

Styrelsen och Verkställande direktören för

Rikshem AB (publ)

Org nr 556709-9667

får härmed avge

Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen	7
Kassaflödesanalys - koncernen	8
Resultaträkning - moderföretaget	9
Balansräkning - moderföretaget	10-11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget	11
Kassaflödesanalys - Moderföretaget	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13-23
Underskrifter	23

9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012. Bolagets organisationsnummer är 556709-9667 och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bolaget

Rikshem AB (publ) registrerades 2006-08-30 och aktierna innehas av Rikshem Intressenter AB, org. nr 556806-2466, som är moderbolag för Rikshem-koncernen, nedan benämnd Rikshem. Rikshem Intressenter AB ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. Bolaget sköter förvaltningen av samtliga fastighetsbolag i koncernen. Bolaget är publikt sedan 2012-06-05.

Verksamheten

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige. Rikshems särdrag är långsiktigheten och den starka profileringen att erbjuda boende för äldre. Rikshem äger ett antal trygghets- och seniorbostäder och är idag landets största aktör när det gäller vård- och omsorgsbostäder i tillväxtorter. Genom att kombinera vård- och omsorgsboende för äldre med trygghetsboende och seniorbostäder breddar Rikshem servicen för äldre. Detta leder till att fler äldre kan bo längre i egna lägenheter utan att behöva flytta till ett vårdboende vilket är en insats som minskar samhällets kostnader samtidigt som det bidrar till bättre livskvalitet för äldre. Kombinationen av hyresrätter i tillväxtorter med äldreboende uthyrda till kommuner på långa avtal minimerar risken i Rikshems bestånd. Rikshem har mycket låga vakanser och lyfts ofta fram som en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser samt samarbete med kommuner ger möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem har som mål att vid utgången av 2015 ha ett fastighetsbestånd om 20-25 mdkr. Fastighetsbeståndet kommer att utökas dels genom förvärv och dels genom investeringar i det befintliga beståndet.

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Huddinge Sundsvall, Halmstad, Solna, Kalmar, Nyköping, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2012-12-31 304 fastigheter (233) med 17 600 lägenheter (14 100) och med en sammanlagd yta om 1 340 000 kvm (996 000). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 14 891 Mkr (11 590). Marknadsvärdet uppgick per 2012-12-31 till 16 153 Mkr (12 755), vilket utvisar ett övervärde i fastighetsportföljen uppgående till 1 262 Mkr (1 165). Bostäder motsvarade 66 % och samhällsfastigheter 34 % av marknadsvärdet.

Rikshem förvärvade under 2012 fastigheter i Sigtuna, Helsingborg, Höganäs, Ängelholm, Västerås, Norrköping, Huddinge, Knivsta, Kalmar och Nyköping till ett värde om 3,4 mdkr. Det förvärvade fastighetsbeståndet består av såväl samhällsfastigheter som bostäder. Samhällsfastigheterna utgör främst boenden för äldre men även några skolor. Genom förvärven utökade Rikshem sin fastighetsportfölj med 77 fastigheter och 3 800 lägenheter. Under året såldes 4 fastigheter i Umeå och Trelleborg för en köpeskilling om ca 400 Mkr. Fastigheterna har 300 lägenheter. Per 2012-12-31 gjordes en uppskrivning avseende bokfört värde på fastigheter om 317 Mkr.

Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 13,3 år. Kontrakten med en löptid under 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kontinuerligt kommer att förlängas på oförändrade villkor. Som regel är det kommuner som är hyresgäst i samhällsfastigheterna. Vakanserna i bostäderna är låga, ca 1 %, och beror till största del av tomställning av lägenheter inför renovering.

Rikshem har tagit fram en strategi avseende företagets ansvar för det hållbara samhället, en s.k. Corporate Social Responsibility-strategi (CSR). För Rikshem innebär strategin ansvarsfull förvaltning och utveckling av bostäder och samhällsfastigheter, omtanke om hyresgäster och miljön, ansvar för beslut och handlingar och att ha en dialog med intressenter. För att uppnå den strategin har fokus lagts

på utveckling av förvaltningsorganisationen under 2012.

Som ett led i strategin har ett samarbete inletts med Mentor Sverige. Mentor Sverige är en organisation som erbjuder stöd till ungdomar genom olika mentorprogram. Under sommaren erbjöds 35 ungdomar sommarjobb i Uppsala. Motsvarande satsning kommer att göras under 2013 men utökas till flera orter.

Resultat och kassaflöde

Koncernens omsättning uppgick till 1 277 Mkr (643). Driftnettot uppgick till 672 Mkr (333), vilket innebär en överskottsgrad på 53 % (52). Överskottsgraden ökade därmed med 1 % jämfört med föregående år. Förklaringen till ökningen är förutom ett ökat fastighetsbestånd högre hyresintäkter i kombination med lägre driftskostnader. Posten avskrivningar och nedskrivningar består av avskrivningar om 123 Mkr och nedskrivningar om 13 Mkr. Nedskrivningen är hänförlig till en fastighet. Resultatet vid försäljning av fastigheter består, förutom av resultatet vid försäljningen av fastigheterna i Umeå och Trelleborg, av en justering av resultatet vid försäljning av 51 % av aktierna i Studentstaden som genomfördes under 2011. Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -520 Mkr (-266). I resultatet redovisas skatt uppgående till -13 Mkr (8). Den negativa skatteeffekten kan till viss del förklaras av omvärderingen av befintliga underskottsavdrag till en lägre skattesats. Årets resultat efter skatt uppgick till -21 Mkr (157), vilket motsvarar ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 119 Mkr (37).

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 74 Mkr (27) för perioden. Investeringarna rör sig främst om ombyggnationer. Under 2012 kom Rikshem överens med Hyresgästföreningen om hyrorna avseende den första etappen av renoveringar i Gränby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnaden omfattar totalt 1 200 lägenheter och kommer att genomföras under fyra år. Den första etappen av arbetet kom igång under slutet av året. Det finns även potential att utveckla byggrätter inom det befintliga fastighetsbeståndet.

Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var per 2012-12-31 12 992 Mkr (9 994) varav 8 116 Mkr (7 438) avsåg skulder till kreditinstitut, 1 946 Mkr avsåg företagscertifikat och 2 838 Mkr (2 502) avsåg skulder till aktieägarna och 50 Mkr (50) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 112 Mkr (14). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 3 050 Mkr (45). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 1 276 Mkr (882). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 28 % (29). Den justerade soliditeten uppgick till 33 % (35). Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken. Räntederivat uppgick nominellt till 7 300 Mkr (6 300), vars marknadsvärde per 2012-12-31 var -374 Mkr (-301).

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk genom att endast belåna fastigheterna till 70 % av marknadsvärdet och genom att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,75 ggr. Den del som inte belånas genom extern finansiering finansieras av aktieägarna med 20 % ägarlån och 10 % eget kapital. Ägarlånen är efterställda den externa finansieringen och utgör en del av eget kapital vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Strategin är att finansiera även nya förvärv med 70 % extern finansiering, 20 % ägarlån och 10 % eget kapital.

Rikshem genomförde i slutet av juni en första emission under ett nyupprättat företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 2 mdkr. Företagscertifikatprogrammet är ett komplement till övrig finansiering. Mängden utestående företagscertifikat per 2012-12-31 var 1 970 Mkr. Efter räkenskapsårets utgång har ramen för företagscertifikat höjts till 3 mdkr.

Moderbolaget

Moderbolaget Rikshem AB (publ) sköter förvaltningen av dotterbolagens fastigheter. Bolaget har under året haft 83 anställda (58). Redovisad nettoomsättning utgjorde 90 Mkr (42). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 236 Mkr (90). Moderbolagets egna kapital per 31 december 2012 uppgick till 1 512 Mkr (936).

4

Risker

Rikshems risker kan i huvudsak delas upp i två kategorier, affärsmässiga och finansiella risker. De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, uppstående av vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Risken reduceras genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder och samhällsfastigheter i orter med stabil tillväxt. Samhällsfastigheter inriktas mot långa hyresavtal med kommuner som innebär en mindre risk.

De finansiella riskerna kan delas upp i refinansieringsrisk och ränterisk. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast till väsentligt högre kostnader. Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Rikshems tillgångsslag bestående av bostäder och samhällsfastigheter samt den starka ägarstrukturen bidrar till en minskad risk. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk genom att endast belåna fastigheterna till 70 % av marknadsvärdet. Resterande del finansieras genom aktieägarna. Med ränterisk avses den påverkan som ränteläget kan få på bolagets finansieringskostnad. För att reducera ränterisken använder Rikshem räntederivat.

Miljö

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har avtal tecknats avseende försäljning av dotterbolaget Rikshem Kungsholmen KB som äger fastigheterna Vattenborgen 3 och 7 på Kungsholmen. Vidare har en avsiktsförklaring tecknats avseende försäljning av resterande 49 % av dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB.

Rikshem har fått det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan erhöll Rikshem en K-1, vilket är högsta möjliga betyg.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond	840 772 100
Balanserat resultat	114 593 078
Årets vinst	183 634 571
Summa	<u>1 138 999 749</u>

Styrelsen föreslår att 1 138 999 749 kr balanseras i ny räkning.

Koncernens fria reserver per 31 december 2012 uppgick till 929 069 tkr. Någon överföring till bundna reserver kommer inte att ske.

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



Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>
Hysesintäkter		1 277 395	643 258
		<u>1 277 395</u>	<u>643 258</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-358 457	-186 098
Underhåll		-148 307	-72 888
Administration		-76 246	-37 901
Fastighetsskatt		-22 756	-13 487
		<u>-605 766</u>	<u>-310 374</u>
Driftnetto		671 629	332 884
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-136 106	-56 580
Bruttoresultat		<u>535 523</u>	<u>276 304</u>
Central administration	2,3	-32 925	-29 627
Resultat vid fastighetsförsäljning	7	8 689	168 199
Rörelseresultat		<u>511 287</u>	<u>414 876</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 756	1 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-523 535	-267 724
Resultat efter finansiella poster		<u>-8 492</u>	<u>148 804</u>
Skatt på årets resultat	10	-12 806	7 763
Årets resultat		<u>-21 298</u>	<u>156 567</u>

1

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter	11	14 839 814	11 523 498
Inventarier, verktyg och installationer	12	8 213	4 774
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	13	51 244	66 813
Summa anläggningstillgångar		14 899 271	11 595 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 212	15 273
Övriga fordringar		4 042	53 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	12 269	27 429
		28 523	96 101
Kassa och bank		112 236	13 874
Summa omsättningstillgångar		140 759	109 975
SUMMA TILLGÅNGAR		15 040 030	11 705 060

4

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (943 062 aktier)		94 306	90 670
Nyemission under registrering (54 217 aktier)		5 422	–
Bundna reserver		246 982	–
		<u>346 710</u>	<u>90 670</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		950 367	634 779
Årets resultat		-21 298	156 567
		<u>929 069</u>	<u>791 346</u>
		1 275 779	882 016
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	384 485	255 561
		<u>384 485</u>	<u>255 561</u>
Långfristiga skulder	19		
Konvertibla lån		50 000	50 000
Skulder till koncernföretag		2 880 603	2 505 826
Skulder till kreditinstitut		569 926	–
		<u>3 500 529</u>	<u>2 555 826</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 545 842	7 438 475
Företagscertifikat		1 946 058	–
Checkräkningskredit	20	–	4 625
Leverantörsskulder		29 589	26 327
Aktuella skatteskulder		21 738	35 542
Övriga skulder		60 820	256 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	275 190	249 848
		<u>9 879 237</u>	<u>8 011 657</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 040 030</u>	<u>11 705 060</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

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

4

Kassaflödesanalys - koncernen

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 492	148 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	127 417	-111 619
	118 925	37 185
Betald skatt	-2 477	-28 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116 448	8 696
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	56 221	-62 479
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-185 845	426 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 176	372 280
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-3 473 564	-7 570 693
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	418 831	1 154 083
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 054 733	-6 416 610
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	167 900	722 500
Upptagna/lösta lån	2 623 351	3 797 475
Upptagna ägarlån	374 777	1 505 826
Erhållna koncernbidrag	243	-
Lämnade koncernbidrag	-	-4 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 166 271	6 021 569
Årets kassaflöde	98 362	-22 761
Likvida medel vid årets början	13 874	36 635
Likvida medel vid årets slut	112 236	13 874

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		-2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter	1	89 802	41 675
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	2	-61 540	-28 560
Personalkostnader	3	-64 140	-41 008
Avskrivningar	4	-1 975	-1 441
Rörelseresultat		-37 853	-29 334
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	153 129	325 586
Resultat från andelar i intresseföretag	6	146 510	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	473 855	105 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-499 477	-312 021
Resultat efter finansiella poster		236 164	89 755
Skatt på årets resultat	10	-52 529	36 234
Årets resultat		183 635	125 989

4



Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	12	7 338	4 274
		7 338	4 274
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	2 236 250	1 912 432
Fordringar hos koncernföretag		6 441 168	3 555 101
Andelar i joint venture	15	677 286	677 286
Fordringar hos joint venture		292 560	146 377
Uppskjuten skattefordran	18	–	1 012
		9 647 264	6 292 208
Summa anläggningstillgångar		9 654 602	6 296 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5	1 321
Fordringar hos koncernföretag		1 073	–
Skattefordringar		970	–
Övriga fordringar		3 114	4 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	39 836	1 534
Summa kortfristiga fordringar		44 998	7 372
Kassa och bank		98 467	–
Summa omsättningstillgångar		143 465	7 372
SUMMA TILLGÅNGAR		9 798 067	6 303 854

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (943 062 aktier)		94 306	90 670
Nyemission under registrering (54 217 aktier)		5 422	–
Uppskrivningsfond		273 638	–
		<u>373 366</u>	<u>90 670</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		114 593	36 951
Överkursfond		840 772	681 930
Årets resultat		183 635	125 989
		<u>1 139 000</u>	<u>844 870</u>
		1 512 366	935 540
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	34 264	–
		<u>34 264</u>	<u>–</u>
Långfristiga skulder	19		
Konvertibla lån		50 000	50 000
Skulder till koncernföretag		2 880 603	2 501 594
		<u>2 930 603</u>	<u>2 551 594</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 270 880	2 725 000
Företagscertifikat		1 946 058	–
Checkräkningskredit	20	–	4 625
Leverantörsskulder		2 715	2 234
Skatteskuld		492	141
Övriga skulder		41 711	50 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	58 978	34 628
		<u>5 320 834</u>	<u>2 816 720</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 798 067	6 303 854

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

Belopp i tkr	2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterföretag	1 844 690	1 388 122
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 113 772	8 636 851
Ansvar för kommanditbolags skulder	2 267 403	2 172 295
	<u>4 381 175</u>	<u>10 809 146</u>

4

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	236 164	89 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-4 463	-198 342
	<u>231 701</u>	<u>-108 587</u>
Betald skatt	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	231 701	-108 587
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-183 809	117 553
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	12 176	25 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>60 068</u>	<u>34 593</u>
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-56 083	-3 303
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	7 302	906 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-48 781</u>	<u>902 791</u>
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	167 900	722 500
Upptagna/lösta lån	2 491 938	2 675 000
Upptagna/lösta ägarlån	-2 507 058	-4 372 072
Erhållna koncernbidrag	—	6 904
Lämnade koncernbidrag	-65 600	-6 261
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>87 180</u>	<u>-973 929</u>
Årets kassaflöde	98 467	-36 545
Likvida medel vid årets början	—	36 545
Likvida medel vid årets slut	98 467	—

A

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt Redovisningsrådets rekommendationer RR 1:00 Koncernredovisning och RR 9 Inkomstskatter.

Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

Bolagets säte mm

Rikshem AB (publ) har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Vasagatan 52, 111 20 Stockholm.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen, när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet, tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Följande procent-satser har tillämpats vid avskrivningar:

	Koncernen	Moderbolaget
Byggnader	1 % år	
Markanläggningar	5 % år	
Immateriella anläggningstillgångar	20% år	20% år
Inventarier, verktyg och installationer	20-30 % år	20-30 % år

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En tillgång som är beroende av andra tillgångar anses inte generera några oberoende kassaflöden. En sådan tillgång hänförs istället till den minsta kassagenererande enhet där de oberoende kassaflödena kan fastställas.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens bokförda värde inte överstiger det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser redovisade inkomstskatter som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och har beräknats till 26,3 %.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas till aktuell skattesats, utan diskontering, vilken är 22%. Uppkomna skatteintäkter och skattekostnader redovisas i resultaträkningen. Värdet av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto redovisas i balansräkningen under rubriken Finansiella anläggningstillgångar eller Avsättningar. Temporära skillnader beaktas inte i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld har beräknats med 22 %. Vid förvärv av dotterbolag har värderingen av uppskjuten skatt baserats på den skatt som angetts i köpeskillingen, så kallade substansförvärv enligt Redovisningsrådets rekommendation RR9 Inkomstskatter.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Redovisning av intäkter

Redovisning av intäkter sker enligt BFNAR 2003:3, Intäkter. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för lämnade rabatter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst bruttoredo visas i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden.

Joint venture

Ett joint venture är en ekonomisk verksamhet som drivs av två eller flera parter vars samarbete är avtalsreglerat och där avtalet innebär att två eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande på verksamheten. Joint ventures redovisas enligt klyvningsmetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

4

Not 1 Rörelsens intäkter

Moderföretaget

Av rörelsens intäkter avser 89 257 tkr (41 675) försäljning av administrativa tjänster till dotterföretag. Vilket motsvarar 99% (100%) av omsättningen.

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

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

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

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och andra ledande befattningshavare

				2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31	
Medelantalet anställda						
Koncernen	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Sverige	33	58	91	25	33	58
Moderföretaget						
Sverige	26	48	74	22	30	52
Könsfördelning i företagsledningen			2012-12-31	2011-12-31		
Koncernen/Moderföretaget						
Styrelsen	—	5	5	—	5	5
Övriga ledande befattningshavare	2	3	5	2	4	6

4

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31		
	Löner och andra ersättningar	Pensioner	Löner och andra ersättningar	Pensioner
Koncernen				
Styrelseordförande	-500	–	-500	–
Verkställande direktören**	-2 910	-853	-4 259	-828
Vice verkställande direktören	-1 653	-482	-1 068	-312
Andra ledande befattningshavare 4 st (5 st)*	-5 110	-1 416	-2 704	-981
Övriga anställda	-33 188	-4 736	-19 301	-3 470
Summa	-43 361	-7 487	-27 832	-5 591
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad	-23 454		-15 530	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-66 815		-43 362	
Moderföretaget				
Styrelseordförande	-500	–	-500	–
Verkställande direktören**	-2 910	-853	-4 259	-828
Vice verkställande direktören	-1 653	-482	-1 068	-312
Andra ledande befattningshavare 4 st (5 st)*	-5 110	-1 416	-2 704	-981
Övriga anställda	-29 511	-4 606	-17 529	-3 034
Summa	-39 684	-7 357	-26 060	-5 155
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad	-22 153		-14 948	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-61 837		-41 008	

Koncernen/moderföretaget

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

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

Pensioner

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

Avgångsvederlag

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

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Koncernen		
Byggnader	-120 368	-54 980
Byggnadsinventarier	-791	-961
Markanläggningar	-211	-197
Inventarier, verktyg och installationer	-2 143	-442
Nedskrivning av byggnader	-12 593	–
	-136 106	-56 580
Moderföretaget		
Inventarier	-1 975	-1 441

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Moderföretaget		
Resultatandelar i kommanditbolag	146 691	125 803
Vinst vid försäljning av aktier i dotterbolag	6 438	199 783
	<u>153 129</u>	<u>325 586</u>

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Moderföretaget		
Utdelning	146 510	–

Not 7 Resultat vid försäljning av fastigheter

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Koncernen		
Köpeskilling	417 942	1 204 985
Bokfört värde	-409 225	-982 872
Försäljningsomkostnader	-28	-53 914
	<u>8 689</u>	<u>168 199</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	3 712	1 545
Räntebidrag	44	15
	<u>3 756</u>	<u>1 662</u>
	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	471 952	103 994
Ränteintäkter, övriga	1 903	1 486
Övriga finansiella intäkter	–	44
	<u>473 855</u>	<u>105 524</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, moderföretag	-183 384	-95 247
Räntekostnader, kreditinstitut	-327 224	-143 177
Pantbrevskostnader	-2 351	-27 989
Övriga finansiella kostnader	-10 576	-1 311
	<u>-523 535</u>	<u>-267 724</u>
	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Moderföretaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-347 091	-257 628
Räntekostnader, övriga	-156 231	-41 822
Pantbrevskostnader	10 000	-10 000
Övriga finansiella kostnader	-6 153	-2 571
	<u>-499 477</u>	<u>-312 021</u>

Not 10 Skatt på årets resultat	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-2 413	-29 602
Uppskjuten skatt	-10 393	37 365
	<u>-12 806</u>	<u>7 763</u>
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-8 492	148 804
Skatt enligt gällande skattesats	2 233	-39 135
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	-8 042	47 916
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	3 396	-38 382
Aktuell skatt på årets resultat	<u>-2 413</u>	<u>-29 602</u>
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	-14 414	-8 373
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskjuten skatt fastigheter	27 434	-
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	857	-
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-21 813	45 738
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskj skatt underskottsavdrag	-2 457	-
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	<u>-10 393</u>	<u>37 365</u>
	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-17 253	169
Uppskjuten skatt	-35 276	36 065
	<u>-52 529</u>	<u>36 234</u>
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	236 164	89 755
Skatt enligt gällande skattesats	-62 111	-23 606
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	3 076	52 495
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	41 781	-28 720
Aktuell skatt på årets resultat	<u>-17 253</u>	<u>169</u>
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	-2 367	-3 079
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskjuten skatt fastigheter	6 235	-
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-39 144	39 144
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	<u>-35 276</u>	<u>36 065</u>

✓

Q

Not 11 Fastigheter

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 966 297	5 942 294
Förvärv	3 486 304	7 705 816
Investeringar	24 465	8 324
Omklassificeringar	100 868	-671 670
Avyttringar och utrangeringar	-412 390	-1 018 467
	<u>15 165 544</u>	<u>11 966 297</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-416 041	-317 168
Förvärvade avskrivningar	-68 424	-104 759
Årets avskrivning enligt plan	-120 831	-60 632
Omklassificeringar	311	5 173
Avyttringar och utrangeringar	3 165	61 345
	<u>-601 820</u>	<u>-416 041</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	23 985	49 775
Avyttringar och utrangeringar	-	-25 057
Omklassificeringar	-	-276
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-539	-457
Årets uppskrivningar	<u>316 643</u>	<u>-</u>
	<u>340 089</u>	<u>23 985</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-50 743	-50 743
Årets nedskrivningar	<u>-13 256</u>	<u>-</u>
	<u>-63 999</u>	<u>-50 743</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>14 839 814</u>	<u>11 523 498</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 599	6 829
Förvärv	1 262	4 322
Omklassificeringar	337	-
Nyanskaffningar	5 903	-
Avyttringar och utrangeringar	-1 438	-3 552
	<u>13 663</u>	<u>7 599</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 825	-2 922
Förvärvade avskrivningar	-1 003	-
Avyttringar och utrangeringar	521	540
Årets avskrivning enligt plan	-2 143	-443
	<u>-5 450</u>	<u>-2 825</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>8 213</u>	<u>4 774</u>
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 074	4 849
Nyanskaffningar	5 903	3 189
Avyttringar och utrangeringar	-1 380	-1 964
	<u>10 597</u>	<u>6 074</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 800	-942
Avyttringar och utrangeringar	516	583
Årets avskrivning enligt plan	-1 975	-1 441
	<u>-3 259</u>	<u>-1 800</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>7 338</u>	<u>4 274</u>

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Vid årets början	66 813	9 653
Förvärv	548	47 693
Investeringar	49 656	18 725
Omklassificeringar	-65 773	-8 565
Avyttringar	—	-693
Redovisat värde vid årets slut	51 244	66 813

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 912 432	3 294 534
Förvärv	50	114
Försäljning	—	-704 930
Omklassificering till följd av försäljning	—	-677 286
Aktieägartillskott	50 130	—
Uppskrivning andelar i KB	273 638	—
Resultatandel i KB	146 691	125 803
Uttag resultatandel KB	-146 691	-125 803
Redovisat värde vid årets slut	2 236 250	1 912 432

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	100,0	35 180
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100,0	1 120
Rikshem Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	1 000	100,0	22 049
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100,0	104 929
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100,0	361 952
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	1 000	100,0	13 994
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	1 000	100,0	35 216
Rikshem Lidingö KB	969646-6946	Stockholm		99,0	236 928
Rikshem Danderyd KB	969646-7753	Stockholm		99,0	210 002
Rikshem Kungsholmen KB	969646-7829	Stockholm		99,0	51 338
Rikshem Göteborg KB	969646-4065	Stockholm		99,0	219 649
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm		99,0	943 843
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100,0	50
					2 236 250

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

Not 15 Andelar i joint venture

	2012-12-31	2011-12-31
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	677 286	–
Omklassificering till följd av försäljning	–	677 286
Redovisat värde vid årets slut	677 286	677 286

Specifikation av bolagets innehav av andelar i joint venture

Joint venture	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i % 1)	Redovisat värde
Studentstaden i Uppsala AB	556233-8649	Uppsala	539 000	49	677 286

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

	2012-12-31	2011-12-31
Moderföretaget		
Upplupna intäkter	1 196	–
Upplupna intäktsräntor	37 802	–
Förutbetalda försäkringar	116	114
Förutbetalda hyror	168	–
Övriga förutbetalda kostnader	554	1 420
	39 836	1 534

Not 17 Eget kapital

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Koncernen						
Belopp vid årets ingång	90 670	–	681 930	-47 151	156 567	882 016
Nyemission till överkurs	3 636		62 264			65 900
Nyemission under registrering	5 422		96 578			102 000
Avsättning till uppskrivningsfond		246 982				246 982
Erhållna koncernbidrag				243		243
Skatteeffekt på koncernbidrag				-64		-64
Disposition av föregående års resultat				156 567	-156 567	–
Årets resultat					-21 298	-21 298
Utgående balans 2012-12-31	99 728	246 982	840 772	109 595	-21 298	1 275 779

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Moderbolaget						
Belopp vid årets ingång	90 670		681 930	36 951	125 989	935 540
Nyemission till överkurs	3 636		62 264			65 900
Nyemission under registrering	5 422		96 578			102 000
Avsättning till uppskrivningsfond		273 638				273 638
Lämnade koncernbidrag				-65 600		-65 600
Skatteeffekt på koncernbidrag				17 253		17 253
Disposition av föregående års resultat				125 989	-125 989	–
Årets resultat					183 635	183 635
Utgående balans 2012-12-31	99 728	273 638	840 772	114 593	183 635	1 512 366

Not 18 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	48 540	61 729
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	-431 348	-314 781
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	-1 677	-2 509
	<u>-384 485</u>	<u>-255 561</u>
	2012-12-31	2011-12-31
Moderföretaget		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	39 143
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	-34 264	-38 131
	<u>-34 264</u>	<u>1 012</u>

Den uppskjutna skatteskulden avser temporära skillnader i kommanditbolag vilka beskattas i Rikshem AB.

Not 19 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Konvertibla lån, förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	50 000	50 000
Skuld till koncernföretag	2 880 603	2 505 826
Skulder till kreditinstitut	569 926	-
	<u>3 500 529</u>	<u>2 555 826</u>

Det konvertibla lånet har en löptid från 2011-05-06 till 2016-06-30. Under den perioden löper det med en årlig ränta uppgående till 5 %. Det konvertibla lånet kan konverteras till aktier i Rikshem AB under perioden 2016-05-02 till 2016-05-31.

Skulder till kreditinstitut med förfall senare än 5 år uppgår till 539 700 tkr. Resterande skulder förfaller inom 1 och 5 år från balansdagen.

Räntederivat används för att reducera ränterisken. Per balansdagen uppgår marknadsvärdet på dessa till -374 Mkr (-301 Mkr).

Moderbolaget

Skuld till koncernföretag	2 880 603	2 501 594
	<u>2 880 603</u>	<u>2 501 594</u>

Not 20 Checkräkningskredit

Beviljad kreditlimit	50 000	50 000
Outnyttjad del	-50 000	-45 375
Utnyttjat kreditbelopp	<u>-</u>	<u>4 625</u>

4



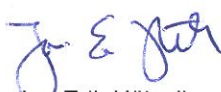
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	109 683	111 322
Upplupna driftskostnader	51 309	60 400
Upplupna personalkostnader	12 531	9 184
Upplupna räntekostnader	61 263	6 030
Upplupen stämpelskatt	23 288	42 190
Upplupna projektkostnader	9 180	–
Övriga poster	7 936	20 722
	<u>275 190</u>	<u>249 848</u>
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	39 445	15 694
Upplupna personalkostnader	11 735	6 192
Upplupna pantbrevskostnader	–	10 000
Övriga poster	7 798	2 742
	<u>58 978</u>	<u>34 628</u>

Stockholm den 26 mars 2013



Mats Mared
Styrelsens ordförande



Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör



Mats Andersson



Magnus Eriksson



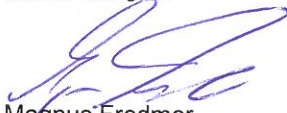
Mats Hederos



Lars Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2013

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rikshem AB (publ) för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rikshem AB (publ) för 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

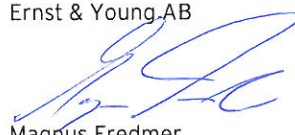
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 mars 2013

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor