
| Tillkommande fordringar | —                 | 652 189           |
| Avgående fordringar     | -547 629          | -104 560          |
| Tillkommande skulder    | -140 006          | —                 |
|                         | <b>-140 006</b>   | <b>547 629</b>    |
| <b>Moderbolaget</b>     |                   |                   |
| 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         |
|                         | <b>24 729 146</b> | <b>22 533 940</b> |

**Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>                |               |               |
| 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           |
|                                 | <b>59 677</b> | <b>56 117</b> |
| <b>Moderbolaget</b>             |               |               |
| Upplupna intäkter               | 40 000        | 40 240        |
| Upplupna intäktsräntor          | 856           | 101           |
| Förutbetalda driftskostnader    | 200           | —             |
| Förutbetalda försäkringspremier | 545           | 315           |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 1 219         | 1 052         |
|                                 | <b>42 820</b> | <b>41 708</b> |

**Not 26 Uppskjuten skatt**

|                                                        | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Koncernen</b>                                       |                  |                  |
| 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            |
|                                                        | <b>1 892 377</b> | <b>1 309 776</b> |

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     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Moderbolaget</b>                         |                |                |
| Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag | -3 161         | -22 116        |
| Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter | 220 976        | 148 134        |
|                                             | <b>217 815</b> | <b>126 018</b> |

**Not 27 Räntebärande skulder**

|                             | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Koncernen</b>            |                   |                   |
| 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         |
|                             | <b>23 422 317</b> | <b>21 073 796</b> |

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        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Moderbolaget</b>         |                   |                   |
| 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         |
|                             | <b>19 640 926</b> | <b>18 013 073</b> |

**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.

| <b>Pensionskostnader i resultaträkningen</b>                                     | 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                                                  |     | <b>-50</b>  | <b>480</b>   |
| 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      |
| <b>Pensionskostnader i övrigt totalresultat</b>                                  |     |             |              |
| 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              |     | <b>-524</b> | <b>3 151</b> |

- 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    |
|--------------------------------------------------------------------|----------|---------------|---------------|
| <b>Förändring i pensionsförpliktelse</b>                           |          |               |               |
| 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          |
| <b>Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans</b>              | <b>C</b> | <b>17 263</b> | <b>15 899</b> |
| <b>Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde</b>         |          |               |               |
| 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          |
| <b>Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans</b>      |          | <b>15 787</b> | <b>14 993</b> |
| 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        |
|    |                                              | <b>468</b> | <b>-291</b> |

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          |
| <b>Summa förvaltningstillgångar</b>                | <b>100</b> | <b>100</b> |

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 |
|-------------------------------|------------|------------|
| <b>Koncernen</b>              |            |            |
| Beviljad kreditlimit          | 200 000    | 200 000    |
| Outnyttjad del                | -200 000   | -200 000   |
| <b>Utnyttjat kreditbelopp</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| <b>Moderbolaget</b>           |            |            |
| Beviljad kreditlimit          | 200 000    | 200 000    |
| Outnyttjad del                | -200 000   | -200 000   |
| <b>Utnyttjat kreditbelopp</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

## Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>           |                |                |
| 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         |
|                            | <b>427 495</b> | <b>488 909</b> |
| <b>Moderbolaget</b>        |                |                |
| Upplupna räntekostnader    | 59 083         | 53 437         |
| Upplupna personalkostnader | 35 036         | 26 610         |
| Övriga poster              | 8 832          | 13 572         |
|                            | <b>102 951</b> | <b>93 620</b>  |

## 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     |
|--------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                     |              |                |
| Avskrivningar                        | 2 960        | 3 012          |
| Låneupptagningskostnader             | 2 648        | -1 842         |
| Omvärdering konvertibel              | —            | -66 228        |
| Pensionskostnader                    | 45           | -695           |
| Övrigt                               | -26          | —              |
|                                      | <b>5 627</b> | <b>-65 753</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                  |              |                |
| Avskrivningar                        | 2 827        | 2 858          |
| Låneupptagningskostnader             | -385         | 2 293          |
| Nedskrivning av aktier i dotterbolag | 113          | —              |
|                                      | <b>2 555</b> | <b>5 151</b>   |

**Not 33 Ställda säkerheter**

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

**Not 34 Eventualförpliktelser**

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

**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          |
| <b>Summa, kr</b>           | <b>6 783 220 153</b> |

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 fastighets-anknutna 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 företrädade 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 fastighetskunnskap som finansiellt och juridiskt kunnskap. 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

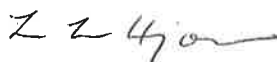


Sophia Mattsson-Linnala  
Verkställande direktör

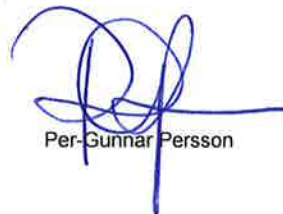
Ulrika Malmberg Livijn



Lena Bobberg



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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 tryggt 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 tryggt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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



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. Upplýsningar 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