

Styrelsen och Verkställande direktören för

Rikshem AB (publ)

Org nr 556709-9667

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Rapport över totalresultat för koncernen	6
Balansräkning - koncernen	7
Ställda säkerheter/ansvarsförbindelser - koncernen	8
Rapport över förändring i eget kapital - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	9
Resultaträkning - moderbolaget	10
Balansräkning - moderbolaget	11
Ställda säkerheter/ansvarsförbindelser - moderb.	12
Rapport över förändring i eget kapital - moderbolaget	12
Kassaflödesanalys - moderbolaget	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Bolagsstyrningsrapport	36
Underskrifter	37



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013. 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, och 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.

Om Rikshem

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 är en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommuner.

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 25 mdkr. Fastighetsbeståndet kommer att utökas dels genom förvärv och dels genom investeringar i det befintliga beståndet.

Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Lidingö, Sigtuna, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2013-12-31 366 fastigheter (304) med 19 500 lägenheter (17 600) och med en sammanlagd yta om 1 506 000 kvm (1 340 000). Marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd uppgick per 2013-12-31 till 20 009 Mkr (16 153). Bostäder motsvarade 64 % och samhällsfastigheter 36 % av marknadsvärdet.

En värdering av fastighetsbeståndet har genomförts av externa värderare per årsskiftet. Värderingen genererade en realiserad värdeförändring om 1 027 Mkr som speglar den förändring som har skett i fastigheternas kassaflöden från senaste värderings-tillfället. Värdeförändringen för samhällsfastigheter var 87 Mkr, dvs. 1,2 % och bostäder 940 Mkr, dvs. 7,9 %. Om värdeförändringen exkluderas nyskapade byggrätter om 301 Mkr var den realiserade värdeförändringen 3,9 %. Resterande del av förändringen i marknadsvärde utgörs av förvärv, investeringar och försäljningar.

Förändring marknadsvärde (Mkr)

Befintligt bestånd 2013-01-01	16 153
Förvärv under perioden	4 440
Investeringar under perioden	382
Försäljningar under perioden	-1 993
Värdeförändring under perioden	1 027
Marknadsvärde per 2013-12-31	20 009

Under året förvärvades fastigheter för ett värde om 4,4 mdkr i Helsingborg, Uppsala, Södertälje, Norrköping, Jönköping, Nyköping, Linköping, Stockholm, Göteborg och Halmstad. Förvärven innebar att Rikshem etablerade sig på två nya orter, Jönköping och Linköping. Totalt förvärvades 91 fastigheter med 4 700 lägenheter. Av förvärvsvärdet utgjorde 28 % samhällsfastigheter och 72 % bostäder. Fastigheter såldes under året för ett värde om 2 mdkr i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Ängelholm. Huvuddelen av försäljningen avsåg försäljningen av 49 % av aktierna i Studentstaden i Uppsala AB till det kommunägda bostadsbolaget Uppsala-hem utifrån önskemål från Uppsala Kommun. En stor del av det resterande försäljningsvärdet var en bytesaffär med Wallenstam där Rikshem köpte i Helsingborg och sålde i Göteborg.

Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 12,4 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 form av outhyrda lägenheter i bostäderna är låga, ca 2 %, och de beror till största del av tomställning av lägenheter inför renovering.

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 382 Mkr (98) för perioden. Investeringarna rör sig främst om ombyggnationer och renoveringar. Det största enskilda ombyggnadsprojektet görs i Gränby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnaden omfattar totalt 1 200 lägenheter och kommer att genomföras under fyra år. Totalt kommer 1 mdkr att investeras. Den första etappen av arbetet kom igång under slutet av 2012 och avslutades under hösten 2013. Under hösten 2013 påbörjades den andra etappen.

Rikshem inledde under 2013 ett projekt som innebär att 51 bostadsrätter byggs i Knivsta. Det är första etappen om totalt 150 lägenheter, där såväl bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboenden ska byggas. Byggstart skedde under hösten 2013 och första inflyttning sker i september 2014. För att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Uppsala pågår sedan 2012 ett planarbete i syfte att bygga ca 900 nya bostäder i Gränby i Uppsala.

Rikshems arbete inom hållbarhet

Rikshem vill aktivt bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar. I enlighet med våra grundvärderingar vill vi bidra till att utvecklingen blir långsiktigt hållbar ur såväl socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är en integrerad del av Rikshems löpande verksamhet.

Inom miljöområdet har vi koncentrerat oss på energibesparingar i fastighetsbeståndet. Under 2013 sänkte vi energiåtgången med ca 5 %. Energieffektiviseringen motsvarar en minskning av koldioxidutsläpp med ca 1 200 ton per år och ger en kostnadsbesparing motsvarande ca 7 Mkr per år. Vi fortsätter i samma spår under 2014 med målet att sänka energianvändningen med ytterligare 5 %.

Inom det sociala området har vi främst koncentrerat oss på att bidra till att situationen förbättras för ungdomarna i våra bostadsområden. Vi samverkar här med olika ideella organisationer och föreningar. Ett exempel är Mentor Sverige, som är en ideell organisation med syfte att med mentorskap för unga mellan 13 och 17 år ge ungdomar kraft att växa. Ett antal av Rikshems medarbetare är nu utbildade och gör en frivillig insats som mentorer för ungdomar. Ett annat exempel är Grottan som är en liten fritidsgård (som drivs av Lokala Hyresgästföreningen) för barn och ungdomar i Rikshems område i Fredriksdal i Helsingborg. Här får ungdomarna bl.a. möjlighet till läxhjälp. Rikshem erbjuder tillsammans med lokala samarbetspartners sommarjobb för ungefär 80 ungdomar som bor i våra fastigheter i Kalmar, Västerås, Uppsala, Sigtuna/Märsta, Nyköping, Norrköping och Helsingborg under 2013.

Gröna Gränby i Uppsala är ett exempel på hur vi tar ett helhetsgrepp. Här renoverar vi ett miljonprogramsområde. Denna investering ger initialt drygt 5 % avkastning på total kapital.

Vidtagna åtgärder leder till minskad energianvändning. Vi räknar med att sänka värmeanvändningen i området med ca 50 % jämfört med innan renoveringen. Detta motsvarar årligen 750 ton mindre koldioxidutsläpp.

Våra insatser stannar inte enbart vid värmebesparingar, vi har brett miljöfokus:

- * Hantering av avfall och restprodukter är genomtänkt. Inför varje byggstart av ny deletapp koordinerar förvaltningsorganisationen och totalentreprenören en genomgång där bl.a. skicket på vitvaror, porslin, inredning, skåpsluckor mm. bedöms. Det som är i gott skick sparar vi på en uppsamlingsplats för att sedan återanvända i det övriga fastighetsbeståndet.
- * Vid renovering av lägenheterna saneras badrummen på asbest av auktoriserad personal.
- * Övrigt rivningsmaterial källsorteras till minst 90 % på arbetsplatsen.
- * Inom det sociala området har vi fokuserat på hjälp till unga långtidsarbetslösa. Här samverkar vi med Jobblotsen. Mellan mars och juni 2013 har fyra långtidsarbetslösa unga människor boende i Gränby gått en byggutbildning där deltagarna fått möjlighet att varva teori med praktik på Gröna Gränby projektet. Alla fyra har fått jobb efter avslutad utbildning.

Resultat

Förvaltningsresultat

Koncernens hyresintäkter ökade med 208 Mkr till 1 485 Mkr (1 277), vilket motsvarar en ökning med 16 % (100) jämfört med föregående år och beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet. För identiskt fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 1 % jämfört med föregående år.

Fastighetskostnaderna var -689 Mkr (-582) varav -160 Mkr (-125) utgjordes av underhållskostnader. Underhållskostnaderna motsvarade en årlig kostnad om 115 kr (105) per kvm. Driftnettot uppgick till 796 Mkr (695), vilket motsvarar en överskottsgrad på 54 % (54). Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -549 Mkr (-522). De finansiella posterna består av 4 Mkr (4) i

ränteintäkter, -338 Mkr (-328) i räntekostnader för extern finansiering, -208 Mkr (-183) räntekostnader för ägarlån och -7 Mkr (-15) i övriga finansiella kostnader. Den genomsnittliga räntan för den externa finansieringen under året var 3,05 % (3,49) och räntetäckningsgraden var 2,2 ggr (2,0). Förvaltningsresultat uppgick till 203 Mkr (137).

Värdeförändringar och skatt

Värdeförändringarna i Rikshems fastighetsbestånd uppgick till 1 233 Mkr (325) varav 206 Mkr (-34) utgjordes av realiserad värdeförändringar hänförliga till försäljningar av fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Ängelholm. Värdeförändringen hänförlig till finansiella instrument på 253 Mkr (-73) avser förändringen i marknadsvärdet på räntederivat till följd av högre marknadsräntor. I resultatet redovisas skatt uppgående till -234 Mkr (-73), varav -8 Mkr (-2) avser aktuell skatt och -226 Mkr (-71) avser uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. Totalresultatet uppgick till 1 456 Mkr (321).

Finansiell ställning

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 på årsbasis. 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.

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. Kreditbetyget är ett led i Rikshems strategi att bredda finansieringsbasen för att stödja den fortsatta expansionen av bolaget och bekräftar bolagets kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser.

Koncernens räntebärande skulder var per 2013-12-31 15 485 Mkr (12 988) varav 6 317 Mkr (8 114) avsåg skulder till kreditinstitut, 3 540 Mkr (1 946) avsåg företagscertifikat, 2 699 Mkr (0) avsåg obligationslån, 2 881 Mkr (2 881) avsåg ägarlån och 48 Mkr (47) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 143 Mkr (112). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 2 050 Mkr (3 050). Utöver dem fanns en back-up-facilitet och ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarerna om totalt 7 mdkr.

Huvuddelen av Rikshems skulder till kreditinstitut har en total löptid på 12 månader som i normala fall förlängs med 12 månader vid förfall. Resterande skulder har en längre löptid varav ett mindre antal skulder har en återstående löptid på mindre än 12 månader. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i pantbrev. Totalt utgör den säkerställda finansieringen ca 32 % av marknadsvärdet på fastighetsportföljen.

Rikshem har sedan juni 2012 ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om på 6,5 mdkr. Under 2013 genomförde Rikshem sina första obligationsemissioner. Totalt blev det 3 emissioner om totalt 2,7 mdkr. En av emissionerna förfaller under 2014 och de två återstående förfaller under 2015. Samtliga företagscertifikat och obligationer är icke säkerställda.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst med de back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker samt den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarerna om totalt 7 mdkr. Bolagets ägarlån är efterställda den externa finansieringen och löper med en fast ränta på 7 %. Ägarlånen har en återstående löptid på 4 år och 3 månader. Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken som uppkommer med den korta räntebindningen. Räntederivat uppgick nominellt till 7 300 Mkr (7 300), vars marknadsvärde per 2013-12-31 var -122 Mkr (-374). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 3 705 Mkr (2 247). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 33 % (31).

Moderbolaget

Moderbolaget Rikshem AB (publ) sköter förvaltningen av dotterbolagens fastigheter. Bolaget har under året haft 122 anställda (74). Redovisad nettoomsättning utgjorde 80 Mkr (90). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 669 Mkr (234). Moderbolagets egna kapital per 31 december 2013 uppgick till 2 170 Mkr (1 515).

Miljö

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Rikshem förvärvat 10 bostadsfastigheter i Södertälje samt tillträtt fastigheter i Helsingborg som tidigare avtalats. Koncernens fastigheter på Lidingö samt en mindre fastighet i Uppsala har sålts. Dessutom har Rikshem efter räkenskapsårets utgång genomfört sina första emissioner av obligationer under sitt MTN-program.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond	840 772 100
Balanserat resultat	371 254 607
Årets vinst	654 514 360
Summa	<u>1 866 541 067</u>

Styrelsen föreslår att 1 866 541 067 kr balanseras i ny räkning.

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

4

Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i tkr	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Hyresintäkter	5	1 484 527	1 277 395
		1 484 527	1 277 395
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-431 422	-358 457
Underhåll		-160 087	-124 634
Administration		-74 701	-76 246
Fastighetsskatt		-22 740	-22 756
Summa fastighetskostnader		-688 950	-582 093
Driftnetto	6	795 577	695 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 821	-2 144
Central administration	7,8	-40 148	-34 167
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	3 664	3 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-552 932	-526 217
Förvaltningsresultat		203 340	136 530
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	1 232 578	325 101
Värdeförändring finansiella instrument	15	252 701	-73 007
Resultat före skatt		1 688 619	388 624
Skatter	16	-233 599	-72 883
Årets resultat		1 455 020	315 741
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras			
Pensioner (omvärderingar)	25	1 282	7 537
Skatter pensioner		-282	-2 051
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		1 000	5 486
Summa totalresultat för året		1 456 020	321 227

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

		2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Resultat per aktie	17		
-före utspädning (kronor)		1 459	338
-efter utspädning (kronor)		1 424	331

1

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	20 009 273	16 153 376
Inventarier, verktyg och installationer	18	8 344	8 213
		<u>20 017 617</u>	<u>16 161 589</u>
Summa anläggningstillgångar		20 017 617	16 161 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	8 629	12 212
Övriga fordringar		20 946	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	19 748	12 269
Summa kortfristiga fordringar		<u>49 323</u>	<u>28 523</u>
Kassa och bank		<u>142 665</u>	<u>112 236</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>191 988</u>	<u>140 759</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		20 209 605	16 302 348

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		99 728	94 306
Aktiekapital under registrering		–	5 422
Övrigt tillskjutet kapital		843 845	843 845
Balanserade vinstmedel		<u>2 761 785</u>	<u>1 303 356</u>
Summa eget kapital		3 705 358	2 246 929
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	23	498 965	299 058
Ägarlån	24	2 880 788	2 880 603
Skulder till kreditinstitut	24	550 805	569 511
Obligationslån	24	1 699 408	–
Derivatinstrument		121 708	374 409
Konvertibla förlagslån	24	47 795	47 004
Avsatt till pensioner	25	3 673	6 661
Summa långfristiga skulder		<u>5 803 142</u>	<u>4 177 246</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24	5 765 999	7 544 937
Företagscertifikat	24	3 540 390	1 945 900
Obligationslån	24	999 731	–
Leverantörsskulder		47 167	29 589
Skatteskulder		8 305	21 738
Övriga kortfristiga skulder		50 079	60 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	289 434	275 190
Summa kortfristiga skulder		<u>10 701 105</u>	<u>9 878 173</u>
Summa skulder		<u>16 504 247</u>	<u>14 055 419</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 209 605	16 302 348

d

A

Ställda säkerheter - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 236 818	8 561 596
Aktier i dotterbolag	1 810 601	1 997 542
Summa ställda säkerheter	9 047 419	10 559 138

Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Aktiekapital under registrering</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2012-01-01	90 670	–	685 003	981 950	1 757 623
Årets resultat				315 741	315 741
Övrigt totalresultat				5 486	5 486
<i>Summa totalresultat</i>				321 227	321 227
Koncernbidrag netto				179	179
Nyemission till överkurs	3 636		62 264		65 900
Nyemission under registrering		5 422	96 578		102 000
Utgående eget kapital 2012-12-31	94 306	5 422	843 845	1 303 356	2 246 929
Ingående eget kapital 2013-01-01	94 306	5 422	843 845	1 303 356	2 246 929
Årets resultat				1 455 020	1 455 020
Övrigt totalresultat				1 000	1 000
<i>Summa totalresultat</i>				1 456 020	1 456 020
Koncernbidrag netto				2 409	2 409
Nyemission	5 422	-5 422			–
Utgående eget kapital 2013-12-31	99 728	–	843 845	2 761 785	3 705 358

Klassificering av eget kapital**Aktiekapital**

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat

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

4

4

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt		203 340	136 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	29	902	6 068
Räntenetto		549 268	522 470
Betald ränta		-562 407	-470 993
Erhållen ränta		2 626	3 756
Betald skatt		-8 683	-2 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		185 046	195 354
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-19 762	56 221
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-8 846	-241 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten		156 438	10 497
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-4 825 513	-3 497 237
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 199 242	418 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 626 271	-3 078 406
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	167 900
Upptagna lån		12 252 788	10 860 636
Amortering av lån		-9 755 799	-8 237 285
Upptagna ägarlån		185	374 777
Erhållna koncernbidrag		3 088	243
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 500 262	3 166 271
Årets kassaflöde		30 429	98 362
Likvida medel vid årets början		112 236	13 874
Likvida medel vid årets slut		142 665	112 236

Resultaträkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter	4	80 167	89 802
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	7	-44 416	-61 540
Personalkostnader	8	-73 897	-64 140
Avskrivningar	9	-2 442	-1 975
Rörelseresultat		-40 587	-37 853
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	321 123	153 129
Resultat från andelar i joint ventures	11	393 024	146 510
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	624 014	473 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-628 203	-501 360
Resultat efter finansiella poster		669 371	234 281
Skatt på årets resultat	16	-14 857	-51 867
Årets resultat*		654 514	182 414

* I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

4



Balansräkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	18	7 639	7 338
		7 639	7 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	2 051 614	2 236 250
Fordringar hos koncernföretag		12 299 480	6 441 168
Andelar i joint ventures	20	—	677 286
Fordringar hos joint ventures		—	292 560
		14 351 094	9 647 264
Summa anläggningstillgångar		14 358 733	9 654 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	44	5
Fordringar hos koncernföretag		—	1 073
Skattefordringar		919	970
Övriga fordringar		17 747	3 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	16 725	39 836
Summa kortfristiga fordringar		35 435	44 998
Kassa och bank		97 004	98 467
Summa omsättningstillgångar		132 439	143 465
SUMMA TILLGÅNGAR		14 491 172	9 798 067
<i>Belopp i tkr</i>		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		99 728	94 306
Aktiekapital under registrering		—	5 422
Andra fonder, övrigt		3 073	3 073
Uppskrivningsfond		200 566	273 638
		303 367	376 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		371 256	115 770
Överkursfond		840 772	840 772
Årets resultat		654 514	182 414
		1 866 542	1 138 956
Summa eget kapital		2 169 909	1 515 395
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	23	49 974	35 118
		49 974	35 118
Långfristiga skulder			
Konvertibla förlagslån	24	47 795	47 004
Obligationslån	24	1 699 139	—
Ägarlån	24	2 880 788	2 880 603
Summa långfristiga skulder		4 627 722	2 927 607
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	3 032 474	3 270 151
Företagscertifikat	24	3 540 390	1 945 900
Obligationslån	24	1 000 000	—
Leverantörsskulder		3 704	2 715
Skatteskuld		—	492
Övriga skulder		4 276	41 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	62 723	58 978
Summa kortfristiga skulder		7 643 567	5 319 947
Summa skulder		12 321 263	8 282 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 491 172	9 798 067

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterföretag	1 610 408	1 844 690
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 271 586	2 113 772
Ansvar för kommanditbolags skulder	1 318 953	2 267 403
	<u>4 590 539</u>	<u>4 381 175</u>

Rapport över förändring i eget kapital, moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Andra fonder, övrigt</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2012-01-01	90 670	3 073	–	681 930	164 117	939 790
Årets resultat					182 414	182 414
Koncernbidrag netto					-48 347	-48 347
Avsättning till uppskrivningsfond			273 638			273 638
Nyemission till överkurs	3 636			62 264		65 900
Nyemission under registrering	5 422			96 578		102 000
Utgående eget kapital 2012-12-31	99 728	3 073	273 638	840 772	298 184	1 515 395
Ingående eget kapital 2013-01-01	99 728	3 073	273 638	840 772	298 184	1 515 395
Årets resultat					654 514	654 514
Återläggning uppskrivningsfond			-73 072		73 072	–
Utgående eget kapital 2013-12-31	99 728	3 073	200 566	840 772	1 025 770	2 169 909

Moderbolaget har erhållit koncernbidrag om 3 088 274 kr från Rikshem Intressenter AB (org nr 556806-2466). Moderbolaget har vidare lämnat koncernbidrag om 3 088 274 kr till Rikshem Bostäder Holding AB (org nr 556856-2911).

4

A

Kassaflödesanalys - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-40 587	-37 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	29	2 442	1 975
Betald ränta		-617 961	-477 609
Erhållen ränta		647 376	436 053
		<u>-8 730</u>	<u>-77 434</u>
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-8 730	-77 434
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-13 799	176
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-43 438	-11 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-65 967	-88 832
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-88 517	-50 130
Förvärv av dotterföretag		-	-50
Avyttring av dotterföretag		460 874	6 438
Avyttring av joint ventures		1 072 478	-
Investering i materiella anläggningstillgångar		-2 743	-5 039
Investering i fordringar till koncernföretag		-5 858 312	-2 886 067
Investering i fordringar till joint ventures		-	-146 183
Avyttring av fordringar till joint ventures		292 560	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 123 660	-3 081 031
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	167 900
Erhållen utdelning		-	146 510
Upptagna/lösta lån		4 056 743	2 493 820
Upptagna/lösta ägarlån		185	379 009
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag		131 237	146 691
Lämnade koncernbidrag		-	-65 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 188 165	3 268 330
Årets kassaflöde		-1 463	98 467
Likvida medel vid årets början		98 467	-
Likvida medel vid årets slut		97 004	98 467

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Företagsinformation

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 27 mars 2014 och föreläggs för fastställande vid årsstämman samma dag.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Rikshem-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De finansiella rapporterna för åren 2011 och 2012 har omarbetats och upprättats i enlighet med IFRS och godkändes av styrelsen vid styrelsesammanträdet den 10 december 2013. De omarbetade finansiella rapporterna är ej registrerade hos Bolagsverket.

Rapporteringsvaluta

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

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

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

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från IASB liksom tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med 1 januari 2013.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats första gången för räkenskapsåret 2013

Rikshem förtidsstillämpade IAS 19 (R) samt ändring i IAS 1 redan i de finansiella rapporterna för 2012, vilket innebär att de väsentliga nyheterna i redovisningsprinciper för 2013 avser *IFRS 13 Värdering till verkligt värde* och ändringar i *IFRS 7 Upplýsingar om kvitning av finansiella tillgångar och skulder*. IFRS 13 samlar all beskrivning kring hur verkligt värde ska beräknas för olika tillgångar och skulder i en och samma standard och innebär även en utökning av upplýsingar om verkligt värde. Rikshem har påverkats av de utökade upplýsningskraven, men införandet har inte inneburit några förändringar i värderingsmetoder för förvaltningsfastigheter, räntebärande skulder och derivat. Enligt IFRS 7 ska information lämnas om finansiella tillgångar och skulder som kan kvittas. Rikshem nettoredovisar räntederivat. Upplýsingar kring kvittningsbara belopp framgår av not 3.

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 från och med räkenskapsåret 2014 med undantag för IFRS 9. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan;

IFRS 9, Finansiella instrument

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

IFRS 10 Koncernredovisning

Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2014. Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och ersätter större delen av IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter och SIC 12 som behandlar så kallade Special Purpose Entities. IFRS 10 kommer inte att ha någon påverkan på nuvarande koncernstruktur.

IFRS 11 Samarbetsavtal

Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2014. Enligt standarden skall koncernen göra en bedömning om ett samarbetsarrangemang är en gemensam verksamhet (ägarna har rätt till investeringens nettotillgångar) eller ett joint venture. Införandet av IFRS 11 innebär att ett joint venture som enligt nuvarande tillämnning redovisas enligt klyvningsmetoden kommer att redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag

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

IFRIC 21 Levies (Förväntas godkännas av EU Q2 2014)

Tolkningen tydliggör när en skuld för "levies" ska redovisas. "Levies" är avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/ förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Tolkningen innebär att Rikshem ska skuldföra fastighetsskatt för de fastigheter som Rikshem äger vid ingående av ett kalenderår.

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande 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 s.k. "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

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

Joint ventures

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Rikshem ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden, se not 14 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

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

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

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

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

Avskrivningar sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. Vid fastställande av avskrivningsbara beloppet för materiella anläggningstillgångar tas ej hänsyn till tillgångens eventuella restvärde då tillgången förväntas ha en nyttjandeperiod som överensstämmer med ekonomiska livslängden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av materiella materiella anläggningstillgångar, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras.

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:
Inventarier

Antal år
5 år

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Rikshem-koncernen använder finansiella derivat, till exempel ränteswappar, för att skydda sig mot finansiella risker. De värderas till verkligt värde via årets resultat eftersom Rikshem inte tillämpar säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden "Värdeförändring finansiella instrument" och specificeras i not 15. Realiserade värdeförändringar redovisas i finansnettot.

Lånefordringar och kundfordringar

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

Kundfordringar fastställs inledningsvis till verkligt värde. En reservering görs för osäkra fordringar vid årsskiftet när det föreligger objektiva bevis för att tillgångens fulla värde inte kommer att erhållas. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i Rapport över totalresultat under hyresintäkter. Se not 21.

Rikshem-koncernens kassa och banktillgodohavanden, kundfordringar, samt vissa övriga kortfristiga och räntebärande fordringar redovisas i denna kategori. Se not 3.

Finansiella skulder

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

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

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Sammansatta finansiella instrument

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

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 avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avsättningar

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

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller av 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 hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Leasingavtal

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i 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 ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Resultatet beräknas som:

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

Finansiella intäkter

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

Inkomstskatt

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

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. För år 2013 var den aktuella skattesatsen 22 % och för år 2012 26,3 %. Vidare utvärderar ledningen regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skatteskulder i Rikshem-koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland 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 skall bedömas 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 inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt.

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

Aktiekapital

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

Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig 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.

Not 2.4 Betydelsfulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 14.

Uppskjuten skatt

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

Hantering av osäkra fordringar

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra kundfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra kundfordringar redovisas i resultaträkningen under hyresintäkter. Se not 21.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

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

Klassificering av förvärv

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär främst att uppläsningskraven har ökat och att även moderbolaget ska lämna samtliga finansiella rapporter.

Effekten av övergången till RFR2 i moderbolaget är omvärdering av konvertibla förlagslån med 2 206 tkr samt omräkning till upplupet anskaffningsvärde avseende obligationslån, skulder till kreditinstitut och företagscertifikat. Omräkningen uppgår till totalt 2 051 tkr. Följdeffekten av omvärdering samt omräkning ger en uppskjuten skatt om 1 044 tkr.

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

Finansiella tillgångar

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 anskaffningsvärdemetoden i enlighet med årsredovisningslagen. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Aktier i dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, som bokslutsdispositioner.

Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i 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 3 Finansiella instrument och riskhantering

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

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

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

Finansiella nyckeltal	2013-12-31	2012-12-31
Belåningsgrad, %	63	62
Genomsnittlig ränta, %	3,05	3,49
Räntebindningstid, mån	39	47
Soliditet, %	33%	31%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0

Den finansiella risk som de finansiella tillgångarna ger upphov till är kreditrisk, vilket är risken att motparten inte kan fullgöra sin skyldighet och därmed förorsaka Rikshem en finansiell förlust. Kreditrisken hanteras genom att kreditupplysningar görs på nya hyresgäster. Rikshem har kundfordringar på balansdagen uppgående till 19 210 tkr och på dessa har reserveringar gjorts med 10 582 tkr. Redovisat värde efter osäkra fordringar uppgår till 8 628 tkr. För mer information om kundfordringar se not 21. 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. Majoriteten av banklånen (ca 90 %) har en löptid på 12 månader och 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 och baseras på STIBOR. Räntan för obligationerna baseras på 3 månaders STIBOR.

Bolagets aktieägarlån till Rikshem Intressenter AB är efterställt övriga lån och löper med en fast ränta om 7 % som betalas kvartalsvis. Aktieägarlånet har en kvarvarande löptid om 4 år och 3 månader. Rikshem Intressenter AB har motsvarande aktieägarlån från sina ägare AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden. Aktieägarlånet utgör en del av eget kapital vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

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

Löptidsanalys räntebärande skulder

År	Nominellt belopp	Räntebetalningar	Varav betalningar räntederivat
2014	10 307 579	457 301	127 109
2015	1 711 538	352 021	111 623
2016	50 000	307 449	89 253
2017	—	279 249	64 803
2018	2 880 788	145 106	31 488
2019+	539 700	169 828	103 165
	15 489 605	1 710 954	527 441

Löptidsanalys räntederivat

År	Ränta att erhålla	Ränta att betala
2014	62 091	189 201
2015	54 462	166 085
2016	45 489	134 743
2017	35 682	100 485
2018	29 305	60 793
2019+	71 458	174 623
	298 487	825 930

Ränterisk

Merparten av bolagets räntebindningar avseende den externa finansieringen förfaller inom 6 månader (se tabell nedan)

Återstående räntebindning	Nominellt belopp
0-6 månader	12 005 940
6-12 månader	541 339
12-26 månader	11 538
Totalt	12 558 817

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

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (mdkr)	Snittränta	Marknadsvärde (Mkr)
2014 och 2015	1,5	2,8%	-15
2016 och 2017	2,0	3,3%	-94
2018 och 2019	1,5	3,2%	-76
2020 och 2021	1,3	2,6%	4
2022 och 2023	1,0	2,0%	59
Totalt	7,3	2,9%	-122

En ökning av STIBOR skulle ha ökat Rikshems betalningsskyldighet, efter hänsyn taget till räntederivat, med 47 Mkr/år per procentenhet.

I ramavtalen för räntederivaten finns nettningsklausuler som gör det möjligt att kvitta negativa och positiva marknadsvärden. Därmed utgörs skulden eller fordran till motpart av nettot av marknadsvärdet på samtliga utestående derivataffärer parterna emellan.

Räntederivat	2013-12-31			2012-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
	679 685	-801 393	-121 708	634 930	-1 009 340	-374 409

Klassificering av finansiella instrument**Koncernen**

	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
2012-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	12 212			12 212	12 212
Övriga fordringar	4 042			4 042	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 703			7 703	7 703
Likvida medel	112 236			112 236	112 236
Summa tillgångar	136 193	–	–	136 193	136 193
Skulder					
Ägarlån			2 880 603	2 880 603	2 880 603
Skulder till kreditinstitut			8 114 448	8 114 448	8 249 186
Företagscertifikat			1 945 900	1 945 900	1 956 928
Derivatinstrument		374 409		374 409	374 409
Konvertibla förlagslån			47 004	47 004	47 004
Leverantörsskulder			29 589	29 589	29 589
Övriga kortfristiga skulder			45 992	45 992	45 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			160 447	160 447	160 447
Summa skulder	–	374 409	13 223 984	13 598 393	13 744 159
2013-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	8 629			8 629	8 629
Övriga fordringar	20 839			20 839	20 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 135			14 135	14 135
Likvida medel	142 665			142 665	142 665
Summa tillgångar	186 268	–	–	186 268	186 268
Skulder					
Ägarlån			2 880 788	2 880 788	2 880 788
Skulder till kreditinstitut			6 316 804	6 316 804	6 360 217
Obligationslån			2 699 139	2 699 139	2 715 288
Företagscertifikat			3 540 390	3 540 390	3 548 349
Derivatinstrument		121 708		121 708	121 708
Konvertibla förlagslån			47 795	47 795	47 795
Leverantörsskulder			47 167	47 167	47 167
Övriga kortfristiga skulder			36 294	36 294	36 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			123 995	123 995	123 995
Summa skulder	–	121 708	15 692 373	15 814 081	15 881 602

Räntederivat

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

Räntebärande skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Moderbolaget	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
2012-12-31				
Tillgångar				
Kundfordringar	5		5	5
Fordringar hos koncernföretag	6 442 241		6 442 241	6 442 241
Fordringar hos joint venture	292 560		292 560	292 560
Övriga fordringar	3 242		3 242	3 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 998		38 998	38 998
Likvida medel	98 467		98 467	98 467
Summa tillgångar	6 875 513	–	6 875 513	6 875 513
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		3 270 151	3 270 151	3 317 408
Företagscertifikat		1 945 900	1 945 900	1 956 928
Konvertibla förlagslån		47 004	47 004	47 004
Skulder till koncernföretag		2 880 603	2 880 603	2 880 603
Leverantörsskulder		2 715	2 715	2 715
Övriga kortfristiga skulder		36 726	36 726	36 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 645	54 645	54 645
Summa skulder	–	8 237 745	8 237 745	8 296 030
2013-12-31				
Tillgångar				
Kundfordringar	44		44	44
Fordringar hos koncernföretag	12 299 480		12 299 480	12 299 480
Övriga fordringar	17 747		17 747	17 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 643		15 643	15 643
Likvida medel	97 004		97 004	97 004
Summa tillgångar	12 429 918	–	12 429 918	12 429 918
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		3 032 474	3 032 474	3 043 541
Företagscertifikat		3 540 390	3 540 390	3 548 349
Obligationslån		2 699 139	2 699 139	2 715 288
Konvertibla förlagslån		47 795	47 795	47 795
Skulder till koncernföretag		2 880 788	2 880 788	2 880 788
Leverantörsskulder		3 704	3 704	3 704
Övriga kortfristiga skulder		1 287	1 287	1 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 722	57 722	57 722
Summa skulder	–	12 263 299	12 263 299	12 298 474

Not 4 Rörelsens intäkter och kostnader

Moderbolaget

Av rörelsens intäkter avser 79 581 tkr (89 257) försäljning av administrativa tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99 % (99) av omsättningen. Av rörelsens kostnader avser 4 743 tkr (4 026) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 4 % (3) av totala inköp.

Not 5 Hyresintäkter

Koncernen

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

Ärshyra, Mkr	2013	2012
Förfall inom 1 -- 5 år	154 721	136 057
Förfall inom 6--10 år	58 315	45 252
Förfall inom 11--15 år	128 067	123 536
Förfall inom 16 -- 20 år	158 303	120 387
Förfall inom 21-- 25 år	5 075	29 121
Förfall senare än 26 år	–	5 075
	504 482	459 428

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,1 år för 2013 och 11,7 år för 2012.

4

A

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.

Resultaträkning	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hyresintäkter	987 158	847 101	497 369	430 294	1 484 527	1 277 395
Driftskostnader	-330 315	-262 053	-101 107	-96 404	-431 422	-358 457
Underhåll	-118 253	-92 829	-41 834	-31 805	-160 087	-124 634
Administration	-53 701	-55 233	-21 000	-21 013	-74 701	-76 246
Fastighetsskatt	-21 543	-19 783	-1 197	-2 973	-22 740	-22 756
Summa fastighetskostnader	-523 812	-429 898	-165 138	-152 195	-688 950	-582 093
Driftnetto	463 346	417 203	332 231	278 099	795 577	695 302
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 145 803	354 392	86 775	-29 291	1 232 578	325 101

Samtliga intäkter avser Sverige. Av intäkterna 2013 står Uppsala Kommun för 11% och 2012 för 12%.

Balansräkning	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	12 824 390	10 355 899	7 184 883	5 797 477	20 009 273	16 153 376

Samtliga tillgångar är lokaliserade i Sverige.

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Koncernen/Moderbolaget		
Revisionsuppdrag		
Ernst & Young	-1 704	-1 318
	<u>-1 704</u>	<u>-1 318</u>
Övriga tjänster		
Ernst & Young	-1 091	-253
	<u>-1 091</u>	<u>-253</u>
Summa	-2 795	-1 571

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 för-
anleds 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

			2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31		
Medelantalet anställda						
Koncernen	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Sverige	49	92	141	33	58	91
Moderbolaget	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Sverige	44	78	122	26	48	74

1

Könsfördelning i företagsledningen

2013-12-31

2012-12-31

	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Styrelsen	–	5	5	–	5	5
Övriga ledande befattningshavare	1	3	4	2	3	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2013-01-01

2012-01-01

-2013-12-31

-2012-12-31

	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner
Koncernen				
Styrelseordförande	-500	–	-500	–
Verkställande direktören		-1 040		-853
Grundlön	-3 300		-2 910	
Förmåner	-54		-55	
Vice verkställande direktören		-576		-482
Grundlön	-1 947		-1 653	
Förmåner	-14		-42	
Andra ledande befattningshavare 2 st (4 st)		-515		-1 416
Grundlön	-2 547		-5 110	
Förmåner	-50		-58	
Övriga anställda		-2 325		-5 978
Grundlön	-42 273		-33 188	
Förmåner	-563		-488	
Summa	-51 248	-4 456	-44 004	-8 729
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad	-20 367		-24 696	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-71 615		-68 700	
Moderbolaget				
Styrelseordförande	-500	–	-500	–
Verkställande direktören		-1 040		-853
Grundlön	-3 300		-2 910	
Förmåner	-54		-55	
Vice verkställande direktören		-576		-482
Grundlön	-1 947		-1 653	
Förmåner	-14		-42	
Andra ledande befattningshavare 2 st (4 st)		-515		-1 416
Grundlön	-2 547		-5 110	
Förmåner	-50		-58	
Övriga anställda		-5 260		-4 606
Grundlön	-37 713		-29 511	
Förmåner	-425		-463	
Summa	-46 550	-7 391	-40 302	-7 357
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad	-21 710		-22 153	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-68 260		-62 455	

Ersättningar

För verksamhetsåret 2013 har inga rörliga ersättningar utgått (0 tkr). Förmåner avser i huvudsak bilförmåner.

Pensioner

Pensionsålder för VD samt vVD är 65 år. Pensionsförmåner för dem 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 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2013-01-01

2012-01-01

-2013-12-31

-2012-12-31

Koncernen		
Inventarier, verktyg och installationer	-2 821	-2 144
	-2 821	-2 144
Moderbolaget		
Inventarier, verktyg och installationer	-2 442	-1 975
	-2 442	-1 975

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Moderbolaget		
Resultatandelar i kommanditbolag	131 237	146 691
Vinst vid försäljning av andelar i dotterbolag	189 886	–
Vinst vid försäljning av aktier i dotterbolag	–	6 438
	<u>321 123</u>	<u>153 129</u>

Not 11 Resultat från andelar i joint ventures

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Moderbolaget		
Vinst vid försäljning av andelar i joint ventures	393 024	–
Utdelning	–	146 510
	<u>393 024</u>	<u>146 510</u>

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	3 271	3 712
Räntebidrag	–	44
Övriga finansiella intäkter	393	–
	<u>3 664</u>	<u>3 756</u>
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	622 246	471 952
Ränteintäkter, övriga	1 768	1 903
	<u>624 014</u>	<u>473 855</u>

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, ägarlån	-208 242	-183 384
Räntekostnader, externa	-338 123	-327 224
Övriga finansiella kostnader	-6 567	-15 609
	<u>-552 932</u>	<u>-526 217</u>
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-368 704	-347 091
Räntekostnader, övriga	-250 928	-156 231
Pantbrevskostnader	–	10 000
Övriga finansiella kostnader	-8 571	-8 038
	<u>-628 203</u>	<u>-501 360</u>

Not 14 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Koncernen		
Orealiserad värdeförändring	1 027 167	359 327
Realiserad värdeförändring	205 411	-34 226
	<u>1 232 578</u>	<u>325 101</u>

Värderingsmetod och väsentliga värderingsantaganden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2013 eller 2012.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär för Rikshem att en avkastningsbaserad värderingsmetod tillämpas. Denna bygger på analyser av framtida kassaflöden med en kalkylperiod om minst 5 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga hyreskontrakt med befintlig hyresnivå samt bedömd hyresförändring. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenhet från jämförbara objekt. Investeringarna har bedömts utifrån det behov som föreligger. Kalkylränta och avkastningskrav är baserade på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter men endast delvis ej detaljplanlagda byggrätter. Värdering av byggrätter har skett med hänsyn till ortprismaterial och/eller hypotetisk avkastningskalkyl.

Samma värderingsmetodik har använts för Rikshems samtliga fastigheter, men det finns vissa skillnader i värderingsparametrar mellan bostadsfastigheter och samhällsfastigheter.

Viktiga värderingsparametrar

	Bostäder	Samhällsfastigheter
Avkastningskrav, %	3,75-5,75	4,10-8,35
Genomsnittlig avkastning, %	3,7	5
Långsiktig vakansgrad, %	0-1,9	0-15
Hyresvärde, kr/kvm	1 048	1 225
Drift-, underhålls- och administrationskostnader	Individuellt, baserat på faktiska kostnader och erfarenhet från jämförbara objekt	Individuellt, baserat på faktiska kostnader och erfarenhet från jämförbara objekt

Förändringar i värden för bostäder och samhällsfastigheter

2013-12-31	Bostäder	Samhällsfastigheter	Total
Ingående redovisat värde	10 355 899	5 797 477	16 153 376
Omklassificering	-10 000	10 000	-
Förvärv	3 213 069	1 226 947	4 440 016
Investeringar	318 860	63 684	382 544
Avyttringar och utrangeringar	-1 993 830	-	-1 993 830
Orealiserad värdeförändring	940 392	86 775	1 027 167
Redovisat värde vid årets slut	12 824 390	7 184 883	20 009 273

2012-12-31	Bostäder	Samhällsfastigheter	Total
Ingående redovisat värde	7 637 188	5 117 900	12 755 088
Förvärv	2 302 278	1 081 199	3 383 477
Investeringar	67 529	30 266	97 795
Avyttringar och utrangeringar	-34	-442 277	-442 311
Orealiserad värdeförändring	338 939	20 388	359 327
Redovisat värde vid årets slut	10 355 899	5 797 477	16 153 376

Verkligt värde uppgick till 20 009 Mkr (16 153) per 2013-12-31. Detta motsvarar en ökning om 3 856 Mkr (3 398). Ökningen förklaras av nettoinvesteringar om 2 829 Mkr (3 039) samt värdeförändringar om 1 027 Mkr (359). I investeringsbeloppet ingår aktiverade låneutgifter med ett belopp om 4,8 Mkr (0). Låneutgiften har beräknats utifrån en räntesats på 3,86 %.

Värderingsprocess

Rikshem anlitar två välrenommerade externa värderingsinstitut för att utföra värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter vid varje helårsskifte. Intern värdering av beståndet görs varje kvartal. Parallellt med de externa värderingarna görs interna kontroller av värdena.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som används i värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle mot internt tillgänglig information, information från genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Samtliga värderingar har beaktat maximal och bästa användning av fastigheterna.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall om 5-10 % som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. En fastighetsvärdering är resultatet av en värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och bedömningen är alltid behäftad med viss osäkerhet.

Eftersom samtliga förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedan tabell beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	2013				2012			
	Bostäder		Samhällsfastigheter		Bostäder		Samhällsfastigheter	
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
Direktavkastningskrav, + 0,25 %-enh	-640	-5,0%	-210	-3,2%	-496	-4,5%	-174	-3,2%
Direktavkastningskrav, - 0,25 %-enh	716	5,6%	230	3,5%	548	5,0%	190	3,5%
Marknadshyra, +/- 5 %	+/-1204	9,4%	+/-195	3,0%	+/-1425	12,9%	+/-142	2,6%
Drift- och underhållskostnader, +/- 50 kr/kvm	+/-1171	9,2%	+/- 366	5,6%	+/-979	8,9%	+/-290	5,4%

Känslighetsanalysen ovan visar hur direktavkastningskravet samt förändringar i kassaflödet påverkar marknadsvärdet. Analysen ger en förenklad bild eftersom en förändring av någon av dessa parametrar sannolikt inte sker isolerat. Till viss del finns en inbördes påverkan mellan direktavkastningskrav och kassaflöde.

Avtalsenliga förpliktelser

I koncernen finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte har redovisats i balansräkningen. Dessa förpliktelser avser förvärv, investeringar för att uppföra nya byggnader eller utföra genomgripande ombyggnationer av befintliga fastigheter.

Belopp i Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Förvärv	93	–
Nyproduktion	275	–
Ombyggnation	373	225
	<u>741</u>	<u>225</u>

Not 15 Värdeförändring finansiella instrument

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Koncernen		
Orealiserad värdeförändring	252 701	-73 007
	<u>252 701</u>	<u>-73 007</u>

Värderingsmetodiken avseende finansiella instrument framgår av not 3. Värdeförändringar uppgående till 120 287 tkr (54 449) har realiserats och redovisas på raden räntekostnader.

Not 16 Skatter

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-8 004	-2 413
Uppskjuten skatt	-225 595	-70 470
	<u>-233 599</u>	<u>-72 883</u>

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	1 688 619	388 624
Skatt enligt gällande skattesats	-371 496	-102 208
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	402 232	96 399
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	-38 740	3 396
Aktuell skatt på årets resultat	<u>-8 004</u>	<u>-2 413</u>

Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	-210 583	-156 792
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskjuten skatt fastigheter	–	105 627
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-55 560	19 906
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskjuten skatt fin instrument	–	-15 907
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	349	857
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	40 574	-21 813
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskj skatt underskottsavdrag	–	-2 457
Förändring uppskjuten skatt avseende övriga poster	-375	327
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskj skatt övriga poster	–	-218
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	<u>-225 595</u>	<u>-70 470</u>

Effektiv skattesats	13,8%	18,8%
---------------------	-------	-------

Moderbolaget

Aktuell skatt	–	-17 253
Uppskjuten skatt	-14 857	-34 614
	<u>-14 857</u>	<u>-51 867</u>

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	669 371	234 281
Skatt enligt gällande skattesats	-147 262	-61 616
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	157 543	2 581
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	-10 281	41 781
Aktuell skatt på årets resultat	<u>–</u>	<u>-17 254</u>

Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter i kommanditbolag	-25 820	-2 367
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskjuten skatt fastigheter	–	6 235
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-83	533
Skatteeffekt ändrad skattesats uppskjuten skatt fin instrument	–	129
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	11 046	-39 144

Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	<u>-14 857</u>	<u>-34 614</u>
---	----------------	----------------

Not 17 Resultat per aktie

Koncernen

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

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

Resultat per aktie	2013	2012
Resultat per aktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr	1 455 020	315 741
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	997 279	933 973
Resultat per aktie före utspädning	1 458,99	338,06
Resultat per aktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr	1 455 020	315 741
Återläggning av räntekostnad efter skatt avseende konvertibelt förlagslån, tkr	2 566	2 526
Justerat resultat, tkr	1 457 586	318 267
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	1 023 755	961 773
Resultat per aktie efter utspädning	1 423,76	330,92
Totalt vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	997 279	933 973
Tillkommer vägt genomsnittligt antal aktier vid full konvertering	26 476	27 800
Totalt vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	1 023 755	961 773

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 663	7 599
Förvärv	58	1 262
Omklassificeringar	–	337
Nyanskaffningar	4 192	5 903
Avyttringar och utrangeringar	-3 200	-1 438
	14 713	13 663
Avskrivningar		
Vid årets början	-5 450	-2 825
Förvärvade avskrivningar	–	-1 003
Avyttringar och utrangeringar	1 902	521
Årets avskrivning enligt plan	-2 821	-2 143
	-6 369	-5 450
Redovisat värde vid årets slut	8 344	8 213
Moderbolaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 597	6 074
Nyanskaffningar	3 736	5 903
Avyttringar och utrangeringar	-1 732	-1 380
	12 601	10 597
Avskrivningar		
Vid årets början	-3 259	-1 800
Förvärvade avskrivningar	739	516
Årets avskrivning enligt plan	-2 442	-1 975
	-4 961	-3 259
Redovisat värde vid årets slut	7 639	7 338

4

A

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Moderbolaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 236 250	1 912 432
Förvärv	—	50
Försäljning	-270 986	—
Aktieägartillskott	86 350	50 130
Uppskrivning andelar i KB	—	273 638
Resultatandel i KB	131 237	146 691
Uttag resultatandel i KB	-131 237	-146 691
Redovisat värde vid årets slut	2 051 614	2 236 250

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	1 000	100	58 557
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	1 000	100	76 920
Rikshem Lidingö KB	969646-6946	Stockholm		99	236 928
Rikshem Danderyd KB	969646-7753	Stockholm		99	210 002
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm		99	943 843
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	133
					2 051 614

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

Not 20 Andelar i joint venture

	2013-12-31	2012-12-31
Moderbolaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	677 286	677 286
Aktieägartillskott	2 167	—
Försäljning	-679 453	—
Redovisat värde vid årets slut	—	677 286

Not 21 Kundfordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Fordringar på hyresgäster	19 211	21 790
Avsättningar för osäkra fordringar	-10 582	-9 578
	8 629	12 212
Moderbolaget		
Kundfordringar	44	5
Avsättningar för osäkra fordringar	—	—
	44	5

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

Avsättningar för osäkra fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Avsättningar vid årets början	-9 578	-4 245
Förvärvade avsättningar	-86	-254
Avsättningar avseende sålda bolag	511	—
Konstaterade förluster	3 539	-423
Reservering för befarade förluster	-6 160	-4 656
Återförda outnyttjade belopp	1 192	—
Avsättningar vid årets slut	-10 582	-9 578

1

Aldersfördelade kundfordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Ej förfallna kundfordringar	5 013	7 682
Förfallna <30 dagar	2 411	1 255
Förfallna 31>	1 205	3 275
Summa ej nedskrivna kundfordringar	8 629	12 212

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Upplupna intäkter	3 969	7 703
Upplupna intäktsräntor	1 038	–
Upplupen försäkringsersättning	9 128	–
Förutbetalda försäkringspremier	2 382	1 859
Förutbetalda driftskostnader	1 574	1 098
Övriga förutbetalda kostnader	1 657	1 609
	19 748	12 269
Moderbolaget		
Upplupna intäkter	1 203	1 196
Upplupna intäktsräntor	14 440	37 802
Förutbetalda försäkringspremier	306	116
Förutbetalda hyror	–	168
Övriga förutbetalda kostnader	776	554
	16 725	39 836

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

Not 23 Uppskjuten skatt

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-115 554	-48 540
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	639 815	428 772
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	-25 744	-81 386
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	448	212
	498 965	299 058
Moderbolaget		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-11 047	–
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	60 084	34 264
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	937	854
	49 974	35 118

Not 24 Räntebärande skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Konvertibla förlagslån	47 795	47 004
Ägarlån	2 880 788	2 880 603
Obligationslån	2 699 139	–
Skulder till kreditinstitut	6 316 804	8 114 448
Företagscertifikat	3 540 390	1 945 900
	15 484 916	12 987 955

Skulder till kreditinstitut med förfall senare än 5 år uppgår till 539 700 tkr. Resterande skulder förfaller inom 1-5 år från balansdagen. För ytterligare upplysningar hänvisas till not 3 Finansiella instrument och riskhantering.

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

1

	2013-12-31	2012-12-31
Moderbolaget		
Konvertibla förlagslån	47 795	47 004
Obligationslån	2 699 139	–
Skulder till kreditinstitut	3 032 474	3 270 151
Företagscertifikat	3 540 390	1 945 900
Skulder till koncernföretag	2 880 788	2 880 603
	<u>12 200 586</u>	<u>8 143 658</u>

Not 25 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. Avseende ITP-planen tillämpas ITP1 som liksom Avtalspension SAF-LO är en avgiftsbestämd pensionsplan. I dessa avgiftsbestämda pensionsplaner inbetalas premier som den anställda själv kan påverka förvaltningen av. Premierna baseras på pensionsgrundande inkomst. Kostnaden för pensionspremierna redovisas i den period som premien avser och Rikshem har härmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda.

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

En del av Rikshems pensionsförpliktelser enligt ITP-planen som är förmånsbestämda tryggas dock genom försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. Rikshem har inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa förpliktelser tryggade i Alecta som en förmånsbestämd plan. Den redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till 127 tkr (446). Förväntade avgifter för 2014 uppgår till 0 kr.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Per december 2013 var Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån 148 % (129 % fg år). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsförpliktelserna beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS19.

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

Pensionskostnader i resultaträkningen	NOT	2013-12-31	2012-12-31
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		-938	-1 074
Räntekostnad netto		-171	-411
Nyanslutna medlemmar i pensionsplanen	A	–	-2 817
Reglering §8	B	1 576	–
Summa förmånsbestämda kostnader		467	-4 302
Kostnad erlagd särskild löneskatt		-732	-742
Avgiftsbestämda kostnader		-4 899	-4 427
Kostnad erlagd särskild löneskatt		-1 188	-1 074
Summa pensionskostnader		-4 432	-8 729
Summa pensionskostnader inklusive kostnad erlagd särskild löneskatt		-6 352	-10 545
Pensionskostnader i övrigt totalresultat			
Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, erfarenhetsbaserad	C	-349	8 800
Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, finansiella antaganden		1 708	-1 037
Avkastning på förvaltningstillgångarna		-77	-226
Summa pensionskostnad (-)/pensionsintäkt (+) i övrigt totalresultat		1 282	7 537

- A. Rikshem har under åren 2011 och 2012 kraftigt ökat antalet anställda. Kostnaden för ökningen av det förmånsbestämda åtagandet till följd av dess nyanställningar redovisas under Pensionskostnader, Nyanslutna medlemmar i pensionsplanen. År 2013 inga nyanslutna anställda med förmånsbestämda lösningar.
- B. En förändring i BTP-planen genomfördes 1 februari 2013. Förändringen gäller möjligheten att frivilligt gå i pension före 65 års ålder, så kallad §8. De nya reglerna är mindre förmånliga för arbetstagarna vilket minskar den latent pensionsskulden. Detta resulterar i en engångseffekt för perioden.

- C. Effekten på den aktuariella vinsten 2012 beror framförallt på att ett antal anställda med en årslön överstigande 10 inkomstbasbelopp och med förmånsbestämd lösning har slutat på Rikshem. Nyanställda med en årslön överstigande 10 inkomstbasbelopp har anställts med alternativ BTP som val. Aktuariell förlust 2013 är en följd av att planen omfattar fler medlemmar samt att medellönen har ökat mer än prognostiserat.

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner

Koncernen	NOT	2013-12-31	2012-12-31
Förändring i pensionsförpliktelse			
Nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser, ingående balans	D	17 418	20 562
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		938	1 074
Räntekostnad på pensionsåtaganden		626	790
Utbetalning av förmåner direkt från förvaltningstillgångarna		-38	-62
Nyanslutna medlemmar i pensionsplanen	E	–	2 818
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensionsåtaganden	F	-1 358	-7 763
Reglering §8		-1 576	–
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans	D	16 010	17 419
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde			
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans		10 758	7 607
Ränteintäker		455	379
Premiebetalningar från arbetsgivaren		1 239	2 998
Utbetalningar av förmåner		-38	–
Avkastning på förvaltningstillgångar	G	-77	-226
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans		12 337	10 758
Nettoåtagande i balansräkningen		3 673	6 661

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

- E. Rikshem har under åren 2011 och 2012 kraftigt ökat antalet anställda. Ökningen av det förmånsbestämda åtagandet till följd av dessa nyanställningar redovisas under förändring pensionsförpliktelse. År 2013 inga nyanslutna med förmånsbestämda lösningar.

- F. Den aktuariella vinsten år 2013 är en följd av högre diskonteringsränta, förändrat finansiellt antagande. Effekten på den aktuariella vinsten år 2012 berodde framförallt på att ett antal anställda med en årslön överstigande 10 inkomstbasbelopp och med förmånsbestämd lösning har slutat på Rikshem. Nyanställda med en årslön överstigande 10 inkomstbasbelopp har anställts med alternativ BTP som val.

G. Avkastning på förvaltningstillgångar	2013-12-31	2012-12-31
Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	379	153
Ränteintäkter på förvaltningstillgångar	-456	-379
	-77	-226

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

Förvaltningstillgångar i SPP, fördelning i %	2013-12-31	2012-12-31
Aktier	8	10
Räntebärande investeringar	83	82
Alternativa investeringar	9	8
Summa förvaltningstillgångar	100	100

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

Försäkringstekniska beräkningsantaganden

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

Aktuariella antaganden	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Diskonteringsränta, %	4	3,5	3,75	3,75
Framtida årliga löneökningar, %	3	3	3	3
Förändring i inkomstbasbelopp, %	3	3	3	3
Inflation, %	2	2	2	2
Livslängdsantagande	FFFS 2007:31	FFFS 2007:31	FFFS 2007:31	FFFS 2007:31
Personalomsättning, %	3	3	3	3
Genomsnittlig återstående tjänstgöringstid, år	19,4	20,5	17	17,8
Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde, år	19	24,3	–	–

Diskonteringsräntan bestäms i enlighet med IAS19 med hänvisning till förstklassiga företagsobligationer som handlas på en fungerande marknad genom att hänvisa till den svenska bostadsobligationsmarknaden. Då denna praxis etablerades år 2011, har istället statsobligationsräntan använts som bas för diskonteringsräntan år 2010. Livslängdsantagandena följer Finansinspektionens grunder enligt FFFS 2007:31.

BTP-planen innehåller en möjlighet till förtida avgång ur tjänst mellan 62 och 65 år, villkorad av att den anställda vid den tidpunkten kvarstår i tjänst. Beräkningarna avseende detta åtagande baseras på antagandet att 20 % nyttjar denna möjlighet vid 62 års ålder. En 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 2014 avseende förmånsbaserade pensionsåtaganden uppgår till 3 239 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.

Not 26 Checkräkningskredit

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	50 000	50 000
Outnyttjad del	-50 000	-50 000
Utnyttjat kreditbelopp	—	—
Moderbolaget		
Beviljad kreditlimit	50 000	50 000
Outnyttjad del	-50 000	-50 000
Utnyttjat kreditbelopp	—	—

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	158 794	109 683
Upplupna driftskostnader	46 163	51 309
Upplupna personalkostnader	11 637	12 531
Upplupna räntekostnader	60 438	61 263
Upplupen stämpelskatt	872	23 288
Upplupna projektkostnader	—	9 180
Övriga poster	11 530	7 936
	289 434	275 190
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	49 687	39 445
Upplupna personalkostnader	9 637	11 735
Övriga poster	3 399	7 798
	62 723	58 978

Not 28 Transaktioner med närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Ett låneavtal finns mellan moderbolaget och moderbolagets ägare, Rikshem Intressenter AB. Se vidare i not 3 Finansiella instrument och riskhantering.
Styrelse	För uppgift om ersättning, se not 8. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Rikshem. En styrelseledamot har deltagit i ett konvertibelprogram riktat till bolagets ledande befattningshavare, se vidare not 24 Räntebärande skulder.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättning, se not 8. Ledande befattningshavare har deltagit i ett konvertibelprogram riktat till bolagets ledande befattningshavare, se vidare not 24 Räntebärande skulder. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt haft någon affärstransaktion med Rikshem.

1

Not 29 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Avskrivningar	2 821	2 144
Låneupptagningskostnader	-213	2 682
Pensionskostnader	-1 706	1 242
	<u>902</u>	<u>6 068</u>
Moderbolaget		
Avskrivningar	2 442	1 975
	<u>2 442</u>	<u>1 975</u>

Not 30 Joint ventures**Koncernen**

Rikshem äger 49 % av aktierna i bolaget Nya Valsta Centrum AB. Bolaget klassificeras som joint ventures och redovisas i i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden. Per 2012-12-31 ägde Rikshem även 49% av aktierna i Studentstaden i Uppsala AB (Studentstaden), vilka såldes per 2013-05-31.

Nedan är en sammanställning över Rikshems andel av huvudsakliga resultat- och balansposter i bolagen. I resultatet 2013 ingår Studentstadens resultat för perioden januari till maj. I balansposterna ingår per 2013-12-31 Nya Valsta Centrum AB.

	2013-12-31	2012-12-31
Intäkter	51 642	174 599
Kostnader	<u>-37 327</u>	<u>-60 991</u>
Årets resultat	14 315	113 608
Övrigt total resultat netto efter skatt	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa totalresultat för året	14 315	113 608
 Anläggningstillgångar	27 440	1 310 607
Omsättningstillgångar	<u>1 944</u>	<u>11 521</u>
Summa tillgångar	29 384	1 435 736
 Långfristiga skulder	—	79 323
Kortfristiga skulder	<u>2 184</u>	<u>17 180</u>
Summa skulder	2 184	1 532 239

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. Rikshem har under december 2013 godkänts som emittent av MTN-program inregistrerat på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen) men har inte under 2013 låtit notera skuldebrev under MTN-programmet.

Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2013.

Aktieägare

Rikshems aktiekapital uppgår till 99.727.900 kr fördelat på 997.279 aktier med en röst vardera.

Rikshems samtliga aktier ägs av Rikshem Intressenter AB. Rikshem Intressenter AB ägs i sin tur till 50 % 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 högst tio suppleanter.

I bolagsordningen finns inga bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

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 hålls i Stockholm under första halvåret.

Den 26 mars 2013 höll Rikshem årsstämma i Stockholm. Samtliga aktieägare var närvarande vid stämman. Mats Mared, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Stämman beslöt bl.a. att till styrelseledamöter omvälja Mats Mared till ordförande samt Mats Andersson, Magnus Eriksson, Mats Hederörs till ordinarie ledamöter samt nyvälja Peder Hasslev istället för Lars Åberg. Vidare beslöts att arvode skall utgå till styrelsens ordförande med 500 000 kr per år till styrelsens ordförande och att arvode till övriga styrelseledamöter inte skall utgå. Styrelseledamöterna och verkställande direktörens beviljades ansvarsfrihet.

Styrelse

Styrelsen i Rikshem består av 5 ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnsande som finansiellt kunnsande. Bolagets verkställande direktör ingår inte i styrelsen.

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

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

Inom styrelsen har under 2013 funnits ett inrättat s.k. ränteråd som varit beredande i frågor om bl a finansieringsfrågor. Ränterådet har bestått av ordföranden, representanter för Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB samt av Bolagets VD, CFO och Finanschef. Härutöver har styrelsen inte inrättat utskott eller kommittéer.

Bemyndiganden till styrelsen om aktier

Bolagsstämman har, med undantag för vad som följer av villkoren för Bolagets konvertibla förlagslån, inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att Bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Verkställande direktör och ledningsgrupp

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bl a framgår av VD-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Rikshems ledningsgrupp består av VD, vice VD tillika Affärsutvecklingschef, Förvaltningschef samt CFO.

Revisor

Vid årsstämman i 26 mars 2013 valdes Ernst&Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Ansvarig revisor är Magnus Fredmer, auktoriserad revisor.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om Rikshems interna kontroll avser Rikshems finansiella rapportering. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policys, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, besluts- och attestordning och finanspolicy mm., som alla syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Efterlevnad av dessa styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt. Rikshem har kartlagt sina väsentliga processer, 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 för att säkerställa kvalitet och att tillämpliga lagar och krav efterlevs.

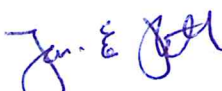
För såväl den interna som den externa informationsgivningen finns en antagen Kommunikationspolicy som säkerställer att Bolaget lämnar korrekt information till marknaden. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för Rikshems organisation.

Stockholm den 27 mars 2014



Mats Mared
Styrelsens ordförande



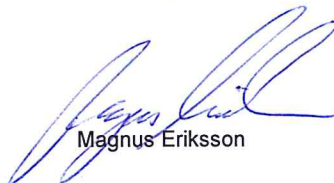
Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör



Mats Andersson



Mats Hederö



Magnus Eriksson



Peder Hasslev

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2014

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 2013 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36-37.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och 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 och koncernredovisningen, 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 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36-37. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 2013. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

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 samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36-37 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 27 mars 2014

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor