



Årsredovisning 2019

med hållbarhetsredovisning



Året i korthet

Ett fullspäckat 2019 med strategisk riktning.....4

Vd har ordet

Rikshem vill göra skillnad.....6

Vår affär

Affärsidé, vision och mission8

Långsiktiga mål9

Affärsmodell11

Rikshuset – med rum för strategi.....12

På väg mot det goda samhället.....14

Väsentliga hållbarhetsfrågor visar vägen framåt16

Rikshems hållbarhetskompas17

Omvärld och marknad

Globala megatrender18

Trender på marknaden18

Rikshem på marknaden.....19

Fastighetsbestånd

Rikstäckande bestånd21

Fastighetsbeståndet i siffror23

Fastighetsvärdering

Värdering av beståndet.....24

Hållbarhetsarbetet i korthet

Riggat för hållbar utveckling.....26

Förvaltning

Hållbara livsmiljöer29

Levande områden32

Bostad för alla34

Möjligheternas hus.....36

Projekt och fastighetsutveckling

Fastigheter för framtiden.....39

Projektöverblick.....42

Ökar produktionstakten och utmanar marknaden.....44

Medarbetare

Ett växande företag.....46

Finansiering

Stabil och långsiktig finansiering.....49

Risker och riskhantering

Risker och möjligheter52

Finansiella rapporter, styrning och index

Styrelse och ledning58

Hållbarhetsstyrning62

Om hållbarhetsredovisningen.....64

Index lagstadgade hållbarhetsrapporten.....64

Revisorns rapport hållbarhetsredovisning.....65

GRI-index.....66

Förvaltningsberättelse.....69

Bolagsstyrningsrapport.....74

Finansiella rapporter.....77

Noter86

Revisionsberättelse.....111

Fastighetsförteckning115

Nyckeltal.....124

Definitioner.....126



Sidan

21

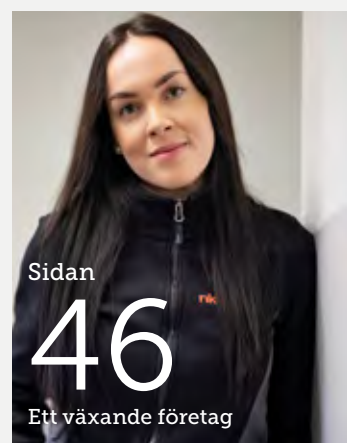
Fastigheter
över hela landet



Sidan

26

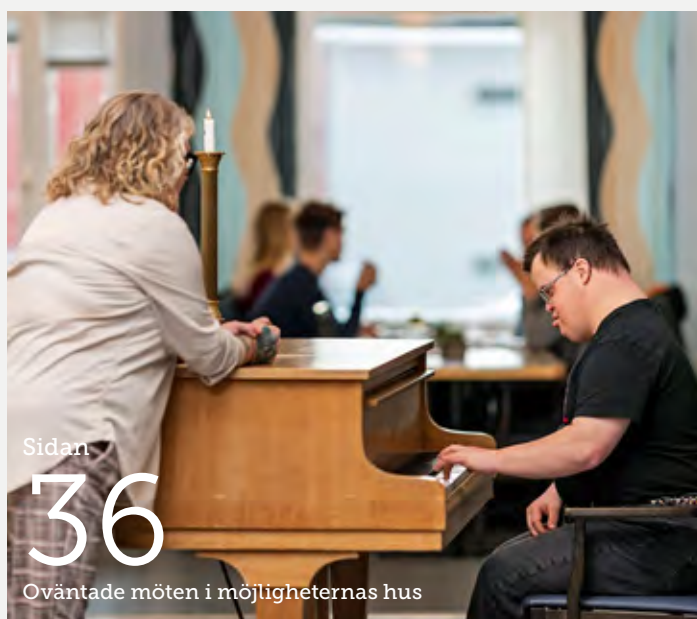
Hållbarhetsarbetet
i korthet



Sidan

46

Ett växande företag



Sidan

36

Oväntade möten i möjligheternas hus



Sidan

32

Utveckling av
levande områden



Sidan

42

Projektöverblick

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.



Långsiktigt ägande

Rikshem AB (publ) ägs till 50 procent vardera av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden. En god avkastning gynnar därför i förlängningen Sveriges pensionstagare.



Marknadsvärde

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick till 49,3 mdr kr, varav bostäder motsvarar 34,3 mdr kr och samhällsfastigheter 15,0 mdr kr. Inklusive joint ventures uppgår marknadsvärdet till 51,9 mdr kr.



Samhällsfastigheter utifrån behov

Rikshems bestånd består till 30 procent av samhällsfastigheter med exempelvis vård- och omsorgsboenden samt förskolor och skolor.



Bostäder för hela livet

70 procent av beståndet är bostadsfastigheter med studentbostäder, ungdomslägenheter, hyresrätter och seniorboenden. I portföljen finns totalt cirka 30 000 bostäder.



Affärsmässigt samhällsengagemang

Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.



Hållbar förvaltning

En egen förvaltningsorganisation, med lokala kontor från Luleå i norr till Malmö i söder, är kärnan i Rikshems verksamhet. Det skapar kontroll över beståndet samt en närhet till hyresgästerna.

Ett fullspäckt 2019 med strategisk riktning

Tillträde av vårdboende och förskola i Upplands-Bro

Under året tillträdde Rikshem ett vårdboende och en förskola i Upplands-Bro, vilket är i enlighet med planen om att möta behovet av social infrastruktur. Odalen fastigheter har utvecklat fastigheterna så att generationer ska kunna mötas. Humana och Upplands-Bro kommun är hyresgäster i fastigheterna.

340 studentlägenheter

I Uppsala har 340 studentrum byggts om, till mindre lägenheter med eget kök, i samband med stambyte. Projektering pågår också för tre hus i området där studentkorridorer ska ge ytterligare 230 lägenheter.

I maj tecknade Rikshem och Europeiska investeringsbanken (EIB) avtal om **lån för satsningar inom energieffektivisering**. Lånet om en miljard kronor ska användas till renoveringar av bostadsfastigheter från 60- och 70-talen.

JANUARI

FEBRUARI

MARS

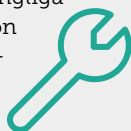
APRIL

MAJ

JUNI

Nya verktyg för områdesutveckling

Under året har en gemensam verktygslåda för utveckling av Rikshems områden tagits fram. En ny utemiljöhandbok innehåller bland annat ett nytt lekplatskoncept där stor vikt läggs vid hållbara materialval. Lekplatserna ska vara inkluderande och tillgängliga för alla oavsett kön och fysiska funktionsvarianter.



Under våren påbörjades Rikshems byggnation av 97 nyproducerade lägenheter på Sandbacka i Umeå, ett område där bostadslaget redan har över 200 bostäder. Två nya bostadshus ska uppföras samtidigt som det befintliga området utvecklas.



Nya finansiella mål och utdelningspolicy

Baserat på att Rikshem under längre tid kontinuerligt stärkt sina finansiella nyckeltal har ägarna efter årets utgång uppdaterat bolagets finansiella mål. Soliditeten ska inte understiga 35 procent (tidigare 30 procent), belåningsgraden ska inte överstiga 58 procent (tidigare 70 procent) och räntetäckningsgraden ska inte understiga 2,2 gånger (tidigare 1,75 gånger). Ett nytt mål, för nettoskuld/EBITDA, har lagts till och detta bör långsiktigt understiga 16 gånger. Ägarna etablerade i samband med detta också en utdelningspolicy.



Årets hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 2 916 mkr.

Nyckeltal

Samtliga nyckeltal återfinns på sidan 124-125.

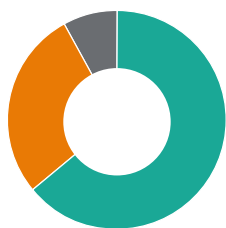
Fastighetsrelaterade nyckeltal

mkr	2019	2018	2017	2016
Fastigheternas marknadsvärde	49 307	45 687	41 039	37 878
Hyresintäkter	2 916	2 792	2 665	2 484
Driftsöverskott	1 586	1 524	1 555	1 420
Antal fastigheter	560	555	586	574
Direktavkastning, %	3,3	3,5	3,9	4,1

Finansiella nyckeltal

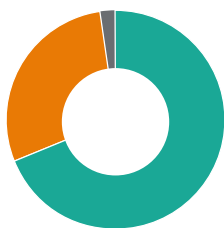
	2019	2018	2017	2016
Soliditet, %	39	37	36	33
Belåningsgrad, %	54	58	59	62
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,2	3,5	3,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	18,0	17,6	15,8	17,2
Belåningsgrad säkerställda lån, %	9	10	12	15

Fördelning av hyresintäkter



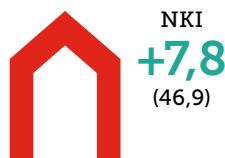
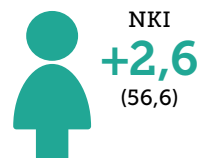
- Bostadshyreskontrakt, 64 %
- Offentlig sektor, 28 %
- Privat sektor, 8 %

Fördelning av fastigheternas marknadsvärde



- Bostäder, 69 %
- Samhällsfastigheter, 29 %
 - Vårdboende, 23 %
 - Skolor, 6 %
- Kommersiellt, 2 %

Nöjd kund-index, NKI för bostäder har ökat med 2,6 enheter och **NKI för samhällsfastigheter** har ökat med 7,8 enheter under 2019.



Utmanar byggbranschen

Under hösten tecknade Rikshem tioåriga ramavtal med flerkammarhustillverkaren Sizes och byggföretaget JSB, som båda har en industriell produktionsprocess. Genom långsiktiga samarbeten med utvalda aktörer vill Rikshem utmana traditionella byggprocesser. Syftet är att minska produktionskostnaderna samt risker och samtidigt öka produktionshastigheten av nya hyresrätter. Läs mer på sidan 44.

Skola i Västerås

Rikshem förvärfvade en skol- och förskolefastighet i bostadsområdet Skälby i Västerås. Skolfastigheten hyrs av Skälby-skolan och har plats för 525 elever, varav 85 förskoleelever och 440 grundskoleelever. Förvärvet är Rikshems första med fokus på skolfastigheter i kommunen.

Områdets första nybyggnation på 50 år

I stadsdelen Hageby i Norrköping har den första nybyggnationen på 50 år uppförts. Rikshems fastighetsbestånd i Hageby består av cirka 1 000 lägenheter byggda på 60-talet. Fyra nya hus har byggts och Rikshem kan nu erbjuda ytterligare 132 lägenheter i området. Inflytt skedde under mars, juli och november.

JULI AUGUSTI SEPTEMBER OKTOBER NOVEMBER DECEMBER

Nya bostäder i Halmstad

Rikshem förvärfvade en projektfastighet om 189 hyresrättslägenheter i centrala Halmstad. Byggnaden ska stå färdig under 2021. Rikshem är en etablerad fastighetsägare i Halmstad genom sitt befintliga bestånd av samhällsfastigheter och växer nu med bostäder i staden. Byggstart sker i början av 2020.

Under året har Rikshem byggt **74 nya hyresrätter i kvarteret Hyacinten i centrala Östersund**. De två nya fastigheterna har byggts med trästomme och träfasad, med solceller på taken och en bilpool för de boende. Inflytt i februari 2020. Läs mer på sidan 45.

Vd-byte

Den 31 oktober slutade Sophia Mattsson-Linnala som vd på Rikshem efter tre år på posten. Styrelseledamoten Per Uhlén utsågs till tf vd och i början på december rekryterades Anette Frumerie som ny vd till Rikshem. Anette Frumerie, som närmast kommer från vd-posten på Besqab, tillträder senast juni 2020.

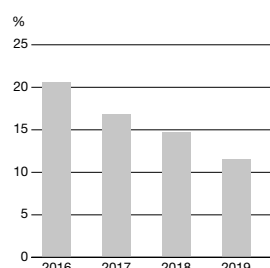
Avtal för uppkoppling av beståndet

I december tecknade Rikshem ett långsiktigt avtal med Telia avseende införandet av öppet nät samt fastighets-IT och IoT*-plattform. Kunderna får en större valfrihet då de själva kan välja leverantör av bredband, IPTV och telefoni. Genom att på sikt koppla upp hela fastighetsbeståndet kan förvaltning, styrning och drift effektiviseras och energioptimering möjliggöras.

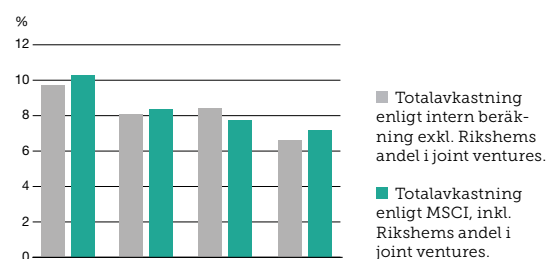
* Internet of Things

Årets avkastning

Avkastning på eget kapital



Totalavkastning



God totalavkastning

Årets totalavkastning uppgick till 7,2 procent enligt MSCI.

Rikshem vill göra skillnad

2019 var ett stabilt år med ökande hyresintäkter och driftsöverskott. Projektverksamheten har växt och vi har tecknat strategiskt viktiga avtal för nyproduktion och digitalisering. Efterfrågan på både bostäder och samhällsfastigheter är stark och kundnöjdheten har ökat.

Året har präglats av satsningar på förbättrad förvaltningskvalitet, ökad kundnöjdhet och områdesutveckling. Samtidigt har vår projektverksamhet växt starkt medan förvärven har minskat. Strategin är tydlig och ligger fast framåt när vi i högre grad arbetar med att utveckla befintliga fastigheter och markinnehav än att göra stora fastighetsförvärv. Under året har hyresintäkterna ökat med 4,4 procent och driftsöverskottet med 4,1 procent vilket är ett starkt resultat sett till att vi haft högre kostnader för akut underhåll än vad vi tänkt oss. Fastighetsvärdet har fortsatt att öka, dels genom framgångsrika investeringar i våra fastigheter vilka skapat ökade driftnetton, dels till följd av årliga hyreshöjningar samt sänkta avkastningskrav.

Högre kundnöjdhet

Under flera år hade Rikshem en offensiv förvärvsstrategi. Vår fastighetsförvaltning nådde inte alltid upp till den nivå vi ska ha vilket vi nu jobbar målmedvetet med att förändra. Vi blir också kontinuerligt bättre och bättre på att ta hand om våra hus och hyresgäster på ett bra sätt och det är roligt att se att arbetet redan gett fina resultat. I årets kundundersökning har vi ökat kundnöjdheten med 2,6 enheter för bostadshyresgäster och med 7,8 enheter för samhällsfastigheter, ett mycket glädjande lyft. Samtidigt har vi fortsatt förbättringsmöjligheter och också möjlighet att hitta stordriftsfördelar genom att arbeta mer likartat runt om i landet vilket både kommer att gynna våra hyresgäster och vara ekonomiskt fördelaktigt för oss som företag.

Områdesutveckling

För att våra områden ska vara trygga och attraktiva fokuserar vi mycket på områ-

desutveckling. Vi har under 2019 drivit fyra pilotprojekt där vi genom bland annat trygghetsanalyser skapar en nulägesbild som ligger till grund för en områdesutvecklingsplan. Genom arbetet skapar vi också en gemensam modell för hur Rikshem ska arbeta med områdesutveckling framöver. Vi tittar på allt från förtätningar, värdeskapande renoveringar och trygga utemiljöer till att tillföra verksamheter i områden som huvudsakligen består av bostäder. Arbetet ska ge nöjdare kunder, tryggare områden och högre fastighetsvärden.



Vi ökar våra investeringar i nyproduktion och under året har vi byggstartat över 500 lägenheter.

Digitalisering för framtiden

Vi har ingått ett långsiktigt avtal med Telia, innefattande öppet nät, fastighets-IT och en IoT*-plattform, för att ta ett helhetsgrepp om digitaliseringen av våra fastigheter. Det ger oss möjlighet att erbjuda våra hyresgäster nästa generations bredbandstjänster och kommer även att bidra till effektivare och mer hållbar fastighetsförvaltning. Bland annat kommer vi kunna styra fastigheterna i realtid och minska energianvändningen. Till utgången av 2021 ska vi tillsammans med Telia inledningsvis koppla upp 15 000 lägenheter.

Bra bostäder för fler

Vi ökar våra investeringar i nyproduktion och under året har vi byggstartat över 500 lägenheter. Vårt mål är att öka

ytterligare inom både bostäder och samhällsfastigheter. Vi välkomnar också investeringsstödet återkomst för möjlighet att bygga även på orter där kalkylen annars är svår att få ihop. Samtidigt som vi satsar mer gäller det att göra en ordentlig analys av såväl läge som produkt då vi ser viss ökning av vakanser i delar av nyproduktionen. För att pressa byggkostnader och produktionstid har vi tecknat tioåriga avtal med flerfamiljshustillverkare som har en industrialiserad byggprocess. Vi vill på så sätt bidra till att förändra byggprocesserna för en effektiv bostadsproduktion.

Ett bättre Sverige

Rikshem vill göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället. Det är vår uppfattning att utvecklingen av bostäder och samhällsfastigheter måste gå i takt med behoven från medborgare och näringsliv och vi bidrar genom att utveckla våra fastigheter och bygga nytt. Att bygga nytt är en av de viktigaste saker som Rikshem kan bidra med. För när bostäder och social infrastruktur är på plats finns möjlighet att skapa ett bra liv på den plats där jobb, utbildning och familj finns. Tyvärr kan vi konstatera att den svenska bostadsmarknaden i dag präglas av ökad polarisering. För den som har möjlighet blir det idag ofta billigare per månad att köpa en bostad än att hyra en hyresrätt. Nyproducerade hyresrätter är som regel för dyra för svagare bostadskonsumenter medan det äldre beståndet ofta har långa kötider som unga eller personer som är nya på den svenska bostadsmarknaden inte har. Det gör att de med svagast ekonomi idag bor dyrast. Dagens situation på bostadsmarknaden bidrar till segregation som påverkar såväl bostadsområden som samhället negativt. Kraftfulla åtgär-

* Internet of Things, som ger möjlighet att genom sensorer kunna utbyta data över internet för att bland annat kunna styra byggnader och installationer.



”

Strategin är tydlig och ligger fast framåt när vi i högre grad arbetar med att utveckla befintliga fastigheter och markinnehav än att göra stora fastighetsförvärv.

der behövs för att bryta dagens negativa trend. Vi arbetar engagerat för att bidra till en positiv utveckling men det räcker inte. Samhället med alla dess aktörer måste göra betydligt mer för att vi tillsammans ska få en bättre fungerande, och mindre segregerad, bostadsmarknad i Sverige.

Framåt

Det finns många anledningar att se positivt på Rikshems framtid. Räntorna bedöms vara kvar på låga nivåer under längre tid och såväl hyresrätter som fastigheter för olika typer av samhällstjänster är efterfrågade. För 2020 räknar vi med fortsatt förbättring av driftnettot och ökade investeringar i våra fastigheter. Vi har en bra bas som vi ska fortsätta arbeta oförtrutet med vilket gör att vi kommer att ha fortsatt god avkastning även när av-

”

För 2020 räknar vi med fortsatt förbättring av driftnettot och ökade investeringar i våra fastigheter.

kastningskraven inte längre minskar. Vår position med fastigheter i utvalda tillväxtorter i de stabila segmenten bostäder och samhällsfastigheter i ett Sverige med ökande befolkning och stora grupper av både äldre och yngre gör att vi kommer ha säkra intäkter framåt. Vi har dessutom både kompetenta och engagerade medarbetare, en grundförutsättning för att vi ska vara framgångsrika. Utmaningarna ligger bland annat i att få kostnadstäckning för de renoveringar som stora delar

av vårt bestånd står inför samt de låga hyreshöjningar, ofta under inflationen, som de årliga hyresförhandlingarna ger.

Efter årets utgång har Rikshems ägare uppdaterat bolagets finansiella mål. Bland annat har målet för soliditet höjts och målet för belåningsgrad sänkts samtidigt som en utdelningspolicy etablerats. Sett till Rikshems utveckling och hur de finansiella nyckeltalen under de senaste åren kontinuerligt stärkts känns det som en bekräftelse på vår goda utveckling.

Vi ser tillbaka på ett stabilt år och ser fram emot att få använda vårt kunnande och kapital för att vara med och utveckla Sverige.

Stockholm, februari 2020

Per Uhlén,
Tf vd Rikshems

Affärsidé, vision och mission



Vår affärsidé

Vi ska långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter.

Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Vår mission

Vi utvecklar trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden. Det gör vi genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang.

Långsiktiga mål

Rikshem arbetar mot flera långsiktiga mål. För att nå målen behöver bolaget kontinuerligt förbättra sig jämfört med resultaten från föregående år.

Långsiktigt mål	Strategi	Utfall
Ekonomi  Att långsiktigt leverera en real totalavkastning om fem procent på fastighetskapitalet.	Genom att vara en attraktiv samarbetspartner till kommuner och arbeta aktivt för att förvalta och utveckla beståndet på ett långsiktigt hållbart sätt skapar Rikshem värdetillväxt. Bolaget kombinerar affärsmässighet med samhällsengagemang då hållbarhet för Rikshem är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Trots att direktavkastningen går ner upprätthåller Rikshem en god totalavkastning. Sänkta avkastningskrav men också förbättrade kassaflöden har bidragit till värdeutvecklingen. Totalavkastning redovisas enligt MSCI, inklusive Rikshems andel i joint ventures, vilket gör siffrorna jämförbara med branschen. I tidigare årsredovisningar har totalavkastning redovisats enligt interna beräkningar, exklusive andel i joint ventures. Siffrorna har justerats för inflation.	5,5% 2019 2018 5,8% 2017 6,9%
Kund-nöjdhet  Att nå 62 i Nöjd kund-index, NKI, för bostäder (index 100).	Med en egen förvaltningsorganisation kan Rikshem arbeta nära kunderna och vara lyhörda för behov och förväntningar. Rikshem arbetar för att det ska vara enkelt och tryggt att vara kund hos bolaget. Genom ett varierat utbud av bostäder och samhällsfastigheter ska kunderna kunna bo hos Rikshem genom hela livet. Rikshem är på god väg mot det långsiktiga målet som är ett genomsnitt för Sveriges alla bostadsbolag och över snittet för de privata bostadsbolagen. Kundnöjdheten redovisas enligt Nöjd kund-index (NKI), som baseras på tre standardfrågor, vilket gör siffrorna jämförbara med branschen. I tidigare årsredovisningar har kundnöjdhet redovisats enligt Bo-Index, en sammanvägning av 45 frågor.	56,6 2019 2018 54,0 2017 53,2
Medarbetare  Att nå 82 i Nöjd medarbetar-index, NMI (index 100).	För att nå en hög medarbetarnöjdhet arbetar Rikshem med att skapa en arbetsmiljö där medarbetare trivs och utvecklas. Det görs genom att arbeta för inkludering, erbjuda intressanta arbetsuppgifter, kompetensutveckling och intern karriärutveckling. Årets NMI ligger kvar på ungefär samma nivå som 2018. Viljan att rekommendera andra att söka arbete på Rikshem har dock ökat med tre enheter (31) och medarbetarna skattar cheferna fortsatt högt (77). Utmaningar finns avseende arbetsvillkor, vilket främst avser interna arbetsrutiner (68).	70 2019 2018 71 2017 66
Miljö  Rikshems miljömål är att årligen minska energianvändningen med minst 2,5 procent i fastigheterna.	För att minska energianvändningen i fastigheterna arbetar Rikshem med energioptimering i den dagliga förvaltningen och med energieffektiviseringsprojekt i det äldre beståndet. Större energiåtgärder kan också genomföras i samband med renoveringar. 2019 nåddes inte målet, bland annat på grund av förbättrade och ökade beräkningsmetoder samt att effekten av påbörjade energibesparingsprojekt inte hunnit slå igenom. För att växla upp arbetet har Rikshem förstärkt energikompetensen med nya resurser både centralt och regionalt.	-1,0% 2019 2018 -2,6% 2017 -1,6%
Social hållbarhet  Rikshems långsiktiga mål för upplevd trygghet är 85 (index 100).	Otrygghet och segregation är en utmaning för hela samhället. Rikshem arbetar strategiskt för att utvecklingen ska gå åt rätt håll i de områden bolaget verkar genom att exempelvis genomföra trygghetsanalyser med efterföljande åtgärder, utveckla utemiljöer och arbeta aktivt med områdesutveckling. Krafttag mot olovlig andrahandsuthyrning samt platssamverkan med andra aktörer är ytterligare exempel på åtgärder som genomförs i syfte att öka tryggheten.	77,2 2019 2018 75,6 2017 76,4



Drivande, Närvarande
och Ansvarstagande. Rikshems
värdegrund är företagets DNA.

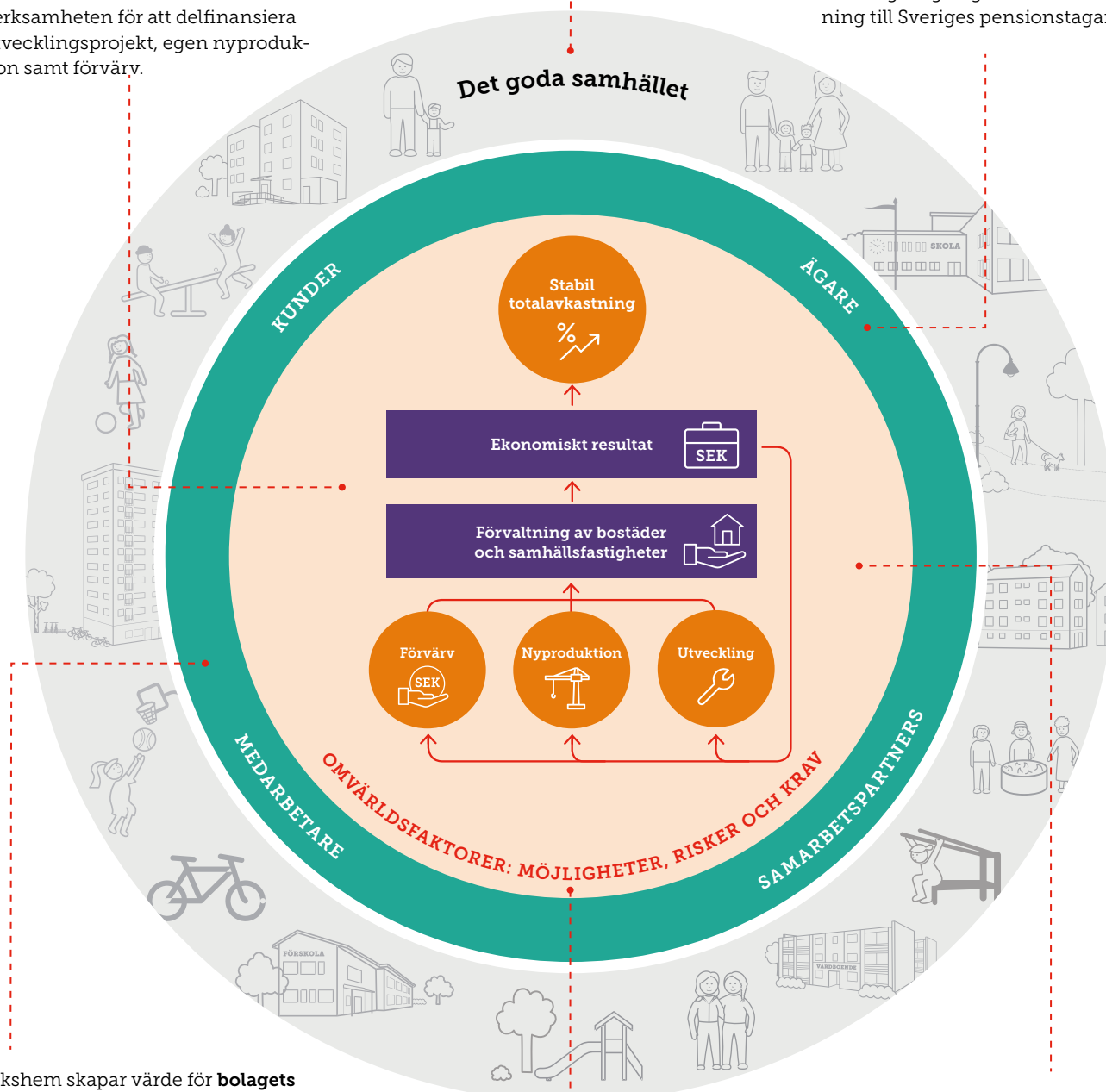


Affärsmodell

Rikshems **affärsidé** är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. **Fastighetsförvaltningen** är långsiktig och det ekonomiska resultatet återinvesteras helt eller delvis i verksamheten för att delfinansiera utvecklingsprojekt, egen nyproduktion samt förvärv.

Ett ekonomiskt starkt Rikshem ger möjlighet att göra skillnad i samhällsutvecklingen och skapa förutsättningar för **det goda samhället**.

Rikshem ägs till lika delar av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. Ägarnas målsättning är en god och **stabil totalavkastning**, vilket i förlängningen genererar avkastning till Sveriges pensionstagare.



Rikshem skapar värde för **bolagets intressenter**. Aktiv områdesutveckling bidrar till ökad trygghet och inkludering, vilket gynnar kunderna. Värde skapas även för Rikshems medarbetare i form av bland annat kompetensutveckling och en sund arbetsmiljö. I Rikshems verksamhet skapas affärer för samarbetspartners såsom leverantörer, kommuner, banker och kapitalmarknad.

Rikshems verksamhet påverkas av ett flertal **omvärldsfaktorer** såsom finansiell utveckling, lagkrav och globala trender – vilka innebär både risker och nya affärsmöjligheter.

Hållbarhetsperspektivet är centralt i Rikshems värdeskapande. Verksamheten sköts utifrån ett långsiktigt förhållningssätt. Negativ påverkan minimeras i möjligaste mån, samtidigt som ett flertal insatser görs för att medvetet öka företagets positiva påverkan.

Rikshuset – med rum för strategi

Rikshuset är en strategisk modell som visar hur, och mot vad, Rikshem arbetar för att uppnå såväl affärs- som samhällsnytta. Att arbeta utifrån modellen vägleder företaget och medarbetarna både i långsiktiga beslut och i den dagliga förvaltningen.

Till skillnad från Rikshems affärsmodell, som illustrerar det systematiska arbetet för att skapa värde i relation till intressenterna, ger Rikshuset en mer konkret och detaljerad bild av vad som sker inom ramen för Rikshems strategi i den dagliga verksamheten.

Fyra viktiga våningsplan

Grunden för huset utgörs av ägardirektivet och ger en tydlig uppdragsbeskrivning till Rikshem. Även företagets värderingar finns med som byggstenar i grunden. Rikshems vision om att göra

skillnad i utvecklingen av det goda samhället återspeglas högst upp i huset. Däremellan finns fyra våningsplan som sammanfattar de viktigaste fokusområdena för Rikshems verksamhet i strävan mot visionen.

Globalt perspektiv

Rikshuset med dess våningsplan används också för att tydliggöra hur Rikshems verksamhet relaterar till FN:s globala hållbarhetsmål och sätter företaget och hållbarhetsarbetet i ett större sammanhang. Läs mer på sidan 17.



Det goda samhället



Det trygga grannskapet

Genom områdesutveckling ska Rikshem arbeta för att skapa trygga och attraktiva bostadsområden. Det sker genom ett omfattande arbete med allt från att främja utbildning och sysselsättning i företagets områden till att arbeta med platssamverkan, trygghetsanalyser och det fysiska rummets utformning. Aktivt samarbete med kommuner och lokalsamhälle är avgörande. Samverkan med polis, socialtjänst, kommuner, skolor och andra fastighetsägare sker för att påverka lokala samhällen på ett positivt sätt.



Den hållbara fastigheten

Bostäderna i beståndet ska utvecklas för att möta de krav som ställs för att hyresrätten ska vara en fortsatt attraktiv boendeform. Samhällsfastigheterna ska möta kraven från både boende och personal. Rikshem utvecklar befintliga fastigheter genom renoveringar samt uppför fler bostäder och samhällsfastigheter genom nyproduktion. Frågor som energianvändning och val av hållbara material är väsentliga vid såväl renovering och nyproduktion som i förvaltningen. Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem till stor del med industriell tillverkning vilket är fördelaktigt miljömässigt såväl som ekonomiskt.



Den nöjda kunden

Företaget arbetar för att vara en attraktiv hyresvärd som erbjuder god kundservice och en nära dialog med kunderna. Med ekonomisk och teknisk förvaltning i egen regi samt lokal närvaro på orterna ökar närheten till kunderna. Att vara kund hos Rikshem ska vara enkelt oavsett om man är bostadshyresgäst, kommun eller en privat skol- eller vårdaktör. Rikshem arbetar aktivt för ökad kundnöjdhet vilket bland annat innefattar digitala lösningar för att förbättra och effektivisera förvaltningen samt att förenkla för kunderna att leva och verka hållbart.



Det starka företaget

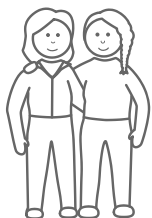
Att vara ett starkt företag innebär för Rikshem att vara finansiellt stabilt, lönsamt och långsiktigt. Företaget ska äga och förvalta större bestånd av bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter i Sverige, vara en attraktiv samarbetspartner för kommuner och arbeta aktivt för att utveckla beståndet. Ett starkt företag omfattar också ett aktivt arbete med affäretik, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och hållbarhetskrav vid inköp och upphandling. Rikshem är värderingsdrivet och erbjuder marknadsmässiga anställningsvillkor, trygghet och utvecklingsmöjligheter för sina medarbetare. Värderingsarbetet främjar även mångfald och jämställdhet.

På väg mot det goda samhället

Med bostäder, förskolor, skolor, olika typer av vårdboenden och sociala mötesplatser erbjuder Rikshem **rum för livets alla faser**. Rikshem vill göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället genom att **skapa attraktiva och hållbara livsmiljöer**. Därför strävar bolaget efter att utveckla och förvalta trivsamma och trygga områden där människor både vill leva och verka.

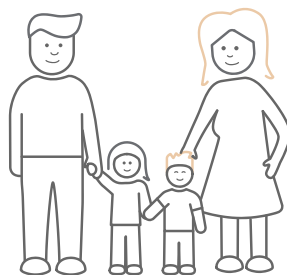


Med cirka 30 000 bostäder är Rikshem en viktig aktör som motverkar bostadsbristen genom att bidra till den långsiktiga bostadsförsörjningen i Sverige.



HYRESRÄTTER

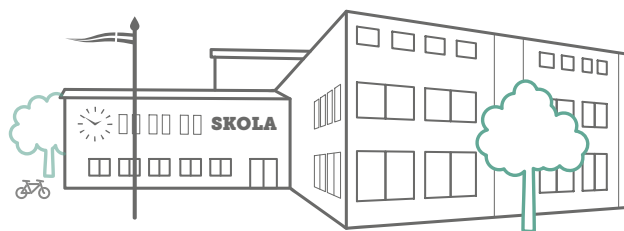
En boendekarriär kan börja med ett första eget boende i hyresrätt. **Hyresrätten är även en viktig boendeform för dem som flyttar till en ny stad för arbete eller studier.** Många människor väljer att bo i hyresrätt hela livet, vilket både långa kötider och långa boendetider vittnar om.



Genom bostadssociala kontrakt med kommunerna **bidrar Rikshem till att människor som har svårt att komma in på bostadsmarknaden** kan få möjlighet till egen bostad.



Genom att **långsiktigt erbjuda bostäder och boendemiljöer** för hushåll med **olika ekonomiska och sociala förutsättningar** bidrar Rikshem till en god samhällsutveckling.



FÖRSKOLOR OCH SKOLOR

Förskolor och skolor möjliggör för boende att bo kvar i ett område. Genom att utveckla skolmiljöerna kan fler elever få möjlighet att lyckas i skolan. Genom **Läxhjälpen** stöttar Rikshem elever som behöver extra stöd.

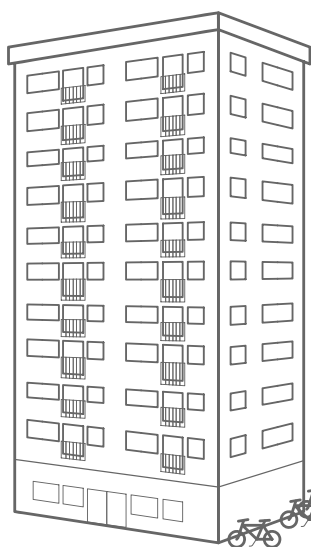
Variation och bredd i utbudet är viktigt. Olika typer av boenden och storlekar på lägenheter behövs inom samma område, för att möjliggöra flyttar i närområdet när livet förändras. Rikshem förvaltar och tar hand om både hus och människor.

Ett aktivt arbete med exempelvis **trygghetsanalyser, hantering av olovlig andrahandsuthyrning och utveckling av miljöer** sker för att skapa trygga grannskap och trivsamma områden.





Kombinationen av bostäder och samhällsfastigheter i fastighetsbeståndet skapar en **långsiktig ekonomisk stabilitet** för Rikshem.



BOENDE FÖR SÄRSKILDA BEHOV

Rikshem tillgodoser bostadsbehov för **människor med behov av särskilt stöd** genom vård- och omsorgsboenden, LSS-boenden och korttidsboenden.

STUDENT-BOENDE

Studentlägenheter blir många unga människors **första kontakt med en hyresvärd**.

Rikshem har även ungdomslägenheter i sitt bestånd.

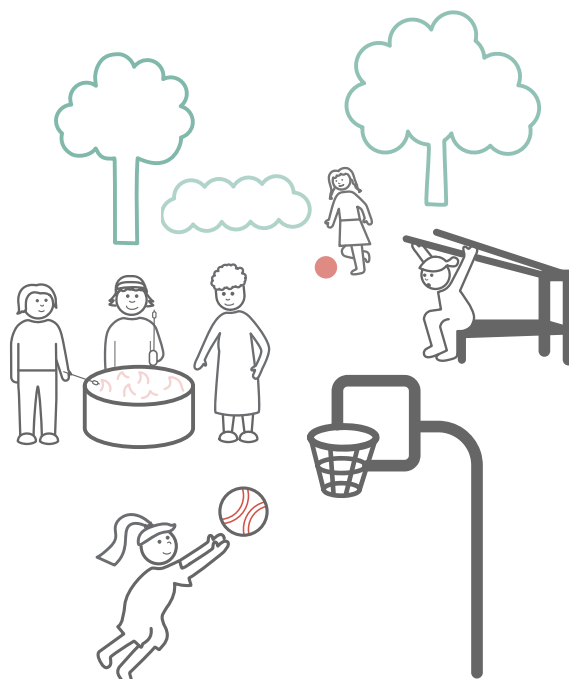


SENIOR- OCH TRYGGHETSBOENDE

På flera orter har Rikshem boende för hyresgäster som är 55+ eller 70+. Detta är boende för den som vill ha ett vanligt hyreskontrakt men med jämna åren.



Rikshems samhällsfastigheter är strategiskt viktiga genom att de **tillför såväl service som arbetsplatser** i bostadsområdena.



UTEMILJÖ & SOCIALA MÖTESPLATSER

Idrottshallar, utegym och andra sociala mötesplatser **bidrar till ökad trivsel, sysselsättning och betydelsefulla möten**. Genom områdesutveckling kan funktioner som saknas i ett område tillföras.

Utemiljöerna är en viktig del för trivselen i bostadsområden. **Varje sommar jobbar ungdomar i Rikshems områden med att göra fint i utemiljöerna, ofta genom sitt första sommarjobb.**

ÄLDREBOENDE

En **äldrande befolkning** innebär att behovet av vårdinrättningar och äldreboenden ökar. **Rikshem förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter** anpassade efter samhällets behov. Verksamheterna i sin tur skapar arbeten i området.

Väsentliga hållbarhetsfrågor visar vägen framåt

Under slutet av året gjordes ett stort arbete för att vidareutveckla hållbarhetsarbetet och nya väsentliga hållbarhetsfrågor togs fram. Hållbarhetsfrågorna prioriteras utifrån var bolaget har störst påverkan på samhälle och miljö. En hållbarhetskompass har utvecklats för att integrera frågorna i verksamheten.

Under slutet av 2019 gjorde Rikshem en större uppdatering av väsentlighetsanalysen i syfte att ytterligare växla upp hållbarhetsarbetet utifrån de globala utmaningar som världen står inför. Analysen hjälper Rikshem att navigera bland intressenternas krav och förväntningar.

Prioritering för hållbar utveckling

Genom en ny intressentdialog identifierades Rikshems åtta mest väsentliga frågor och ytterligare fyra frågor som anses vara viktiga. Prioriteringen av de väsentliga hållbarhetsfrågorna utgår från var bolagets verksamhet har störst positiv eller negativ påverkan på miljö och samhälle. För att förstå Rikshems påverkan och intressenternas förväntningar föregicks prioriteringen av en dialog om hållbarhet med de viktigaste intressen-

terna för företaget. De intressenter som ingick var kunder, ägare, medarbetare, leverantörer, kommuner (vilka också i vissa fall är kunder) och Hyresgästföreningen. Dialogen skedde genom samtal och djupintervjuer.

Kompassen vägleder

Under 2019 förstärktes styrningen för hur Rikshems väsentliga hållbarhetsfrågor integreras i bolaget. En ny hållbarhetskompass ska hjälpa medarbetarna att integrera hållbarhetsfrågorna på ett konkret sätt i verksamheten. För att säkerställa att Rikshems arbete inbegriper alla aspekter av hållbarhet ligger FN:s globala mål till grund för hållbarhetsstyrningen. Alla 17 målområden har mappats mot det våningsplan i Rikshuset där störst möjlighet till påverkan finns. Centralt i den

inre kärnan ligger Rikshems tolv hållbarhetsfrågor varav åtta utgör de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna. Även dessa har mappats mot våningsplanen i Rikshuset. De åtta mest väsentliga frågorna kommer att ingå i GRI-rapporteringen från och med 2020 och kommer att redovisas fullt ut i nästa års- och hållbarhetsredovisning.

Konkreta insatser

För organisationens respektive processer identifieras vad som behöver göras, inom varje väsentlig hållbarhetsfråga, för att Rikshem ska bidra till att uppnå de globala målen.

Väsentliga hållbarhetsfrågor till och med 2019

I denna års- och hållbarhetsredovisning visas utfall och styrning för 2019 års väsentliga frågor vilka presenteras nedan. Se styrningstabell på sidan 63 för en samlad redogörelse på aktiviteter och utfall.



Det trygga grannskapet

Bidra till en hållbar stadsutveckling/livsmiljö där integration i bostadsområdet samt hyresgästers säkerhet, trygghet och hälsa ingår



Den hållbara fastigheten

Val av material
•
Energianvändning



Den nöjda kunden

Underlätta för kunderna att leva och verka på ett hållbart sätt

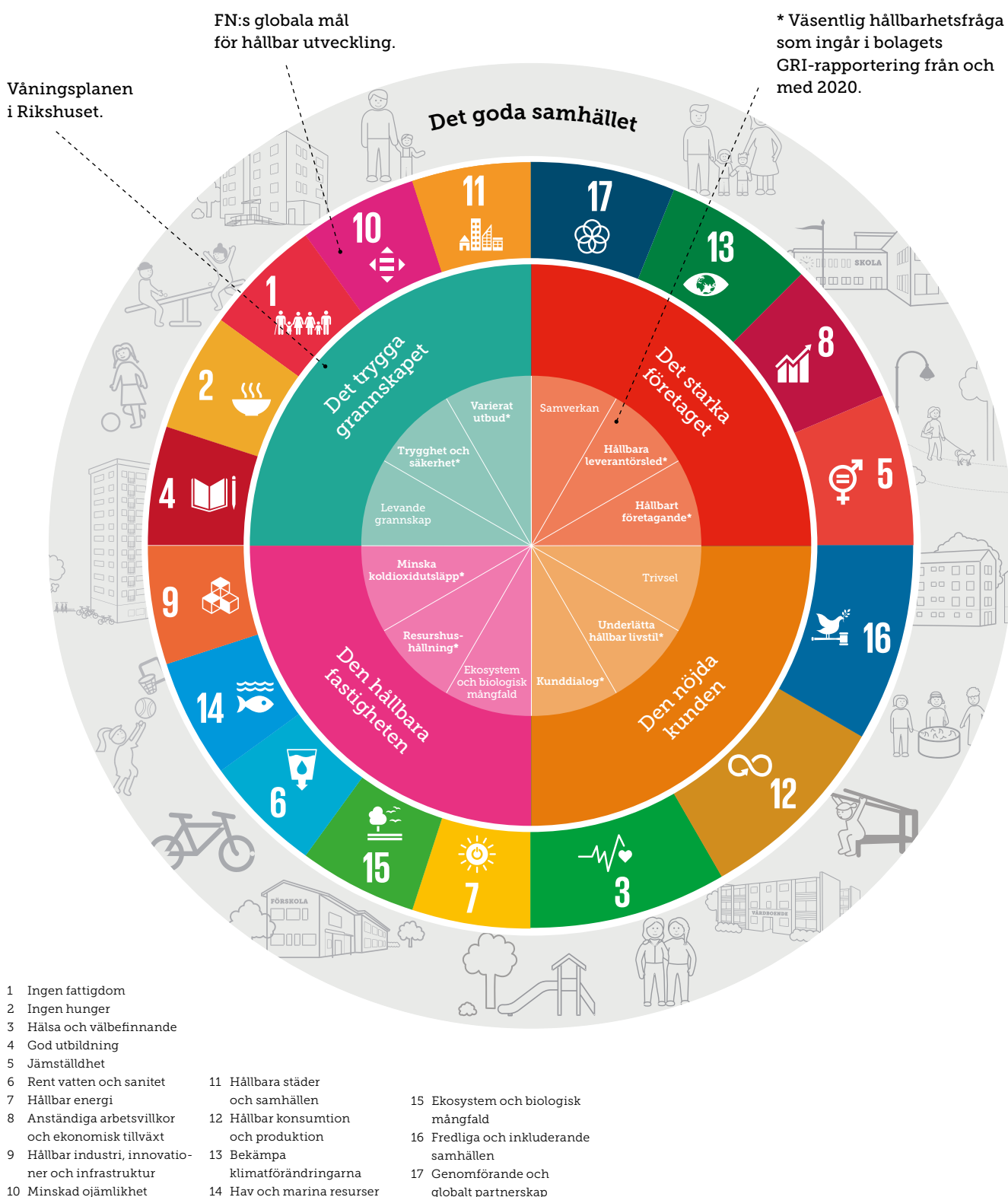


Det starka företaget

Krav på och **uppföljning** av leverantörer
•
Hälsa och säkerhet i arbetet
•
Mångfald och jämställdhet på arbetsplatsen
•
Aktivt arbete mot korruption

Rikshems hållbarhetskompas

Hållbarhetskompassen ska hjälpa medarbetarna att integrera hållbarhetsfrågorna på ett konkret sätt i verksamheten. Ytterst finns Rikshems vision om att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället samt FN:s globala mål. Målen kopplas ihop med respektive våningsplan av företagets strategiska modell Rikshuset (sid 12-13) som också kopplar målen till de väsentliga hållbarhetsfrågorna. Av samtliga frågor är de åtta mest väsentliga frågorna markerade med* i hållbarhetskompassen.



Omvärld i förändring

Omvärlden förändras i en allt snabbare takt och företag behöver förhålla sig till de globala trender som kan förändra och påverka både världsekonomin och hela branscher. Klimatförändringarna är en central omvärldsfaktor som påverkar oss alla. Urbanisering, demografiska förändringar och digitalisering är andra megatrender som Rikshem både påverkas av och behöver anpassa verksamheten till.

Globala megatrender

Klimatförändringarnas faktum påverkar både samhället i stort och fastighetsbranschen här och nu. Den globala medeltemperaturen ökar stadigt som en konsekvens av ökade växthusgasutsläpp i atmosfären. Bygg- och fastighetssektorn är materialkrävande och svenska byggnader står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Det är därför av stor vikt att branschen fokuserar på att minska energianvändningen och övergår till att enbart använda förnyelsebar energi. De kommersiella skälen för en grön omställning växer sig också starkare när fler och fler konsument, företag och myndigheter ställer krav på miljöcertifieringar och hållbart byggande.



Klimatförändringar

Urbanisering och demografiska förändringar så som en åldrande befolkning medför stora utmaningar. Allt fler väljer att bo i städer och trenden fortsätter att öka i styrka. Hälften av landets 290 kommuner bebos av endast 14 procent av Sveriges totala befolkning, vilket innebär ett högt tryck på stadsnära boendemiljöer. Andelen personer i arbetsför ålder minskar medan den totala befolkningen ökar och blir allt äldre. Om knappt tio år bedöms antalet 80-åringar att ha stigit med 50 procent jämfört med idag. Demografiutvecklingen driver på behovet av såväl nya boendeformer, infrastrukturlösningar som servicetjänster.



Demografi & Urbanisering

Digitaliseringen påverkar inte bara fastighetsbranschen utan samhället i stort. Det är en megatrend som kullkastar befintliga affärsmodeller och förändrar processer, beteenden och arbetssätt på alla nivåer i samhället. Teknologiska genombrott såsom artificiell intelligens och robotisering kan effektivisera interna processer och samtidigt revolutionera kundnyttan. Den som lyckas implementera tekniken på bästa sätt och ställa om efter omvärldens allt högre krav på en uppkopplad och automatiserad verksamhet är framtidens vinnare.



Digitalisering

Trender på marknaden

Sveriges fastighetsmarknad präglas av fortsatt bostadsbrist och minskad byggtakt samt en hög efterfrågan på samhällsfastigheter.

Bostadsbyggandet föll kraftigt under 2018 och minskningen fortsatte under 2019, dock har takten stabiliserats. Under 2019 minskade bostadsbyggandet med nio procent jämfört med 2018 och Boverkets bedömning är att minskningen blir marginell under 2020. Behovet av bostäder är fortsatt högt. Genom höga födelse- och immigration har Sveriges befolkning växt stadigt under de senaste åren. Idag uppgår befolkningen till drygt tio miljoner människor. Enligt statistik från Boverket är det beräknade byggbehovet

för Sverige cirka 640 000 nya bostäder under tioårsperioden 2018-2027, det vill säga cirka 64 000 nya bostäder per år i genomsnitt. Bristen på bostäder gäller särskilt unga, studenter, nyanlända och äldre. Dagens bostadsmarknad lyckas inte möta behovet hos ekonomiskt svaga hushåll och det krävs mer kunskap om dagens bostadsmarknad i kombination med kostnadseffektivitet och ökat industriellt bostadsbyggande för att matcha utbud och efterfrågan.

För samhällsfastigheter ökar behovet av förskolor, skolor samt äldre- och vårdboenden, till följd av en växande och åldrande befolkning.

Färre nya bostadsrätter

Nybyggnation av bostadsrätter har minskat med 20 procent under året, vilket gör att byggtakten på bostadsrätter har halve-

rats jämfört med 2017, då den vikande trenden började. Minskningen förklaras av att utbudet har varit för högt i de dyrare segmenten samtidigt som kreditrestriktioner med hårdare amorteringskrav minskat efterfrågan. Dock har bostadspri- serna stabiliserats efter det kraftiga fallet i slutet av 2017. En förklaring till återhämtningen kan vara att prognoserna för ränteutvecklingen har skrivits ned.

Hyresrätter efterfrågas

Hyresrätter står för en allt större del av bostadsbyggandet, hälften av de påbörjade bostäderna 2019 är hyresrätter. Ökade kostnader för att äga sin bostad har gjort det mer attraktivt att bo i hyresrätt. Dessutom fortsätter urbaniseringstrenden samtidigt som arbetslösheten är låg. Därför är efterfrågan på bostäder i stadsområden fortsatt hög, även avse-

ende nya hyresrätter eller renoverade lägenheter, båda med högre hyresläge. På mindre orter är efterfrågan på nybyggda hyresrätter mer begränsad.

Hyresnivåer för bostäder

Hyran för bostäder i Sverige är reglerad och bestäms genom bruksvärdesystemet efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga hyreshöjningen 2019 var den högsta på sex år för bostäder med sina 1,9 procent. Den främsta anledningen till det är att årets inflation förväntades bli högre än tidigare.

Ökat behov av samhällsfastigheter

En åldrande befolkning har lett till en hög efterfrågan på samhällsfastigheter. Under 2019 uppgav 125 av Sveriges 290 kommuner att de har för få äldreboenden. Antalet barn i förskola, grundskola och gymnasieskola beräknas också öka fram till 2026, som en följd av att de stora barnkullarna på 90-talet är i barnafödande ålder, vilket leder till en ökad efterfrågan på förskolor och skolor.

Hyresnivåer för samhällsfastigheter

Hyresmarknaden för samhällsfastigheter är stabil och uppvisar inga betydande upp- eller nedgångar för hyresnivåer eller vakanser. Hyrorna varierar inom ett stort intervall, mycket beroende på fast-



igheternas ålder, nedlagda investeringar och hyresgäst Anpassningar.

Transaktionsvolymen 2019

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden för 2019 uppgick till 218 miljarder kronor, vilket är en ökning med 42,5 procent jämfört med 2018. Enligt MSCI (All Country World Index

ACWI) uppgick totalavkastningen för Svenskt Fastighetsindex till 10,3 procent under 2019 i jämförelse med 10,6 procent för 2018. För Svenskt Bostadsindex uppgick totalavkastningen till 7,7 procent 2019, år 2018 var den 7,2 procent.

Källor: Boverket, Hem & Hyra, SCB, MSCI, Dagens Nyheter, BlackRock, Naturvårdsverket.

Rikshem på marknaden

Rikshem är väl rustat för rådande marknadsläge, med sitt fokus på hyresrätter, utveckling av sina befintliga områden och satsningen på en ökad andel samhällsfastigheter i portföljen. Satsningen ligger helt i linje med nuvarande och kommande behov av vård- och äldreboenden, förskolor och skolor. Rikshem har också god möjlighet till finansiering, bland annat tack vare sina starka ägare.

Attraktiva tillväxtkommuner

Genom att beståndet finns i utvalda tillväxtkommuner säkras efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter över tid. I de flesta av de orter där Rikshem har fastigheter ligger kötiden för en äldre hyresrätt på sju till tio år eller mer. Rikshems bedömning är att sannolikheten för en vikande hyresrättsmarknad är låg.

Beståndet finns i utvalda tillväxtkommuner vilket säkrar efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter över tid.

Möter behov av samhällsfastigheter

Den åldrande befolkningen i kombination med en ökad andel invånare i både förskole- och skolålder gör att Rikshem också bedömer att marknaden för samhällsfastigheter är uppgående. Då fastighetsbeståndet finns i tillväxtkommuner förväntas påverkan bli låg även vid sämre marknadsutsikter. Trycket på stora investeringar i både nya och gamla fastigheter gör att många kommuner ser över möjligheten att sälja fastigheter med investeringsbehov till fastighetsägare som investerar i samhällsfastigheter på respektive ort. Flera aktörer, ofta med

institutionella investerare som ägare, har etablerat sig och investerar långsiktigt i samhällsfastighetssegmentet vilket gör att avkastningskraven sänkts betydligt under de senaste åren.

Utvecklar för framtiden

Rikshem tar ansvar och arbetar i flera led med att minska sitt klimatavtryck så att bolaget kan möta marknadens krav på en mer hållbar verksamhet. Digitaliseringsarbetet har intensifierats vilket gör att innefattar att koppla upp hela fastighetsbeståndet i syfte att i högre grad automatisera övervakning och styrning av fastigheterna och dess energisystem. Rikshem har även rustat sig för att kunna möta ett allt högre bostadsbehov genom att öka produktionstakten av nya hyresrätter. Långsiktiga ramavtal har också tecknats med utvalda aktörer som arbetar efter en industriell produktionsprocess.

Fastigheternas
marknadsvärde
uppgick till

49 307
mkr

Hysesintäkterna
uppgick till

2 049 mkr
för bostäder

Hysesintäkterna
uppgick till

867 mkr
för samhälls-
fastigheter

Riks- täckande bestånd

Marknadsvärdet för Rikshems fastigheter uppgick vid årets slut till 49 miljarder kronor. Det gör Rikshem till ett av landets största privata fastighetsbolag.

Under 2019 har fastighetsbeståndets marknadsvärde ökat med 3,6 miljarder kronor. Utgångspunkten i Rikshems beståndsstrategi är att ha en mix av bostäder och samhällsfastigheter i portföljen för en långsiktig stabil avkastning. Beståndet innefattar 560 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 2 292 000 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet finns i utvalda tillväxtorter och de största delarna av beståndet ligger i Uppsala, Storstockholm, Helsingborg och Norrköping. Ett betydande bestånd finns även i Västerås, Kalmar, Umeå, Luleå och Östersund. På de tre sistnämnda orterna utgörs beståndet till 90 procent av bostäder.

Bostäder för hela livet

Inom bostadssegmentet, som motsvarar 70 procent av Rikshems fastighetsvärde, finns hyresrätter, studentbostäder, ungdomslägenheter, seniorboenden och trygghetsboenden. Omsättningen på hyresgäster ligger på omkring 14 procent för bostäder, vilket är i linje med det generella marknadsläget. Stora delar av beståndet är byggt under 60- och 70-talen vilket innebär att det finns behov och möjligheter att utveckla beståndet.

Samhällsfastigheter för vård och skola

Samhällsfastigheter utgör cirka 30 procent av Rikshems fastighetsvärde. I fastigheterna bedrivs verksamheter såsom vård- och omsorgsboende, gruppboende samt skola och förskola. Rikshem erbjuder samhällsfastigheter anpassade för verksamheternas behov och bolaget har ett nära samarbete med kunderna som är både kommuner och privata aktörer. Merparten, 85 procent, av samhällsfastigheterna hyrs av offentlig sektor. Kvarvarande kontraktstid för företagets samhällsfastigheter är i genomsnitt nio år.

Uthyrningsbar
area

2 292

tkvm

Rikshem finns på

15 orter

runt om i Sverige

30%
av beståndet är
samhällsfastigheter

70%
av beståndet
är bostäder

Till vänster i bild: Del av Niten 1 i Norrköping, som renoverats under året.
Till höger i bild: Dörren 16, den första nyproduktionen i Hageby, Norrköping, på 50 år.

Expanderar i befintliga områden

Rikshem vill växa på ett ansvarsfullt sätt och ska expandera hållbart genom utveckling av befintliga områden. Mixen i beståndet gör det möjligt för Rikshem att utveckla både de samhällsfunktioner och den typ av bostäder som behövs i ett område för att öka områdets attraktivitet.

Rikshem vill främja en variation av bostäder. Det kan till exempel innebära att

det i ett och samma område finns både hyresrätter och bostadsrätter samt olika hustyper och storlekar på lägenheter. Fastigheter för samhällsfunktioner ökar också servicen för Rikshems kunder.

Transaktioner

Under året har Rikshem förvärvat åtta fastigheter och tecknat avtal om ytterligare ett förvärv. Förvärven utökar be-

ståndet inom både samhällsfastigheter och bostäder. Avyttringarna bestod främst av en fastighet i Uppsala omfattande 12 700 kvadratmeter. En tabell över årets transaktioner finns på nästa sida.



Samhällsfastigheter
och bostäder över
hela landet.



Här finns Rikshem

Rikshems största orter

Uppsala 25 %
Storstockholm 22 %
Helsingborg 11 %
Norrköping 7 %
Västerås 7 %
Kalmar 6 %

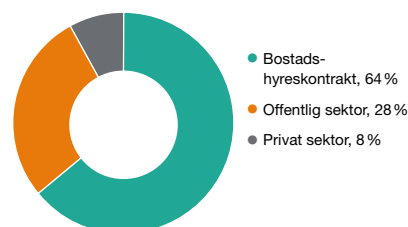
Vi finns även i:

Umeå 5 %
Östersund 5 %
Luleå 4 %
Halmstad 3 %
Malmö 3 %
Åre 1 %
Nyköping 1 %
Jönköping <1 %
Linköping <1 %

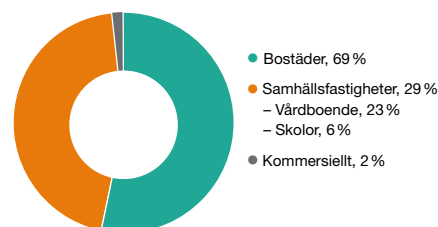
Fördelning av fastigheternas
marknadsvärde per ort.

Fastighetsbeståndet i siffror

Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av fastigheternas marknadsvärde



Rikshems fastighetsbestånd

	2019	2018
Antal fastigheter	560	555
Antal lägenheter	29 214	28 840
Marknadsvakans bostäder, %	0,8	0,5
Ekonomisk uthyrningsgrad samhällsfastigheter, %	97	98
Uthyrningsbar area bostadsfastigheter, tusen kvm	1 664	1 661
Uthyrningsbar area samhällsfastigheter, tusen kvm	628	613
Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter, år	9,0	9,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Mkr	2019	2018
Hyresintäkter	2 916	2 792
Fastighetskostnader	–1 330	–1 268
Driftöverskott	1 586	1 524
Förvaltningsresultat	1 286	1 008
Marknadsvärde	49 307	45 687

Förändring av fastighetsbeståndet 2019

Mkr	2019	2018
Marknadsvärde vid årets början	45 687	41 039
Investeringar	1 568	1 083
Förvärv	879	1 786
Försäljningar	–365	–328
Värdeförändring	1 538	2 107
Marknadsvärde vid årets slut	49 307	45 687

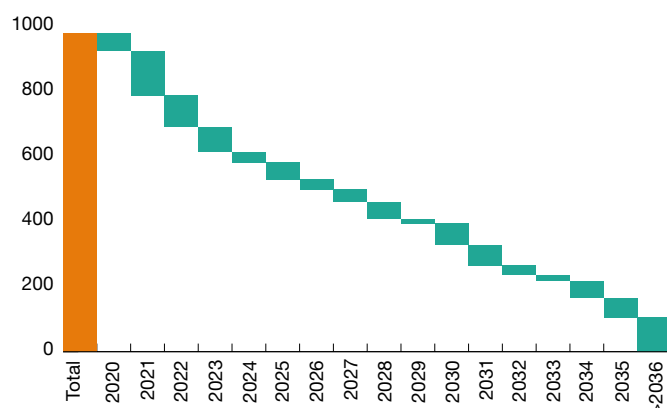
Förvärv 2019

Kommun	Antal fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Halmstad	1	9 400	Projektfastighet (bostäder)
Kalmar	1	7 380	Bostadsfastighet
Uppsala	1	n/a	Byggrätter
Upplands Bro	2	6 558	Samhällsfastighet (vårdboende resp förskola)
Staffanstorps	1	5 032	Samhällsfastighet (vårdboende)
Västerås	1	3 580	Projektfastighet (bostäder)
Västerås	1	4 470	Samhällsfastighet (skola)

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Marknadsvärde i mkr	31 dec 2019	31 dec 2018	Förändring
Bostäder	33 812	3,85 %	3,89 %	–0,04 %
Samhällsfastigheter				
Vårdboende	11 636	4,61 %	4,78 %	–0,17 %
Skolor	3 012	5,07 %	5,42 %	–0,35 %
Kommersiellt	847	5,05 %	5,19 %	–0,14 %
Totalt	49 307	4,12 %	4,20 %	–0,08 %

Förfallostruktur hyresavtal samhällsfastigheter, årshyra mkr



Avtal om framtida förvärv

Kommun	Antal fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Kalmar	1	4 200	Samhällsfastighet (vårdboende)
Norrköping	1	10 760	Bostads och samhällsfastighet (vårdboende)
Upplands Väsby	1	4 200	Bostadsfastighet

Avyttringar 2019

Kommun	Antal fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Uppsala	1	n/a	Byggrätter
Uppsala	1	12 700	Bostäder/kommersiellt

Värdering av beståndet

Varje kvartal värderar Rikshem fastighetsbeståndet genom en intern värderingsmetod.

Metoden bygger på externa analyser som tar hänsyn till omvärld och marknadsläge.

Värderingarna kompletteras och kvalitetssäkras vid varje årsskifte genom externvärdering.

Marknadsvärdet för Rikshems fastigheter uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 49 307 miljoner kronor (45 687) vilket motsvarar 21 512 kronor per kvadratmeter (20 090). Av det sammanlagda värdet avser 808 miljoner kronor byggrätter (795) vilka i medeltal värderats till 2 022 kronor per kvadratmeter (2 160). Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,12 procent, vilket är en minskning med 0,08 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av 2019. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har sedan årsskiftet ökat med 3 620 miljoner

kronor, vilket motsvarar en tillväxt om åtta procent. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 1 538 miljoner kronor (2 107). Ökningen är främst ett resultat av förbättrade kassaflöden och lägre direktavkastningskrav. Under året har fastigheter förvärvats till ett värde om 879 miljoner kronor (1 786). Fastigheter har avyttrats till ett sammanlagt värde motsvarande 365 miljoner kronor (328).

Värderingsmetod

Rikshems fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas till marknadsvärde. Varje enskild fastighets

marknadsvärde beräknas genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis. Värderingsmetoden är baserad på analys av respektive fastighets intjäningsförmåga och andra värdepåverkande faktorer såsom marknadshyror och marknadens direktavkastningskrav, vilka härleds externt genom ortsprisanalys.

I Rikshems interna värderingsmodell simuleras kassaflöde med framtida driftsöverskott för respektive värderingsenhet, som i huvudsak utgörs av enskilda fastigheter. Framtida driftsöverskott och restvärdet vid kalkylperiodens slut diskonteras till nuvärde och reduceras med

Värderingsantaganden

	Hyra/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Fastighetstyp						
Bostäder	710	1 224	2 789	2,44 %	3,85 %	5,63 %
Samhällsfastigheter					4,70 %	
Vårdboende	550	1 460	2 776	3,65 %	4,61 %	7,50 %
Skolor	781	1 511	2 324	4,70 %	5,07 %	6,65 %
Kommersiellt	747	1 253	5 070	3,80 %	5,05 %	7,45 %
Medeltal		1 289			4,12 %	

Känslighetsanalys

	Direktavkastningskrav		Hyra		Driftsöverskott
	+0,25 %	-0,25 %	+/- 1,0 %	+/- 50 kr/kvm	+/- 5,0 %
Förändring i mkr					
Fastighetstyp					
Bostäder	-2 060	2 346	538	2 164	1 592
Samhällsfastigheter					
Vårdboende	-598	667	142	514	530
Skolor	-142	156	38	130	135
Kommersiellt	-40	44	11	51	33
Totalt	-2 840	3 213	729	2 859	2 290

Mogen utveckling av beståndet

Under 2019 har Rikshem gått in i en mognare fas med större fokus på investeringar i det befintliga beståndet. Jacob Bruzelius, chef för analys och portföljstrategi på Rikshem, berättar mer om företagets affärsutveckling.

Vad betyder det för Rikshem att gå in i nästa utvecklingsfas?

– Detta är en naturlig utveckling för ett relativt ungt bolag som Rikshem. Under flera år har vårt fokus legat på att växa och nu går vi in i en mer strä-

tegisk och förvaltande fas. Men det är också en nödvändig prioritering, då många av våra fastigheter är byggda på 60- och 70-talen och har ett renoveringsbehov. Genom investeringar både i år och de närmaste åren kan vi genomföra nödvändiga renoveringar och utveckla våra områden, vilket både höjer värdet på beståndet och förbättrar boendekvaliteten för våra kunder.

Vad kan du berätta om kommande satsningar i portföljen?

– Behovet av nya bostäder är fortfarande stort på de tillväxtorter där vi har vårt bestånd, så det kommer vara en naturlig del när vi utvecklar våra områden. Dessutom ser vi en hög efterfrågan på samhällsfastigheter som också kommer att hålla i sig, avseende både

vårdboenden för äldre och verksamheter för barn och unga. Vi satsar på att utöka vår portfölj inom samhällsfastigheter, dels genom egna projekt, dels genom att växa via förvärv.



Jacob Bruzelius, chef för analys och portföljstrategi



448

lägenheter uppförda på
70-talet renoveras på
Porsön i Luleå.

Renovering med hjärta

På Porsön utanför Luleå bor en blandning av pensionärer, studenter, singlar och barnfamiljer. Under året påbörjades en renovering av fastigheterna i området.

– Det kommer bli som nytt men jag tycker ändå att Rikshem gör detta inom rimliga gränser, jag är jätteimponerad, säger hyresgästen Anna Hedman.

bedömda återstående investeringar. För bostäder sker beräkningen utifrån en kalkylperiod på tio år och för samhällsfastigheter uppgår kalkylperioden till kontraktslängd eller minst tio år.

Värdering enligt IFRS 13 nivå 3

Hyresintäkterna följer befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. I värderingarna beaktas bland annat avtalade förändringar avseende avtalslängd och hyresnivåer. Fastighetskostnader för respektive fastighet baseras på bedömda kostnader. Antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav stäms av mot externa värderare. Fastigheternas marknadsvärde har genom denna metodik bedömts enligt de redovisningsregler som följer av IFRS 13 nivå 3. Renoveringsprojekt och ny-, till- och ombyggnad värderas på motsvarande sätt men med avdrag för återstående investeringar. Värdet för byggrätter baseras på framtida användningsområde med hänsyn tagen till i vilket skede i detaljplaneprocessen som fastigheten befinner sig samt utifrån ortsprisanalys.

Externvärdering

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna genomförs en extern värdering av fastighetsbeståndet vid varje årsskifte. Extern värdering görs av Cushman & Wakefield samt Newsec. Under året har fastigheter, vilka värdemässigt motsvarar 99,8 procent av fastighetsbeståndet, externvärderats. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 49 225 miljoner kronor och de externa värderingarna uppgick sammantaget till 49 373 miljoner kronor, vilket motsvarar en avvikelse om 148 miljoner kronor eller 0,3 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms inom osäkerhetsintervallet +/- 5 procent.

Rikshem levererar värderingsdata till MSCI varje år.

För ett par år sedan tog Rikshem kontakt med Hyresgästföreningen i Luleå för att diskutera utvecklingen av Porsön. Därefter bildades en samrådsgrupp med åtta representanter från hyresgästerna själva. Flera möten och informationsträffar har ägt rum och en enkät till hyresgästerna togs fram av gruppen.

– Det var viktigt för oss att ställa våra tekniska frågor men också att vi fick med frågor från hyresgästernas perspektiv. Deras bidrag och engagemang har varit ovärderligt för oss, säger Ulf Ohlsson, fastighetschef på Rikshem i Luleå.

Han är även tacksam för den givande dialogen med Hyresgästföreningen, som är glada över det fina samarbetet:

– Det är glädjande att Rikshem på eget initiativ bjuder in hyresgästerna att delta i processen kring renoveringen av Porsön. Detta är något som de allmännyttiga bostadsbolagen borde ta efter, säger Sören Lejon, ordförande Hyresgästföreningen Luleå.

Hyresgästerna efterfrågade en större aktivitetsyta istället för många små lekplatser. Resultatet blev en ny multi-

”Detta är något som de allmännyttiga bostadsbolagen borde ta efter”

arena för bland annat fotboll, innebandy, hockey och basket. En av hyresgästerna på Porsön är Anna Hedman, som bor i en trea i området sedan 2005.

– Känslan är att Rikshem verkligen tycker att det är viktigt att vi hyresgäster blir nöjda. De har tagit fram ett brett utbud i renoveringen och visat stor omtanke genom att ge oss möjlighet till delaktighet, säger hon.

Rikshem sköter omflytten åt hyresgästerna för att underlätta så mycket som möjligt. Evakueringslägenheter har skapats inom området så att ingen ska behöva flytta så långt under renoveringen.

– Många lever hektiska liv och en stor renovering hade kunnat bli jobbig, men det är helt fantastiskt hur Rikshem har lyckats få ihop allt på ett så smidigt och bra sätt, berättar hon.

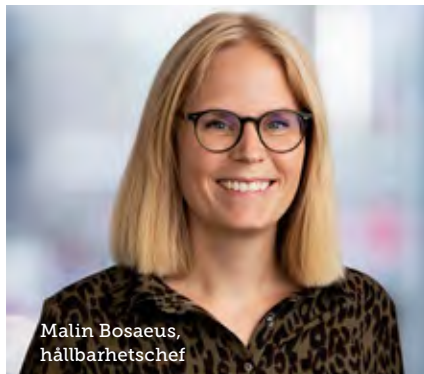


Hyresgästen Anna Hedman ser fram emot renoveringen av sin lägenhet.

Riggat för hållbar utveckling

Fokus på områdesutveckling och ny väsentlighetsanalys

Under 2019 har organisationen för hållbarhet stärkts. Hållbarhetsavdelningen har en bred profil med en samlad specialistkompetens inom klimat, energi, sociala aspekter och analys. Malin Bosaeus är hållbarhetschef på Rikshem.



Malin Bosaeus,
hållbarhetschef

Hållbar styrning

Rikshem styr hållbarhetsarbetet som en integrerad del i övrig bolagsstyrning. Miljö, medarbetare och social hållbarhet utgör också tre av Rikshems totalt fem företagsövergripande mål. Det yttersta ansvaret för hållbarhetsfrågorna ligger hos Rikshems vd.

Läs mer om hållbarhetsstyrningen på sidan 62.

Vad har utmärkt Rikshems hållbarhetsarbete under 2019?

– Rikshem har haft hållbarhetstänk från start, med en utvecklad hållbarhetsavdelning blir det ökat fokus och ett mer samlat arbete. Ett av fokusområdena för hela bolaget 2019 var områdesutveckling och vi har arbetat med det från ett socialt perspektiv för att få till en positiv spiral för våra områden och hyresgäster. Under året har vi tagit fram en processmodell för områdesutveckling och en hållbarhetskompass som ligger till grund för de långsiktiga områdesplaner som tas fram. I övrigt har mycket arbete gjorts med att skapa nya rutiner och arbetssätt. Vi har bland annat etablerat ett energiråd och tagit fram nya väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån en ny väsentlighetsanalys.

Berätta mer om väsentlighetsanalysen.

– För att se över våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor har vi haft en omfattande process där representanter från företagets alla delar varit delaktiga. Vi har gjort en intressentdialog med ägare, samarbetspartners och kunder för att få in deras perspektiv. Det landade i Rikshems nya väsentliga hållbarhetsfrågor. I vårt arbete med att implementera dem i vår verksamhet har vi tagit fram hållbarhetskompassen där de väsentliga frågorna kopplas ihop med Rikshuset och hur vi operativt ska jobba för att nå de globala målen. Ett exempel där det implementerats 2019 är processen för områdesutveckling, 2020 jobbar vi vidare med projektverksamheten.

Vilka är Rikshems främsta hållbarhetsutmaningar framåt?

– Under 2020 kommer vi att ta fram vår färdplan för att bli klimatneutrala 2030. Vi kommer att jobba vidare med att implementera områdesutveckling och våra nya verktyg. Vi når inte målen för 2019 men har lagt en bra grund under året med ökad bemanning, förbättrade beräkningsmetoder och nya arbetssätt. Vi ser fram emot att se resultatet av våra satsningar framåt. Rikshem har hållbarhetsfrågorna högt på agendan och väldigt drivna medarbetare så det ska bli roligt att få jobba vidare med detta!

Tryggare områden

Inom ramen för **områdesutveckling** är trygghetsfrågan central. Flera insatser görs för att öka tryggheten i områdena. En **ny verktygslåda** har tagits fram under året för olika trygghetsskapande och attraktivitetshöjande åtgärder. Ett annat exempel är **Trygghetskollen**, där 1 200 hyresgäster och boende på utvalda orter utrustades med en GPS-knapp för att markera otrygga platser och på så sätt hjälpa Rikshem att planera rätt åtgärder för rätt plats.

För att identifiera och prioritera åtgärder för ökad trygghet i områdena har också åtta **trygghetskartläggningar** genomförts i bostadsområden under 2019, varav sex trygghetsanalyser och två trygghetsbesiktningar. Vid en **trygghets-**

analys kartläggs området med fokus på den utvändiga fysiska miljön och sedan tas en **handlingsplan** fram. Åtgärderna kan vara allt ifrån att förbättra belysningen och klippa ner buskage som skymmer sikten till mer långsiktiga planer för att skapa liv i fastigheternas bottenvåningar. Vid en **trygghetsbesiktning** innefattas även gemensamma utrymmen i fastigheterna och ett exempel på en åtgärd kan vara sektionering av källargångar så att endast behöriga kommer in.

Läs mer om områdesutveckling och trygghet på sidan 33.

8

genomförda
trygghetskart-
läggningar

21

gårdar görs om
för bättre grann-
samverkan och
utemiljö

77

(index 100)
upplevd trygghet
i Rikshems
områden

4

pilotprojekt för
områdesutveckling
2019 och tre
nya 2020

Växlar upp klimatarbetet

Nytt energiråd

Under året skapades ett **nytt internt energiråd** som har ansvaret för att samordna Rikshems energi- och klimatarbete. Med representanter från olika delar av företaget som förvaltning, projekt, digitalisering och hållbarhet, har energirådet god överblick och kan fokusera på rätt frågor för företaget.

Nya byggprocesser

Rikshem tecknade tioåriga ramavtal under året med flerfamiljshus-tillverkaren Sizes och byggföretaget JSB som båda har en industriell produktion. Det är ett **viktigt led i Rikshems innovativa arbete för att minska klimatpåverkan** genom nya effektiva byggprocesser.

Läs mer på sidan 44.

94%

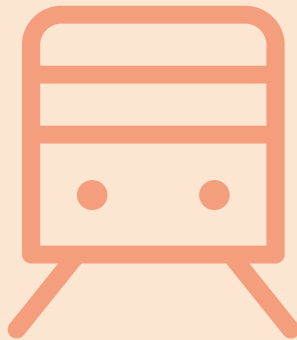
av servicebilarna som införskaffades under året var elbilar

Koldioxidneutral el

Rikshem har under året samlat bolagets elhandel till två stora leverantörer som levererar fossilfri fastighetsel.

Bilfritt boende

Nära pendeltågsstationen i Upplands Väsby uppförs ett sjuttioal hyresrätter som Rikshem kommer att förvalta. Huset kommer endast att ha parkeringsplatser för bilpool. Samtidigt erbjuds funktioner och tjänster som minskar behovet av biltransporter. Detaljplanen är den första i Stockholms region som **utmanar traditionella parkeringsnormer** fullt ut för att främja ett bilfritt boende.



Klimatsmart byggande i trä

Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem till stor del med **industriellt träbyggande, vilket minskar koldioxidutsläppen**. Förutom att trä är ett förnybart material och binder koldioxid under hela sin livslängd så kan industriellt byggande minska spill och behovet av transporter.

Läs mer på sidorna 40 och 44.

Stöd till barn och unga

Rikshem samverkar med kommuner och ideella föreningar för att skapa en meningsfull studietid, fritid och boendemiljö för barn och unga. Alla insatser görs i syfte att **minimera utanförskap, öka sysselsättningen och skapa tryggare bostadsområden**. Läs mer på sidorna 34-35.



270 elever fick gratis läxhjälp läsåret 2018/2019 på tre olika orter där Rikshem stöttar stiftelsen Läxhjälpen.



1 000 sommarjobb i Rikshems områden har förmedlats till ungdomar sedan 2012.



5 000 barn i Luleå deltog i en kostnadsfri fritidsaktivitet under 2019 tack vare VildaKidz som Rikshem stöttar.





Årets Nöjd kund-
index ökade med

2,6 enheter

för bostads-
hyresgäster

Årets Nöjd kund-
index ökade med

7,8 enheter

för samhälls-
fastigheter

530

bostadssociala
kontrakt med
kommuner

Nytt avtal

för öppet nät,
fastighets-IT och
IoT-plattform för
att koppla upp
beståndet

Hållbara livs- miljöer

Som långsiktig fastighetsägare har Rikshem möjlighet att genomföra satsningar i förvaltningen som genererar högre fastighetsvärden och ökad kundnöjdhet i ett längre perspektiv. Utifrån höjda ambitioner utvecklades förvaltningen för ytterligare fokus på både kund och område.

Rikshem driver ekonomisk och teknisk förvaltning genom sin egen förvaltningsorganisation, vilket skapar både kontroll över beståndet och närhet till hyresgästerna i såväl bostäder som samhällsfastigheter. Rikshems fastighetsförvaltning ska vara långsiktigt hållbar för bolaget, kunderna och samhället. Under 2019 fortsatte arbetet med att förfinas modellen för Rikshems förvaltning.

Ökad kundnöjdhet

Varje år genomför Rikshem en årlig kundundersökning för att mäta hur kunderna upplever bland annat miljö, skötsel och trygghet. Enkäten går ut till hyresgäster för både bostäder och samhällsfastigheter. Utifrån svaren i kundundersökningen tar Rikshems förvaltare, uthyrare och fastighetstekniker tillsammans fram handlingsplaner för framtida förvaltning.

Årets undersökning besvarades av 4 480 bostadskunder samt 145 samhällsfastighetskunder. Resultaten visar att kundnöjdheten har stärkts flera enheter sedan 2018. Särskilt tydligt är det att kundnöjdheten ökat för delar som Rikshem prioriterat extra under året såsom information till nyinflyttade, trygghetsarbete och upprustning av utemiljöer.

Betydelsefull kunddialog

Som ny bostadshyresgäst hos Rikshem möts man av Boskolan, en pedagogisk introduktion till att bo i hyresrätt som består av både filmer och fysiska möten med Rikshems medarbetare.

Rikshems Boskola är en viktig del i uthyrningsprocessen.

Under 2019 skedde 4 837 inflyttningar i Rikshems lägenheter och Boskolan är en viktig del i uthyrningsprocessen. Det är en av flera delar i arbetet med att bygga en stark kundrelation samt att underlätta för kunderna att leva hållbart. I Boskolan beskrivs allt från rutiner kring hyresbetalning till hur man som boende kan minska sin klimatpåverkan genom att till exempel sortera sitt avfall rätt i Rikshems miljörum.

Vid större ombyggnadsprojekt eller utveckling av utemiljöer arbetar Rikshem för att, tillsammans med lokala hyresgästföreningar, ordna boendemöten för en ökad kunddialog.

Samhällsviktiga fastigheter

Kunderna för samhällsfastigheter består av både kommuner och privata aktörer.

Förvaltningen av samhällsfastigheter skiljer sig något från förvaltningen av bostadsfastigheter då Rikshem i regel ansvarar enbart för själva fastigheten, medan hyresgästen ansvarar för inre underhåll. Genom en löpande dialog kan Rikshems förvaltningsorganisation vara lyhörd för kundernas behov av anpassningar och utveckling.

Ny verktyglåda

I gemensamma riktlinjer för alla som arbetar med Rikshems förvaltning specificeras allt från felanmälan och service till skyltning och kommunikation. Under året har arbetet påbörjats med att ta fram en verktyglåda innehållandes standardverktyg för utveckling av Rikshems områden. Utvecklingen sker med kund, kvalitet och hållbarhet i fokus. Som en del i arbetet har även en utemiljöhandbok tagits fram. Handboken ger vägledning vid utveckling av Rikshems utemiljöer med syfte att skapa attraktivitet och liv mellan husen samtidigt som utgångspunkten är att det ska vara enkelt att förvalta ur skötsel- och underhållssynpunkt.

Först analys – sen handling

En av nyheterna i utemiljöhandboken är ett nytt lekplatskoncept där stor vikt läggs vid inkludering och hållbara materialval. Riktlinjer finns även för skyltning och belysning av utemiljöer, baserad på kunddialog och erfarenhet från genomförda trygghetsanalyser.



Rikshems fastighet Beckasinen 34 i Kalmar.

Uppkopplat bestånd

Det ska vara enkelt att bo hos Rikshem. På Mina Sidor på rikshem.se kan kunderna göra en felanmälan och även följa sitt ärende. I många fastigheter kan hyresgästerna också boka tvättstuga och andra tjänster via webben. Under 2019 har digitaliseringsarbetet intensifierats och Rikshem har tagit ett helhetsgrepp gällande digitalisering av fastigheterna. Genom att nytt långsiktigt avtal med Telia får Rikshem såväl öppet nät till hyresgästerna som fastighets-IT och IoT-plattform. Kunderna får möjlighet att själva välja leverantör av bredband, IPTV och telefoni. På sikt innebär lösningen också att hela fastighetsbeståndet ska kunna styras på distans.

Klimatneutral omställning

Svenska byggnader står för omkring 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning och står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv¹. Därmed är energiförbrukning också den klimatfråga där Rikshem har störst möjlighet att göra skillnad, både genom direkt och indirekt påver-

kan i såväl förvaltning som nyproduktion. Insatser görs inom den egna verksamheten, hos entreprenörer och leverantörer samt hos hyresgästerna.

Uppföljning av energimål

Energianvändning avser främst den energi som används i fastigheterna i form av värme och fastighetsel. Värmeanvändningen utgör den största delen, cirka 85 procent. Resterande mängd utgörs av fossilfri fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning redovisas inte.

Rikshems mål är att minska energianvändningen med i snitt 2,5 procent årligen i det jämförbara beståndet² och under 2019 minskade energianvändningen med 1 procent. För att nå det årliga målet har Rikshem under året utvidgat sin organisation för energiarbete och stärkt samordningsfunktioner internt. Energibesparingsprojekt för bland annat belysning, drift och ventilationssystem har startats men effekten har inte hunnit slå igenom än.

Utsläpp av koldioxid från värme och fastighetsel har under 2019 varit 11,3 kg/kvm i de fastigheter som Rikshem ägt ett helt kalenderår, varav 0,1 kg/kvm kom-

mer från el. Detta innebär en minskning med 0,1 kg/kvm jämfört med 2018. Koldioxidutsläppen mäts årligen med målet att i snitt sänka utsläppen med ett kilo per kvadratmeter och år. Att minskningen inte blev större beror dels på förbättrade och utvidgade beräkningsmetoder, dels på ökade utsläppsvärden hos fjärrvärmebolagen som Rikshem får sin energi ifrån. Rikshem använder till största del fjärrvärme för uppvärmningen av sina fastigheter.

Mer koldioxidneutralt

Energifrågan handlar även om att öka andelen koldioxidneutral energi. Rikshem har under året samlat bolagets elhandel till två stora leverantörer som levererar fossilfri fastighetsel.

Rikshem byter successivt ut sina servicebilar mot elbilar. Undantag görs med hänsyn till räckvidd och kyla. Under året införskaffades 32 nya servicebilar varav 30 var elbilar. Enligt bolagets förmånsbilspolicy ska också de förmånsbilar som idag inte är el-, hybrid- eller laddhybridbilar, fasas ut.

Årsrapport totalenergi normalårskorrigerad

kWh/kvm (Atemp)	2019	2018	2017	Avvikelse, %
Energianvändning	138,8	140,2	143,9	-1,0

Årsrapport totalenergi (CO₂)³ kg /kvm normalårskorrigerad

kg CO ₂ /kvm (Atemp)	2019	2018	2017	Avvikelse, kg/kvm
Utsläpp	11,3	11,4	11,7	-0,1

Årsrapport totalenergi

kWh/kvm (Atemp)	2019	2018	2017	Avvikelse, %
Energianvändning	132,7	137,2	139,3	-3,3

Årsrapport totalenergi (CO₂)³ kg /kvm

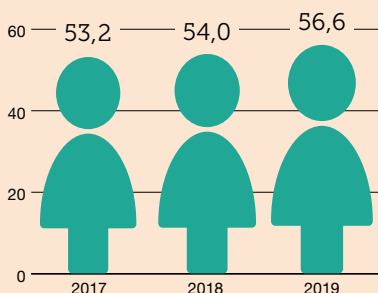
kg CO ₂ /kvm (Atemp)	2019	2018	2017	Avvikelse, kg/kvm
Utsläpp	10,7	11,1	11,2	-0,4

1) Källa: Naturvårdsverket.

2) Jämförbart bestånd avser den del av beståndet som Rikshem ägt under ett helt kalenderår och som har jämförbara siffror, det vill säga de fastigheter där bolaget kan följa upp samma typ av energianvändning (uppvärmning av byggnader och vatten, samt fastighetsel).

3) Beräknat utifrån föregående års emissionsfaktorer för fjärrvärme. Emissionsfaktorerna för aktuellt år erhålls från leverantörerna tidigast under andra kvartalet varje år.

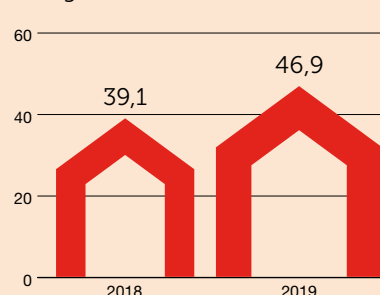
Nöjd kund-index – för bostäder



Särskilt tydligt är det att kundnöjdheten **ökat för de delar som Rikshem prioriterat extra mycket** under året såsom information till nyinflyttade, trygghetsarbete och upprustning av utemiljöer.



Nöjd kund-index – för samhällsfastigheter



Levande områden

En blandning av bostäder av olika storlekar och samhällsservice med bland annat skolor bidrar till att utveckla levande, attraktiva och trygga områden. Hållbara områden med nöjda kunder som trivs och vill bo kvar skapar förutsättningar för både affärs- och samhällsnytta.



Som ett av Sveriges största privata fastighetsbolag är Rikshem en del av samhället. Rikshem arbetar för att skapa trygga områden, både genom förbättring av befintliga miljöer och i planering och utformning av nya miljöer. Samtidigt ökar segregationen och utanförskapet i samhället och framgång inom trygghetsfrågorna är också beroende av samhällsutvecklingen.

Modell för effektiv utveckling

Områdesutveckling har varit ett fokusområde för Rikshem under 2019. Bolaget arbetar för att identifiera vilka faktorer som utvecklar ett område för att sedan systematiskt arbeta med det på såväl kort som lång sikt.

Under året har en processmodell för områdesutveckling tagits fram i syfte att öka takten och effektivisera arbetet med områdesutveckling. Processmodellen har tagits fram baserat på lärdomar från pilot-

projekt i Luleå, Helsingborg, Södertälje och Uppsala. Under 2020 kommer modellen för områdesutveckling att implementeras och vidareutvecklas i tre nya områden.

Hem genom hela livet

Rikshems ambition är att utveckla attraktiva och hållbara områden som hyresgäster inte bara hamnar i, utan som de aktivt väljer att flytta till och där det finns möjlighet att bo kvar genom livets olika faser. En central faktor är att skapa områden med variation och bredd i utbudet av bostäder och tillgång till samhällsservice. Hyresrätterns roll är viktig, men en blandning av upplåtelseformer behövs liksom olika storlekar och standarder på lägenheter. Utemiljöerna är en annan viktig del. En miljö som är utformad för att främja aktiviteter och möten mellan människor i olika åldrar gör att både boende och besökare uppskattar att vistas i ett område. Något som ökar såväl trivsel som trygghet.

En del av samhället

Vinsterna med framgångsrik områdesutveckling är många. Ökad trygghet, minskad kriminalitet, färre fall av skadegörelse, minskad omflyttning och förbättrade skolresultat. Fler verksamheter i ett område skapar också nya arbetstillfällen och därmed ökad rörelse i området. Skolor och förskolor gör att barnfamiljer kan bo kvar längre i ett område.

Skolans roll

Skolan har en oerhört viktig roll i samhället och att lyckas i skolan kan vara avgörande för en människas framtid. Rikshem samarbetar nära kommunerna för att tillgodose framtida behov samt utveckla skolmiljöerna. Genom samarbeten med exempelvis Läxhjälpen (sid 35) skapas också möjligheter för fler elever att lyckas.

Tryck för trygghet



I oktober lanserade Rikshem **Trygghetskollen**, ett projekt där omkring 1 200 hyresgäster och boende på utvalda orter utrustades med en GPS-knapp för att klicka på platser där man känner sig otrygg. Varje knapptryck markerades på en karta och Rikshem sammanställde en rapport för att själva och tillsammans med andra lokala aktörer kunna öka tryggheten.

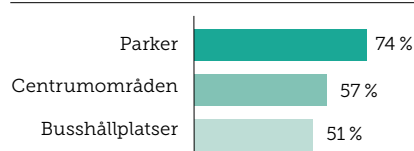
Bättre belysning

Platser som upplevdes som mest otrygga var parker, centrumområden och busshållplatser. Anledningarna till att delta-

garna markerade platser var oftast mörker, att det var öde eller att de var ensamma vid tillfället. Av de tillfrågade upplevde 25 procent att de känner sig otrygga i området där de bor. Projektet visar att de trygghetsökande insatser som främst efterfrågas är bättre belysning och närvaro av säkerhetspersonal, såsom väktare och polis.

Utifrån resultatet undersöker Rikshem möjligheter för olika åtgärder. Dessa kan innefatta till exempel bättre belysning och rensning av buskage. Underlaget ligger också till grund för trygghetsdiskussioner med kommun och lokala aktörer kring mer övergripande insatser.

Platser som upplevs som mest otrygga



” Syftet med Trygghetskollen har främst varit att få våra hyresgästers syn på hur vi kan öka tryggheten i deras närområden och vi är väldigt glada över det stora engagemang de visat. Vi kan identifiera en del förbättringsområden som vi kommer se över. Samtidigt framkommer mycket som vi inte själva styr över. Därför sammanställer vi lokala rapporter som vi kan diskutera med andra fastighetsägare och kommuner, så att vi tillsammans kan lösa de upplevda problemen och öka tryggheten.

Petter Jurdell, affärs- och hållbarhetsutvecklingschef Rikshem

Områdesutveckling i fokus 2019

- Ny processmodell för effektiv och långsiktig områdesutveckling.
- Åtgärder baserat på trygghetsanalyser och undersökningar om hur boende upplever tryggheten i sitt område.
- Krafttag mot otillåten andrahandsuthyrning för att öka tryggheten och stabiliteten i Rikshems områden.
- Aktiv platssamverkan där Rikshem i flera områden samarbetar med andra fastighetsägare och lokala aktörer för att uppnå gemensamma mål utifrån områdets behov.

Aktiv platssamverkan sker på flera orter, bland annat i Helsingborg:

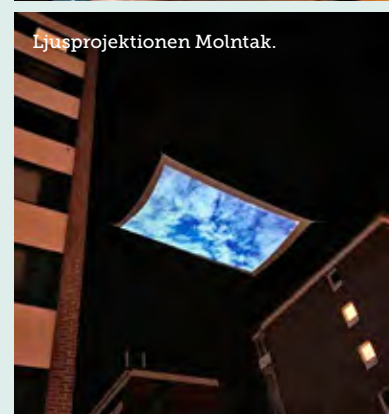
” Rikshem har ett genuint intresse av att lyckas i Helsingborg. När vi jobbar tillsammans kan vi ta fram gemensamma arbetsmarknadsinsatser som hjälper fler boende att komma i arbete, vilket genererar många positiva effekter för områdena. Samarbetet med Rikshem är ett av de starka ben som vi står på i vår områdesutveckling i Helsingborg.

Maria Norrby, arbetsmarknadsdirektör Helsingborgs kommun

Tryggare område med lysande konst

Konstprojektet Molntak invigdes i november 2019. Syftet med projektet är att göra utemiljön i området Planteringen i Helsingborg tryggare och mer jämställd. Projektet har drivits som ett samarbete mellan Svensk Samtidskonst, Rikshem och Helsingborgs Stad sedan 2016. Ljusprojektionerna Molntak är ett av de 35 konstverken. Det är en stor duk som spänner mellan två byggnader och som kvällstid öppnar ett fönster mot en blå himmel med moln. Idén föddes när en barnteckning, från ett barn i området, hölls upp mot himlen.

De boendes idéer och synpunkter har tillvaratagits genom medborgardialoger och workshops och totalt har 317 intervjuer genomförts med boende. I polisens årliga trygghetsmätningar är Planteringen ett av de områden i Helsingborg där flest känner sig otrygga, de 35 ljusinstallationerna ska lysa upp området för att minska känslan av otrygghet.



Bostad för alla

Omkring en tredjedel av Sveriges bostäder är hyresrätter. Hyresrätten som boendeform skapar dynamik och ökar valmöjligheterna på bostadsmarknaden. Det är en boendeform för alla och ett flexibelt boende som inte är förenat med ekonomisk risk.

Hyresrätten ger möjlighet för människor att snabbt och utan kapitalinsats komma in på bostadsmarknaden. Rikshem har utöver vanliga hyresrätter även lägenheter som hyrs ut specifikt till studenter, ungdomar och seniorer. Rikshems bostäder fördelas enligt ett kösystem efter antal poäng, vilket ger människor möjlighet att söka bostad på lika villkor utan risk för diskriminering.

Möter bostadsbehovet

Under året har Rikshem intensifierat sitt arbete med att bekämpa olovlig andrahandsuthyrning. Det är en fråga som bedöms viktig för kunder, områden och samhället i stort. Genom att säkerställa att den som är skriven på en lägenhet också är den som bor i lägenheten ökar

stabiliteten och tryggheten i området.

Rikshem arbetar nära kommunerna för att bidra till att fler kan få en bostad. Bland annat erbjuds kommunerna att hyra bostäder av Rikshem, genom så kallade bostadssociala kontrakt. Personer som inte anses ha möjlighet att hyra en lägenhet på egen hand kan då, via kommunen, få tillgång till en bostad. Kommunen står som kontraktspart och är ansvarig för att hyran betalas.

Bostadssocialt arbete

Rikshem har 530 pågående bostadssociala kontrakt. Antalet har minskat något sedan 2018, framför allt i Mälardalen, då flera av kontraktet övergått i ett vanligt permanent hyreskontrakt, vilket är syftet med de bostadssociala kontrak-

ten. Efter ett och ett halvt år finns möjlighet att omvandla sitt bostadssociala kontrakt till ett vanligt hyreskontrakt.

Ytterligare en viktig del i Rikshems bostadssociala arbete är den samverkan som sker med socialtjänsten, Kronofogdemyndigheten, budget- och skuldrådgivning samt andra aktörer, för att hyresgäster ska kunna betala sin hyra och därmed ha kvar sitt boende.

Bostadssociala kontrakt, antal lägenheter

	2019	2018	2017
Mälardalen	166	235	208
Södra Sverige	230	221	227
Norra Sverige	134	142	143
Totalt	530	598	578

Engagemang som inkluderar

Rikshem har ett engagemang för barn och ungdomar som bor i företagets bostadsområden. Genom egna projekt och samverkan med kommuner och ideella föreningar arbetar Rikshem för att minimera utanförskap, öka sysselsättningen och skapa tryggare bostadsområden. Satsningarna på sommarjobb är ett exempel.

Totalt har **över 1 000 ungdomar sommarjobb** hos Rikshem sedan starten 2012.

151 sommarjobb

Rikshem erbjuder varje år sommarjobb för ungdomar i åldern 16 till 19 år, dels för att hjälpa dem in på arbetsmarknaden och dels i syfte att öka stoltheten och engagemanget för det egna bostadsområdet. 151 ungdomar sommarjobbade 2019 i Umeå, Luleå, Östersund, Norrköping, Nyköping, Helsingborg, Västerås, Uppsala, Södertälje och Storstockholm (2018 var antalet 153 och 2017 var det 158). Nytt för 2019 var att ansökan öppnades även för ungdomar som inte bor i Rikshems områden, vilket möjliggjorde för ungdomar från olika bostadsområden att mötas och knyta nya kontakter.

Närvaro mot skadegörelse

En vecka i september samlade Rikshems Uppsalakontor alla sina medarbetare för en extra satsning på området Gränby.

Området har haft problem med skadegörelse och otrygghet och för Rikshem var det viktigt att tydligt visa att fastighetsägaren finns där och agerar.

Samtliga medarbetare hjälptes åt med att åtgärda allt från klotter och trasiga papperskorgar till skyltar som saknades och skräp som hamnat på fel ställe. Det blev många leenden den här dagen. Internt för att medarbetarna åstadkom något tillsammans med kollegor som de annars inte arbetar så nära, och externt när många hyresgäster överraskades av att de fick besök av 40 personer från Rikshem på samma gång.





88 %

av eleverna som får läxhjälp nationellt upplever att de har fått bättre betyg.

Läxhjälp finns på tio orter i Sverige.

Rikshem stöttar stiftelsen Läxhjälpens verksamhet i Norrköping, Södertälje och Västerås. Även Umeå har inkluderats under året. Målsättningen är att utöka stödet till ytterligare orter. I Norrköping, Västerås och Södertälje har Läxhjälp under senaste läsåret kunnat ge 270 elever läxhjälp.

2018/2019	270 elever
2017/2018	250 elever
2016/2017	180 elever

Resultat 2018/2019 för orterna Norrköping, Västerås och Södertälje:

63 % har uppnått gymnasiebehörighet

93 % har fått bättre självförtroende

91 % vill studera vidare på gymnasiet

LÄXHJÄLPEN

- **Icke-vinstdrivande stiftelse** som hjälper högstadiel elever, som riskerar att inte klara skolan, att nå gymnasiebehörighet.
- Läxhjälparna är **avlönade universitets- och högskolestudenter**.
- Läxhjälp är **kostnadsfri för eleverna** som får hjälp.
- Startade 2007, **Rikshem har stöttat verksamheten sedan 2015** och har ett nuvarande avtal som gäller till juni 2021.

” Förra läsåret var det 17 699 niondeklassare som inte nådde gymnasiebehörighet i Sverige. Det långsiktiga samarbetet mellan Rikshem och Stiftelsen Läxhjälp har varit ovärderligt för hundratals elever som fått förutsättningar att klara skolan och verktyg att forma sin egen framtid.

Läxhjälpens generalsekreterare
Henrik Szabo

Snackar samma språk

Att område, skola och föräldrarnas utbildningsbakgrund avgör elevers skolresultat är helt oacceptabelt. Utifrån den tanken bildades Läxhjälp, som ser till att över 1 000 elever i hela landet får gratis hjälp att höja sina betyg varje år. Rikshem stöttar verksamheten och Maya Chehadé är en av 320 läxhjälpare.

För tjugoåriga Maya Chehadé i Västerås är läxhjälp ett perfekt extrajobb vid sidan av pilotstudierna.

– Läxhjälp är precis vad jag hade behövt när jag gick i skolan och när jag såg en annons i sociala medier kände jag direkt att det var något jag ville göra. Det är ett jobb där jag märker att jag gör skillnad. Dessutom utvecklas jag själv jättemycket och lär mig ödmjukhet, tålmod och att hantera människor i olika åldrar och med olika mentaliteter.

Varje tisdag och torsdag hjälper hon och två kollegor en grupp på femton högstadiel elever med läxorna. Från början kände hon att några av eleverna mest hade tvingats dit men nu har gruppen fått fin sammanhållning och ingen vill gå en minut innan passet är slut.

– Det var inte så längesen jag gick i skolan själv så jag förstår vad det innebär att halka efter eller känna sig orättvist behandlad av en lärare. Vissa av eleverna kanske också har det jobbigt hemma och då kan det vara skönt att komma till en trygg plats med arbetsro.

En av de första elever Maya hjälpte var en kille som gick i åttan. Han hade väldigt svårt med matte, bland annat med att räkna ut hastigheter.

– Jag vet hur jag själv funkar, jag kan läsa en text tio gånger utan att förstå men när det blir visuellt hänger jag med. Så jag gick och hämtade klockan från väggen. Det visade sig att han inte kunde klockan och det hade han inte vågat berätta för sin lärare. Jag glömmade aldrig hans leende stunden när han förstod hur allt hängde ihop.

Läxhjälparen Maya Chehadé tycker att hon utvecklas mycket själv genom att hjälpa andra.



Möjligheternas hus

Äldreboende, natthärbärge för bostadslösa, korttidsboende för unga och restaurang med trubadurkvällar. Det är några av verksamheterna i fastigheten Sundsgården i Luleå där barriärer rivs och oväntade möten äger rum.

Rikshem förvärvade fastigheten Sundsgården, med Luleå kommun som hyresgäst, för fem år sedan.

– Vi diskuterade en flytt och hela huset var på upphållningen, men så började vi tillsammans med Rikshem diskutera hur vi kunde anpassa fastigheten för fler. Idag är vartenda skrymsle och vrå utnyttjat, berättar Ewa Andersson, en av Socialförvaltningens chefer som arbetar i huset.

” Det har visat sig fungera jättebra. Ofta handlar det bara om att man är rädd för det man inte känner till.

Ulf Palm, förvaltare Rikshem i Luleå

Eftersom Socialförvaltningen har kontor i huset möter hon dagligen människorna som hon stöttar i sitt jobb. Alla har glädje av varandra. På Restaurang Ljusglimten, som är ett slags hjärta i huset, skapas arbeten för vuxna med funktionsvariationer. Tillsammans med sina stödassistenter driver de restaurangen och erbjuder konferenser och event. I källaren finns dagverksamhet för vuxna med förvärvade hjärnskador såsom efter en stroke eller bilolycka, hit kan man komma för att måla, baka och umgås med andra. Det finns även verksamhet för unga med drogmissbruk.

– Samhället är så segregat idag, det är först när man blandar människor och låter dem mötas spontant som det börjar hända saker, säger Ewa.

” Samhället är så segregat idag, det är först när man blandar människor och låter dem mötas spontant som det börjar hända saker.

Ewa Andersson,
enhetschef Stöd och omsorg på
Socialförvaltningen i Luleå

Korttidsboendet för unga är ett av husets senaste tillskott. Här får ungdomar med funktionsvariation träna på att ha eget boende under korta perioder, medan föräldrarna avlastas där hemma.



– Det är en pensionär som kommer hit och spelar biljard med ungdomarna på korttidsboendet nästan varje dag. Det betyder mycket för ungdomarna och vinsterna för samhället är stora när vi bygger broar mellan generationer.

Sundsgården har blivit ett så levande hus att det till och med lockar besök från utomstående.

– Vi har ofta trubadur på restaurangen och varje fredag är det dans och musik. Det har blivit en träffpunkt för äldre i hela kommunen medan flera av de boende i huset kommer ner från avdelningarna.

I slutet av 2018 efterfrågade Luleå kommun hjälp med att anpassa huset ytterligare och skapa plats för ett natthärbärge. Resultatet blev tio rum som drivs av en

ideell organisation finansierad av Socialförvaltningen. Smörgåsar och mat som blir över från restaurang Ljusglimten placeras rutinmässigt i härbärgets kyl och frys, i stället för att kastas bort.

Ulf Palm, förvaltare på Rikshem, berättar att vissa anpassningar har gjorts för att alla hyresgäster skulle kunna känna sig trygga:

– Vi gör alltid riskbedömningar och lyssnade på alla funderingar. Några anpassningar har gjorts som att vi har satt lås på alla dörrar och infört ett system där man tar sig in genom tagg med olika behörigheter. Det har visat sig fungera jättebra, ofta handlar det bara om att man är rädd för det man inte känner till.



Ewa Andersson, enhetschef Socialförvaltningen, och Ulf Palm, förvaltare på Rikshem i Luleå har ett nära samarbete för att möjliggöra de olika verksamheterna i Sundsgården.



Fastigheten Sundsgården

- Socialförvaltningens kontor
- Äldreboende, 42 lägenheter
- Korttidsboende för ungdomar, 6 rum
- Natthärbärge för bostadslösa, 10 rum
- Restaurang Ljusglimten tillika dagverksamhet
- Anhörigcafé
- Dagverksamhet Slussen
- Nattpatrullen
- Träningsrum och uppehållsrum
- Bibliotek
- Fotvård
- Frisör



240

färdigställda
lägenheter i fastigheter
som genomgått
renovering

378

successions-
renoverade
lägenheter

266

färdigställda lägenheter
i nyproduktion
under året



Byggrätter
om cirka
125 000
bruttoarea (BTA)

30
pågående
detaljplane-
projekt

Fastigheter för framtiden

Projektutvecklingstakten har ökat under året och under de närmaste åren planerar Rikshem att bygga tusentals nya lägenheter. Genom detaljplaneprocessen i pågående och planerade detaljplaneprojekt beräknas byggbar mark om cirka 400 000 kvadratmeter BTA att skapas till år 2022.

Inom Rikshems fastighetsbestånd finns en stor utvecklingspotential. Genom att renovera fastigheterna kan bolaget erbjuda en modern boendestandard samtidigt som husens livslängd förlängs och fastigheters värde ökar. Genom nyproduktion och tillskapande av fler lägenheter på befintliga fastigheter och i befintliga byggnader kan områdena utökas med fler bostäder och samhällsnyttiga funktioner som skolor, äldreboenden och närservice, vilket ökar områdenas attraktivitet.

Rikshems nyproduktion består av byggnation i egen regi samt förvärv av projektfastigheter, både bostäder och samhällsfastigheter, på utvalda tillväxtorter. För en översikt av Rikshems projekt se sid 42-43.

Utvecklar för variation

När Rikshem bygger nya bostäder i anslutning till ett befintligt område är strävan att utifrån efterfrågan komplettera med den typ av och storlek på lägenheter som saknas för att erbjuda ett varierat boendebud. En annan viktig del är också att tillföra fastigheter för verksamheter såsom förskola, äldreboende eller idrottshall. Dialogen med kommuner, andra byggherrar och privata skol- och vårdaktörer är central för att identifiera aktuella behov.

Rikshem har totalt sett stora ytor i etablerade områden, vilket ger både möjlighet att uppföra fler byggnader och utveckla trivselhöjande ytor för aktiviteter och sociala möten.

Nya detaljplaner, nya möjligheter

Rikshem har under året utvecklat detaljplaner för bostäder och samhällsfastigheter på de orter där Rikshem verkar och vill växa. Projekten är av varierande volym och karaktär: allt från mindre förtätningar till större stadsutvecklingsprojekt. Under 2019 pågick 30 detaljplane- och detaljplaner omfattande byggrätter om totalt 43 600 kvadratmeter BTA har vunnit laga kraft. Rikshem arbetar kontinuerligt med att identifiera nya potentiella byggrätter och utvecklingsmöjligheter inom befintliga fastigheter. Bolaget söker även utvecklingsbar mark via kommunala markanvisningar samt genom privata markförsäljningar. Genom detaljplaneprocessen i pågående och planerade detaljplaneprojekt beräknas byggbar mark om cirka 400 000 kvadrat-

400 000

kvadratmeter BTA byggrätter för främst bostäder och samhällsfastigheter.

meter BTA, för framför allt bostäder och samhällsfastigheter, att skapas till år 2022.

Förvärv av projekt

Förutom nyproduktion i egen regi förvärv och tillträder Rikshem också nybyggnadsprojekt i ett tidigt skede innan byggnaderna har uppförts. Säljaren åtar sig att färdigställa projektet vid en överenskommen tidpunkt och Rikshem erlägger löpande betalning för den pågående entreprenaden.

Mindre utsläpp med trä

Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem till stor del med industriellt träbyggande, men även betong förekommer och vid varje projekt väljs det material som är mest fördelaktigt för aktuell fastighet. Trä är ett förnybart material som jämfört med andra byggmaterial släpper ut mindre koldioxid under byggfasen, lagrar koldioxid under hela sin livslängd och medför färre störningar i närområdet under uppförandet. Under 2019 har Rikshem handlat upp ramavtal för industriellt träbyggande, som ska korta produktionstiden och minska klimatpåverkan. I byggprocessen används korslimmat trä (KL-trä) vilket skapar en

Lägenheter i korslimmat trä skapar en stabil konstruktion.

stabilitet i konstruktionen. Läs mer om detta på sidan 44-45.

Renoverar för framtiden

Stora delar av Rikshems bestånd är byggt på 60- och 70-talen, vilket innebär att många fastigheter är i behov av renovering. Under året har 240 lägenheter färdigställt i fastigheter som genomgått renoveringar som exempelvis innefattar tak, fasad, fönster, installationer och stammar. Lägenheternas interiör rustas upp samtidigt som bland annat entréer, tvättstugor och yttre miljöer moderniseras. Rikshem strävar efter att genomföra renoveringar så nära kundernas önskemål som möjligt. När det är möjligt erbjuds hyresgästerna att välja renoveringsnivå och omfattning.

Renoveringar är inte bara positiva för aktuella fastigheter utan också för området som helhet då skadegörelse, klotter och kriminalitet brukar minska. Förutom

Tillsammans med Ikano Bostad **skapar Rikshem 2 000 nya bostäder och lokaler för kontor och närservice i Telestaden, ett av södra Stockholms största bostadsprojekt.** Här, i Televerkets gamla lokaler, ska en ny stadsdel växa fram mitt i det nya Farsta. I Telestaden kommer lokalpolisen i Farsta att flytta in och våren 2021 öppnar Attendo ett äldreboende med cirka 110 lägenheter.





"Gemensamma projekt kan vara att måla i naturen eller fira högtider tillsammans."

större renoveringar av hela fastigheter sker även renoveringar av enskilda lägenheter i samband med att en hyresgäst flyttar ut. Under 2019 renoverades 378 lägenheter vid utflytt.

Minskad energianvändning

Renoveringar effektiviserar även driften, minskar energianvändningen och höjer fastigheternas miljöprestanda.

Rikshem bygger och renoverar människors hem, något av det mest värdefulla och privata vi har. Därför värnar Rikshem om en sund och god miljö för alla i samband med såväl nybyggnation som renoveringar. Val av material är en av Rikshems mest väsentliga hållbarhetsfrågor. 2018 års kartläggning av Byggsvarubedömningen visade på ett antal förbättringsåtgärder och under 2019 har en rutinmall tagits fram för hur processen med att koppla projekt till Byggsvarubedömningens system bör gå till. Syftet är att undvika att miljö- och hälsoskadliga ämnen byggs in och att säkerställa att materialval registreras i Byggsvarubedömningens system för att i framtiden kunna se vad som har byggts in i fastigheten.

2019 har målet varit att implementera en process för att arbeta med Byggsvarubedömningen och börja registrera samtliga nybyggnationsprojekt och renoveringar. Målet har delvis uppnåtts, rutiner har tagits fram och testats men processen fortsätter utvecklas tillsammans med bolagets långsiktiga samarbetspartners.

Rikshems joint ventures

- Farsta Stadsutveckling AB
- Boostad Bostad AB
- Folkhem Trä AB
- VärmdöBostäder AB
- Tidmätaren Fastighets AB
- Bergagårdshöjden JV AB

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 658 miljoner kronor. Det största joint venture-innehavet om 978 miljoner kronor avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 571 miljoner kronor avser Farsta Stadsutveckling, där Rikshem och Ikano Bostad äger 50 procent vardera och tillsammans utvecklar Telestaden.

När generationer möts

I möten mellan barn och äldre sker ett värdefullt utbyte. Rikshems förvärv av förskolan Kristallen och äldreboendet Lillsjö Badväg i Upplands-Bro är exempel på verksamheter som öppnar upp för möten mellan generationer.

Förvärvet av vårdboendet Lillsjö Badväg och förskolan Kristallen, två intelligenta fastigheter i Upplands Bro, tillträdde vid färdigställandet i slutet av 2019. Rikshem har varit en aktiv part även i produktionsskedet och förvaltar nu både vårdboendet och förskolan som drivs av Humana Care respektive Upplands-Bro kommun.

– Utvecklingen, att bygga samhällsfastigheter med olika inriktning i anslutning till varandra, är positiv. Om verksamheterna samarbetar sker ett möte mellan generationer som kan gynna både barn och äldre. Samarbetet mellan oss, verksamheten och kommunrepresentanter har fungerat utmärkt i uppstarten och vi ser positivt på framtiden, säger Alexander Karlsson, förvaltare på Rikshem.

Även representanter för förskolan respektive äldreboendet ser fördelar med möjligheter till samarbete.

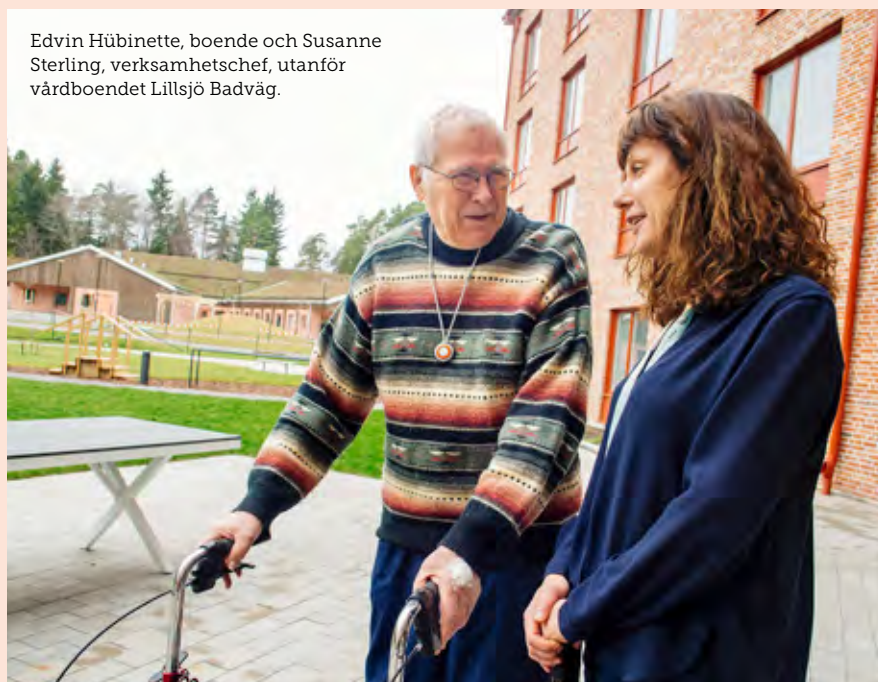
– Barn och äldre har mycket att lära av varandra. Vi vill gärna utveckla och driva gemensamma projekt, till exempel att måla i naturen och fira högtider

tillsammans. Men bara en sån enkel sak som att våra boendes fönster och balkonger vetter mot förskolans gård är en fördel. De äldre kan sitta på sina balkonger och höra och se barnens lek, bara det lilla kan ge dem energi, säger Susanne Sterling, verksamhetschef för Lillsjö Badväg.

Maria Vikmång, förskolechef på Kristallen, håller med.

– Jag och förskolans pedagoger vill gärna se förskolan som en mötesplats för olika generationer. Det finns flera möjligheter till gemensamma projekt, till exempel att barnen filmar upptäckter i skogen som de sedan får visa för de äldre. De äldre kan i sin tur berätta för barnen om hur man till exempel sköter om ett trädgårdsland, det kan också räcka med att bara hitta ett gemensamt intresse som man kan prata kring. De intergenerationella mötena behövs i ett samhälle som är ålderssegregerat till stor del och just närheten mellan verksamheterna blir en tillgång från den aspekten, avslutar Maria Vikmång.

Edvin Hübinette, boende och Susanne Sterling, verksamhetschef, utanför vårdboendet Lillsjö Badväg.



Projektöverblick

Genom renovering, nyproduktion, om- och tillbyggnad samt förvärv av samhällsfastigheter och bostäder har områden utvecklats och fastighetsportföljen stärkts. Under 2019 färdigställdes totalt 266 nya hyresrättslägenheter samtidigt som 240 lägenheter inflyttades i fastigheter som har renoverats. Ytterligare 378 lägenheter har renoverats successivt efter att en hyresgäst flyttat ut. Förstudier för ytterligare ett trettiotal projektmöjligheter inleddes under året.

Pågående projekt

Rikshem har ett antal pågående nyproduktions- och större renoveringsprojekt, mestadels avseende bostäder men även samhällsfastigheter. Inom många av renoveringsprojekten skapas samtidigt ytterligare lägenheter. Här följer exempel på pågående projekt.

Niten, Norrköping

Fastigheten som innefattar 160 lägenheter genomgår renovering som inkluderar fönsterbyte, ventilation, balkonger, hissar, tvättstuga, fasad och installation av luftvärmepump. Alla lägenheter får nya kök och badrum/WC. Vardagsrum, sovrum, klädkammare och hall målas om och får nya golv. I samband med renoveringen kommer även utemiljö, entrépartier och tillhörande garage att ses över. Projektet färdigställs i fyra olika etapper.

Nordens största vårdboende, Uppsala

Nordens största privata vårdboende om 17 400 kvadratmeter uppförs genom två projekt i Uppsala. Det första projektet med 105 vårdlägenheter och lokaler står inflyttningsklart i mars-april 2020 medan ytterligare 96 vårdlägenheter och en förskola planeras vara klara våren 2021. Attendo Sverige AB har tecknat ett 15-årigt hyresavtal för båda projektfastigheterna.

Sandtaget, Umeå

Bland Rikshems befintliga byggnader på Sandbacka uppförs 97 nya lägenheter om en total boyta omfattande 3 843 kvadratmeter.

Inflyttning kommer att ske från december 2020 till februari 2021. Rikshem genomför även renoveringar på intilliggande fasader samt rustar upp utemiljön på de befintliga ytorna i området såsom asfalt, belysning och samvaroytor baserat på önskemål från de befintliga hyresgästerna.

Hyacinten, Östersund

74 hyresrätter med en total boarea på 3 044 kvadratmeter byggs ovanpå ett garage i kvarteret Hyacinten i Östersund. Ytorna har tidigare upplevts som otrygga och mörka platser. Med de nya bostäderna skapas mer liv och rörelse i området. Befintliga hyresgäster i området har i boendedialog efterfrågat utveckling av dessa ytor samt även aktivitetsytor, grillplatser och grönytor vilket är under utveckling. Läs mer på sidan 45.



Sandtaget 2, Umeå



Niten 1, Norrköping



Hyacinten, Östersund

Fler pågående projekt

Kommun	Fastighet/projekt	Projektkategori	Antal bostäder	Beräknat färdigställt
Halmstad	Bonden 7	Nyproduktion (bostäder)	189	kv 4, 2021
Helsingborg	Brigaden 1	Renovering och tillskapande (bostäder)	72	kv 4, 2020
Kalmar	Bärnstenen 1	Renovering (samhällsfastighet)	78	kv 4, 2020
Norrköping	Planen 4	Nyproduktion (bostäder)	99	kv 4, 2020
Norrköping	Planen 4	Renovering och tillskapande (bostäder)	200	kv 1, 2022
Norrköping	Kardusen 7	Renovering (bostäder)	138	kv 4, 2022
Södertälje	Repet 4	Renovering och tillskapande (bostäder)	397	kv 4, 2020
Västerås	Smugglaren 1	Nyproduktion (bostäder, garage)	74	kv 4, 2020

Färdigställda projekt

Flera större renoverings- och nyproduktionsprojekt inom bostäder har färdigställts under året. Ett urval följer nedan. Tre nya samhällsfastigheter har också tillträtts efter färdigställande under 2019, vilket utökar även beståndet av nyproducerade samhällsfastigheter.

Måbäret, Kalmar

Totalt byggs 134 nya lägenheter om en total boarea på 7 517 kvadratmeter. Inflyttning ägde rum i oktober 2019. Bostäderna har uppförts i den nya stadsdelen Snurrom som växer fram i ett naturnära och expansivt område. En del av treorna i Måbäret är så kallade flexibla boenden där hyresgästen med hjälp av en flexvägg kan skapa ett extra rum.

Kantorn, Uppsala

Stambyte och ytskikt har uppdaterats samtidigt som 340 studentrum byggts om till mindre lägenheter med eget kök. Projektet omfattar två hus där hyresgästerna kunde flytta in under första kvar-

talet. Samtidigt pågår projektering för ytterligare tre hus i området där en om- och tillbyggnad av studentrum ska bli ytterligare 230 lägenheter.

Kvarteret Dörren, Norrköping

I Hageby har den första nybyggnationen på 50 år uppförts. Fyra nya hus innefattande 132 moderna lägenheter med en total boarea om cirka 7 000 kvadratmeter har färdigställts. Rikshem har redan ett bestånd om cirka 1 000 lägenheter byggda på 60-talet i området. De nya lägenheterna som stod klara under mars respektive juli och november kompletterar beståndet.



Måbäret 1, Kalmar



Dörren 16, Norrköping



Kvarngärdet 4:3 (Kantorn), Uppsala

Planerade projekt

Nedan följer exempel på pågående detaljplaneprocesser som är i slutfasen och förväntas generera färdiga byggrätter under de närmaste åren.

Kronan, Luleå

Omröring 350 bostäder fördelat på cirka 27 000 kvadratmeter planeras inom ett befintligt område med kontor och skolverksamhet i stadsdelen Kronan i Luleå. Detaljplanen antogs i december 2019.

Orminge Centrum, Nacka

Detaljplanearbete pågår där byggrätter tas fram för bostäder, förskola och äldreboende i närheten av befintligt stadsdelscentrum. Planen beräknas antas under 2020.

Blombacka, Södertälje

Nya flerbostadshus och radhus, omfattande totalt cirka 250 bostäder, planeras att uppföras i Rikshems befintliga område. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2020.

Pettersberg, Västerås

Projektet möjliggör tre punkthus på åtta respektive 22 våningar med totalt cirka 150-200 nya lägenheter i anslutning till befintligt bostadsområde. Detaljplanen är antagen men överklagad. Beslut om prövningstillstånd väntas under våren 2020.

Elineberg, Helsingborg

Projektet möjliggör två lamellhus i åtta respektive nio våningar med sammanlagt cirka 150 nya lägenheter i anslutning till befintligt bostadsområde. Detaljplanen förväntas bli antagen i början av 2021.



Urberget 1 (Pettersberg), Västerås

Ökar produktionstakten och utmanar marknaden

Rikshem ska bygga tusentals nya lägenheter de närmaste åren. Till år 2022 beräknas byggbar mark om 400 000 kvadratmeter BTA att utvecklas genom planläggning av befintliga områden. För att göra det möjligt att bygga effektivt och för fler, utmanar Rikshem byggbranschen och dess traditionella processer genom långsiktiga industriella samarbeten.

Rikshems ambition är att erbjuda marknaden 500–1 000 nya lägenheter om året, främst hyresrätter i tillväxtorter. För att möjliggöra detta utmanar Rikshem marknaden genom att skriva långsiktiga ramavtal med aktörer som har en industrialiserad byggprocess. Syftet är att minska projektens produktionstid, klimatpåverkan och risker. Som beställare vill Rikshem främja leverantörer med en affärsmodell som ökar effektiviteten i byggbranschen.

Incitament för effektivitet

De traditionella byggprocesserna saknar till stor del inbyggda incitament för kvalitativt och effektivt byggande vilket

500–1 000

nya hyresrätter om året

Rikshem vill motverka. Långsiktiga samarbeten där tillverkningsprocessen kan vidareutvecklas löpande ska främjas genom tioåriga avtal. Två sådana avtal tecknades i slutet av 2019 med flerkonjunktstillskottet Sizes respektive byggföretaget JSB.

– Vi behöver bygga för fler och de byggprocesser som präglar marknaden idag motverkar en effektiv bostadspro-

duktion. När varje projekt ska konkurransutsättas går kontinuiteten förlorad mellan projekten vilket leder till en bransch med kraftigt stigande priser och försämrad produktivitet. Det vill vi förändra genom att ge aktörer med nya affärsmodeller de bästa förutsättningarna för att utvecklas, säger Elin Sjöstrand, projektchef på Rikshem.

Industriella tillverkare

Sizes tillverkar flerbostadshus i en industriell process vilket minimerar avfall, spill och transporter samt minskar den totala produktionstiden. Tiden som behövs för byggande på plats halveras också vilket minskar störningstiden för



Sizes är ett av de företag som Rikshem skrev tioårskontrakt med under 2019.



74

nya lägenheter har byggts i kvarteret Hyacinten i Östersund.

boende i befintliga områden. Lägenheterna tillverkas med korslimmat trä (KL-trä) vilket skapar en stabil konstruktion.

Avtalet med JSB gäller byggnation av standardiserade flerfamiljshus och i avtalet ingår också ett gemensamt utvecklingsarbete i syfte att hitta effektiviseringar och synergier i byggprocessen.

– Sizes och JSB är två industriella tillverkare som vi nu inleder långa samarbeten med. Ambitionen är att växa och utvecklas tillsammans, säger Elin Sjöstrand.



” Vi behöver bygga för fler och de byggprocesser som präglar marknaden idag motverkar en effektiv bostadsproduktion. När varje projekt ska konkurransutsättas går kontinuiteten förlorad mellan projekten vilket leder till en bransch med kraftigt stigande priser och försämrad produktivitet.

Elin Sjöstrand,
projektchef Rikshem

Flytt till nytt

Tillväxten är stor i Östersund och behovet av bostäder ökar. Rikshem skapar fler bostäder genom att bygga nytt i befintliga bostadsområden. Kvarteret Hyacinten är ett sådant och Rikshem-bon Sanna Nordborg är en av dem som väljer att flytta till nybyggt.

Sanna Nordborg bor hos Rikshem i centrala Östersund sedan ett par år. När hon och sambon Kristoffer Jönsson fick höra talas om nyproduktionen i Hyacinten ansökte de direkt om en tvårummare i området.

– Vi tyckte att det kunde vara härligt att komma lite utanför stan även om det fortfarande bara är tio minuter från centrum. Det är ett lugnt och grönt område och jag har flera kompisar som bor där, berättar Sanna Nordborg.

Storleksmässigt flyttar de till mindre, men det finns mycket annat som väger upp, tycker Sanna och sambon. Nyproduktion brukar innebära yteffektivt och välplanerat, menar de. Dessutom kommer de bo i ett toppmodernt hus med trästomme, träfasad, solpaneler på taket och bilpool med elbilsplatser i området.

– Det känns superbra, inte minst för ens eget samvete att bo i ett hus som inte drar lika mycket el, där man vet att man gör skillnad, säger Sanna.

De 74 nya lägenheterna är fördelade

på två bostadshus i fem våningar varav ett av husen har byggts ovanpå ett parkeringsgarage. Hyresgästerna i Rikshems 300 befintliga lägenheter i kvarteret Hyacinten har varit involverade i utvecklingen av området genom boendedialog. De har haft möjlighet att lämna förslag på hur området ska utvecklas, vilket resulterat i flera förbättringsåtgärder.

– Exempel på förslag som har kommit från hyresgästerna är fler blomlådor, nya sittbänkar och grillplatser så att det blir mysigt på innergårdarna, säger André Norberg, fastighetschef på Rikshem i Östersund.

Sanna och Kristoffer ser fram emot att få kliva över tröskeln till sitt nya hem för första gången.

– Det ska bli så spännande, vi vet ju inte exakt hur det ser ut än men enligt bilderna ser det himla fint ut. Bara att ha en egen tvättmaskin i lägenheten som ingen har tvättat i innan, det ska bli så härligt, avslutar Sanna.



Sanna Nordborg och sambon Kristoffer Jönsson utanför sitt nya boende som snart är redo för inflyttning.

Ett växande företag

Nöjda medarbetare, uppskattade chefer och en kultur som präglas av engagemang, utveckling och möjligheten att göra skillnad i samhället. Årets medarbetarundersökning visar att Rikshems arbetsgivarvarumärke har stärkts under året, vilket innebär att fler rekommenderar Rikshem som arbetsgivare.

Rikshem har en viktig styrka i sina engagerade och drivna medarbetare. Alla medarbetare, oavsett position, är med och påverkar verksamhetens utveckling.

Tillvaratagande av idéer

Rikshem, som grundades 2010, har haft en snabb utveckling och är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Inom bolaget är man mån om att tillvarata kompetensen och potentialen hos alla medarbetare som uppmuntras att komma med initiativ och idéer för utveckling. Medarbetarna tycker, enligt årets undersökning, att de är involverade i verksamhetsplaneringen och rekommenderar andra att söka arbete inom Rikshem¹.

menderar andra att söka arbete inom Rikshem¹.

Rekrytering utifrån värderingar

Som medarbetare på Rikshem är en viktig drivkraft att arbeta för att göra skillnad och skapa goda samhällen, till exempel genom att motverka segregation och utveckla bostadsområden. Under rekryteringsprocessen läggs stor vikt vid att attrahera personer med engagemang för Rikshem som samhällsbyggare. Rikshuset samt Rikshems vision och värderingar är värdefulla verktyg för att förklara verksamheten. För att nyanställda ska få en djupare förståelse för verksamheten anordnas en välkomstdag två gånger per år.

verksamheten anordnas en välkomstdag två gånger per år.

Interna karriärvägar

Rikshem erbjuder en arbetsplats där man kan växa, både genom nya roller och jobb i en annan region. Årliga utvecklingssamtal för utbildning och planer hålls där medarbetarna uppmuntras att komma med egna förslag. Dessutom finns ett stort utbud av e-utbildningar inom Rikshem.

Uppskattade chefer

Företagets anställda är mer nöjda med sin närmaste chef än på andra jämför-



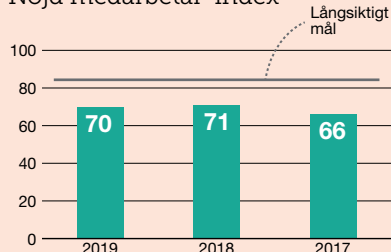
” Friheten att själv planera min arbetsdag och gemenskapen med mina kollegor får mig att trivas på Rikshem. Möjligheten att lösa hyresgästernas problem gör att arbetet känns meningsfullt.

Fatima Aittalat,
fastighetstekniker, Västerås

Medarbetarundersökning

I Rikshems årliga medarbetarundersökning identifieras förbättringsområden och handlingsplaner tas fram för att skapa de bästa förutsättningarna på arbetsplatsen.

Nöjd medarbetar-index



bara företag, index ligger på 77 av 100 för Rikshem, jämfört med benchmark² på 74. Rikshem arbetar kontinuerligt med att stötta och utveckla ledarskapet i företaget bland annat genom återkommande ledardagar. Genom sådana forum kan företagets chefer på olika nivåer stötta varandra och utbyta erfarenheter.

Lyfter branschen

Företaget har under året rekryterat fler kvinnor i rollen som fastighetstekniker, vilket generellt är en utmaning i branschen. Rekryteringsprocessen är central för att uppnå mångfald och jämställdhet på arbetsplatsen och företaget strävar

alltid efter att ha kandidater med olika kön och bakgrund i urvalsprocesserna.

Strategisk rekrytering

Under 2019 har organisationen växt och totalt har 66 nya medarbetare anställts. Dessutom har tre traineer rekryterats. Utifrån ökat fokus på förvaltning och kundnöjdhet har bland annat förvaltningsorganisation, digitaliseringsavdelning och hållbarhetsteam stärkts upp. Rikshem har också lyckats med sitt mål att rekrytera fler medarbetare med gedigen branschfarenhet för att stärka expertkompetensen inom bolaget.

Ett Rikshem

Ett återkommande initiativ i syfte att ena företaget och bygga kulturen är Rikshemdagarna. Temat för i år var just "Ett Rikshem" och de två inspirationsdagarna gick av stapeln i november. Kompetens och inspiration delades och goda exempel lyftes från olika delar av organisationen.

Rikshem har också under en tvåårsperiod arbetat fram ett internt kvalitetsystem, Riksvägen, som syftar till att förankra rutiner och policyer samt att skapa ett mer enhetligt arbetssätt i bolaget. I medarbetarundersökningen har det framkommit att medarbetarna ser utvecklingspotential i de interna processerna, därför har Rikshem intensifierat arbetet med Riksvägen under året och bland annat organiserat flera interna utbildningar i Riksvägen.

- 1) Under 2019 har viljan att rekommendera andra att söka arbete inom Rikshem ökat med tre enheter.
2) Benchmark avser GELx Sverige (småföretag).

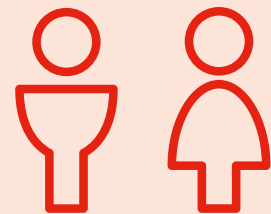
Petter Degerberg,
projektledare eftermarknad.



Totalt antal anställda

2019 259 2018 241

varav 2019



54 % 46 %

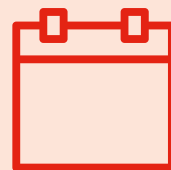
män

kvinnor



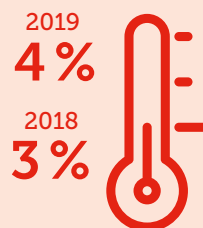
70/100

Rikshems Nöjd medarbetar-index 2019



2019 1 689 2018 1 300

Antal dagar med
föräldraledighetstillägg,
män och kvinnor



Sjukfrånvaro i procent av totalt
arbetad tid, män och kvinnor



Antalet anmälda
arbetsskador under året

12

Tryggt arbetsliv

Rikshem ska erbjuda en säker, trygg och inkluderande arbetsplats för alla medarbetare. För att säkerställa en god arbetsmiljö görs ett systematiskt arbete utifrån ett antal policyer och styrdokument. Insatser som främjar hälsa, säkerhet och likabehandling sker på flera nivåer i bolaget både internt och med hjälp av externa arbetsmiljöexperter. Arbetet mäts och följs upp årligen.

En säker arbetsplats

För att systematiskt säkerställa att Rikshem håller en hög standard avseende arbetsmiljön arbetar Rikshem efter en arbetsmiljöpolicy och efterföljande rutinbeskrivningar. Här beskrivs rutiner för säkerhet i arbetet samt etablering av arbetssätt som minimerar olycksrisker och rutiner kring hotfulla situationer. En gång per år ska arbetsmiljöronder genomföras, med hjälp av allmänna eller riktade checklistor, på respektive arbetsplats. Det sker också årliga utrymningsövningar.

Medarbetare som arbetar inom förvaltningen får ta emot mycket synpunkter av hyresgäster och Rikshem ger därför stöd i hur de ska bemöta eventuella klagomål. Det finns också bärbara larmknappar kopplade till ett vaktbolag om någon medarbetare skulle uppleva en situation som hotfull. Under året har förvaltningsorganisationen även genomgått en utbildning i bland annat hantering av hot och våld. För att säkerställa säkerheten för kunder och entreprenörer genomförs regelbundna ronderingar både ur arbetsmiljö- och fastighetsägaransvar i Rikshems hus. Rikshem arbetar systematiskt med riskbedömningar kring exempelvis organisationsförändringar, ledarskapsfrågor, förvaltningsrelaterade områden samt upprättar handlingsplaner.

Hälsa på arbetsplatsen

Rikshem eftersträvar att alla medarbetare ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, regelbundna hälsokontroller samt ersättning för sjukvårdskostnader. För att uppmuntra en hälsosam livsstil anordnades under året en hälsovecka för medarbetarna, med fokus på hälsosam mat och aktiviteter såsom yoga och stegmätartävling.

Arbetsmiljö

Rikshem samarbetar med företagshälsovård och andra arbetsmiljöexperter i sitt arbetsmiljöarbete.

Företaget har en arbetsmiljökommitté som bland annat årligen följer upp hur det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar.

Cheferna samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet och frågorna finns med i årliga utvecklingssamtal, men medarbetarna ska också bidra till en god arbetsmiljö och signalera om brister eller risker finns.

Arbetsmiljöarbetet utvärderas genom resultatet från medarbetarundersökningen, sjukfrånvaro samt arbetsskador och tillbud.

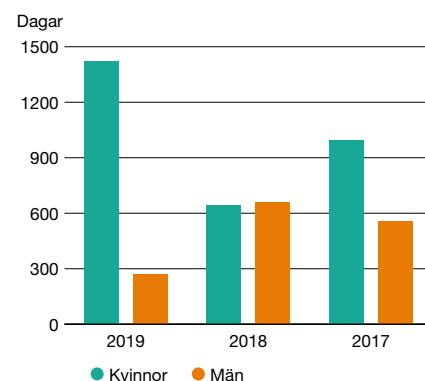
En inkluderande arbetsplats

En inkluderande arbetsplats innebär för Rikshem att man tar hand om varandra samt står upp för och markerar att det råder nolltolerans mot kränkningar och trakasserier. Bland annat stöttas chefer i grupputveckling för att få väl fungerande team. Det finns även en whistleblowingfunktion dit medarbetarna anonymt kan anmäla om de upptäcker oegentligheter eller missförhållanden på arbetsplatsen.

Lika för alla

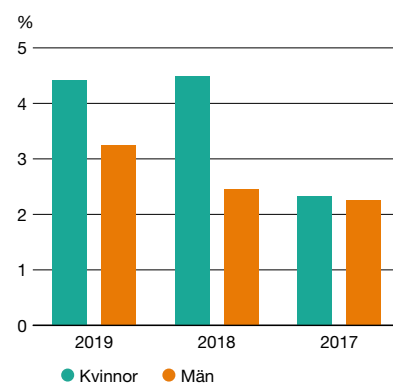
Alla medarbetare på Rikshem ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom allt som rör arbetsplatsen oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion, funktionshinder, ålder och sexuell läggning. Ramarna som styr likabehandlingsarbetet beskrivs i Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy samt jämställdhetsplan. Rikshem följer också upp kännedomen om likabehandlingsarbetet i medarbetarundersökningen.

Antal dagar med föräldradaghetstillägg¹⁾



1) Rikshem fyller ut föräldrapenningen för tjänstemän upp till 180 dagar/barn som tas ut när barnen är under två år. Kollektivanställda har likvärdig rättighet men utbetalning sker via AFA.

Sjukfrånvaro i procent av totalt arbetad tid



Könsfördelning, %

Andel %	2019		2018		2017	
	Kv	M	Kv	M	Kv	M
Samtliga medarbetare	46	54	43	57	43	57
Företagsledning	33	67	44	56	44	56
Styrelsen	50	50	50	50	50	50
Chefer	40	60	43	57	40	60

Åldersfördelning¹⁾, antal

	2019			2018		
	<30 år	30-50 år	>50 år	<30 år	30-50 år	>50 år
Samtliga medarbetare	41	151	60	30	144	60
Företagsledning	–	4	5	–	4	5
Styrelsen	–	3	3	–	2	4

1) Avser tillsvidareanställda. Avser faktiskt antal personer.

Hälsa och säkerhet, antal

	2019	2018	2017
Anmälda arbetsskador	12	8	9
Anmälda tillbud	16	9	4
Fall av upplevda trakasserier eller diskriminering ¹⁾	5	5	12

1) Dessa fall inkom genom medarbetarundersökningen.

För att garantera anonymitet redovisas inte förlorade arbetsdagar.

Stabil och långsiktig finansiering

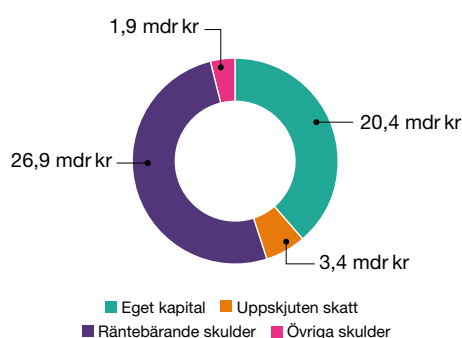
Under 2019 har Rikshem utökat finansieringskällorna genom att teckna ett låneavtal med Europeiska Investeringsbanken (EIB). Lånet är på en miljard kronor och ska användas till satsningar inom energieffektivisering i samband med renoveringar av bostadsfastigheter.

Av låneramen på en miljard kronor har 200 miljoner kronor hittills lyfts. Restande 800 miljoner kronor planeras att lyftas de närmaste 2,5 åren. Lånet kan nyttjas i upp till 15 år och ger Rikshem en hållbar, flexibel och konkurrenskraftig finansiering. Lånet är inte säkerställt.

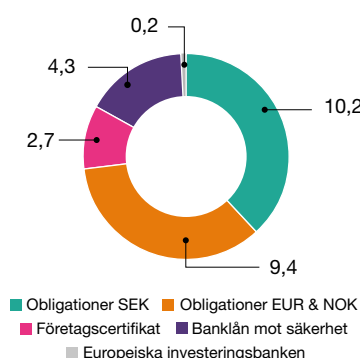
Finansieringsstrategi

Strategin för Rikshems finansverksamhet är att säkerställa en god tillgång till finansiering både på kort och lång sikt. För att uppnå detta ska Rikshem vara en välrenommerad låntagare i det nordiska banksystemet, på den svenska certifikatmarknaden och på de svenska, norska och europeiska obligationsmarknaderna. Rikshem ska nyttja de finansieringskällor som för stunden är förmånliga, minska ränterisken genom räntesäkringar samt säkerställa tillgången till kapital bland annat genom en lång kapitalbindning.

Kapitalstruktur 2019-12-31



Externa lån 2019-12-31



Finansiell ställning

Rikshems soliditet har stärkts och uppgick vid årsskiftet till 39 procent, samtidigt som belåningsgraden har sjunkit till 54 procent. De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 868 miljoner kronor (26 550). Under 2019 har Rikshems räntebärande skuld varit relativt stabil då förvärvstakten varit lägre än tidigare år.

Obligationer är Rikshems huvudsakliga finansieringskälla och vid årsskiftet uppgick obligationslånen till 19 582 miljoner kronor. Banklån, upptagna mot säkerhet i fastigheter, uppgick till 4 317 miljoner kronor. Lån från Europeiska investeringsbanken utan säkerhet uppgick till 199 miljoner kronor. Upplåning genom företagscertifikat uppgick till 2 740 miljoner kronor. Vidare har bolaget 30 miljoner kronor (57) i kortfristiga skulder till närstående bolag.

Under 2019 har totalt elva obligationsemissioner genomförts varav en på den norska marknaden, två på Euro-marknaden och åtta på den svenska marknaden. Totalt har 3,0 miljarder kronor emitterats i valutorna svenska kronor, norska kronor och euro. Banklån mot säkerhet har minskat från 4,5 till 4,3 miljarder kronor under året medan upplåning genom företagscertifikat har ökat från 2,1 till 2,7 miljarder kronor.

Låneprogram

Rikshems företagscertifikatprogram ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider på upp till tolv månader inom en ram om 10 miljarder kronor. Rikshem har ett EMTN-program noterat på Irish Stock Exchange för utgivande av obligationer. Rambeloppet är 2 miljarder euro och programmet möjliggör upplåning i flera olika valutor. Rikshem har fram till och med hösten 2019 emitterat obligationer under ett MTN-program men sedan dess enbart använt EMTN-programmet. Obligationer som emitterats under MTN-programmet löper till förfall med oförändrade villkor. Företagscertifikaten och obligationerna

är inte säkerställda. Vid årsskiftet hade Rikshem obligationer utestående i euro och norska kronor till en sammanlagd volym om 9,4 miljarder svenska kronor. Övriga obligationer är denominerade i svenska kronor.

Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,6 procent (1,7). Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 9 procent (10) av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras bland annat genom en backup-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna samt genom backup-faciliteter hos svenska banker. Utöver detta finns en kreditfacilitet på en miljard kronor hos Europeiska investeringsbanken varav 800 miljoner kronor är outnyttjade. Denna facilitet ställer dock krav på investeringar i energieffektivisering för att kunna utnyttjas. Dessutom finns en checkräkningskredit om 500 miljoner kronor som är kortfristig och förnyas årligen. Likvida medel uppgick till 568 miljoner kronor (1 015) vid utgången av året.

Bekräftade kreditlöften, mkr

med återstående giltighet överstigande 12 mån.

Ägare	10 000
Banker	3 000
EIB	1 000
Summa kreditlöften	14 000
Varav outnyttjat	13 800

Räntebindning

Rikshem har under 2019 i stort sett bibehållit den långa räntebindning som byggdes upp 2017. Cirka 70 procent av finansieringen löper med en rörlig ränta baserad på STIBOR tre månader. Räntederivat används för att reducera ränterisken som den korta räntebindningen leder till. Syftet med att räntesäkra upplåningen är att begränsa bolagets ränterisk

på medellång sikt vilket ger Rikshem tid för omställning vid räntefluktuationer. I finanspolicyn finns ett antal limiter som begränsar räntexponeringen, se sid 51.

Kapitalbindning

Kapitalbindningen har ökat de senaste åren och policyn för lägsta genomsnittliga kapitalbindning har också höjts. Under 2019 har lånebehovet varit begränsat vilket medfört att kapitalbindningen tidvis sjunkit. Vid årets slut var genomsnittlig kapitalbindning något lägre än vid årets början, 3,8 år (4,1).

Valutaexponering

All upplåning i utländsk valuta ska kurs-säkras enligt finanspolicyn, se sid 51. Kurssäkringen sker genom derivatinstrument vilket eliminerar valutarisker under lånens totala löptid. Derivatinstrumenten redovisas löpande till marknadsvärde i balansräkningen medan värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Samtidigt omvärderas lån i utländsk valuta vilket ger en motsatt förändring av värdet i balansräkningen och värdeförändringen i resultaträkningen. Värdeför-

ändringarna är orealiserade. Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade resultat-effekter.

Derivatinstrument

Vid utgången av året uppgick räntederivat nominellt till 17 800 miljoner kronor (17 800) och verkligt värde uppgick till -387 miljoner kronor (-116). Bolaget har kombinerade ränte- och valutaswappar med ett verkligt värde om 463 miljoner kronor (-42). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrument till 77 miljoner kronor (-158) vid årets utgång.

Gröna obligationer

Rikshem blev 2014 bland de första i världen med att emittera gröna obligationer för att finansiera hållbara renoveringar av bostadsfastigheter. Fram till och med 2019 har gröna obligationer för totalt 2 200 miljoner kronor emitterats. Rikshems ramverk för gröna obligationer har uppdaterats i början av 2020 och omfattar nu bland annat byggnader i certifierat trä, investeringar i energieffektivisering, bostadsfastigheter med minst

15 procent lägre energiförbrukning än Boverkets föreskrifter samt investeringar i förnybar energi som solenergi. Ramverket i sin helhet och mer information om emitterade gröna obligationer finns på rikshem.se.

Rating

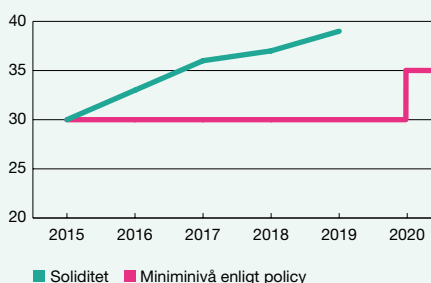
Rikshem har kreditbetyget A- från S&P Global. Detta kreditbetyg ger Rikshem en god tillgång till kapital på finansmarknaderna och är även viktigt för att hålla finansieringskostnaden nere. Rikshem har haft rating A- sedan 2013. Sedan dess har bolaget kontinuerligt stärkts finansiellt samtidigt som interna processer och regelverk löpande har förbättrats. I mars 2020 placerade S&P Global Rikshem på Credit Watch Negative med anledning av Rikshems uppdaterade ägardirektiv, där en utdelningspolicy etablerades, och de finansiella målen skärptes.

Ägarnas mål för Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

Utfall 2019

Soliditet

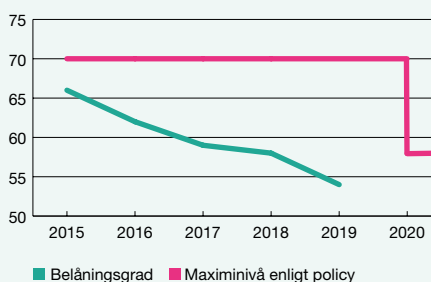
Soliditeten ska inte understiga 30 procent. I februari 2020 uppdaterade ägarna målet för soliditeten till att inte understiga 35 procent.



39%

Belåningsgrad

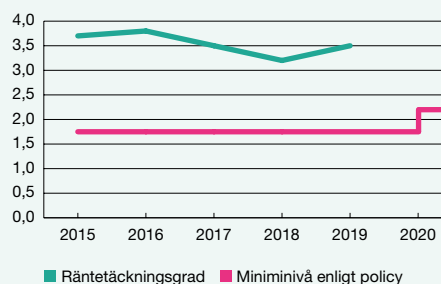
Den totala belåningsgraden ska inte överstiga 70 procent av fastigheternas marknadsvärde. Belåningsgraden tillåts variera mellan fastigheterna och delportföljerna givet att den totala belåningsgraden ej överskrids. I februari 2020 uppdaterade ägarna målet för belåningsgraden till att inte överstiga 58 procent.



54%

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,75 baserat på Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån. I februari 2020 uppdaterade ägarna målet för räntetäckningsgraden till att uppgå till minst 2,2 gånger.



3,5

Finanspolicy

Rikshems finanspolicy definierar målsättningar och anger riktlinjer och risklimiters för finansverksamheten. Policyn uppdateras årligen och omfattar bland annat organisation och ansvarsfördelning för finansverksamheten, riktlinjer och risklimiters för hantering av finansiella risker samt riktlinjer för uppföljning och rapportering. Nedan framgår några av de väsentligaste limiterna i finanspolicyn.

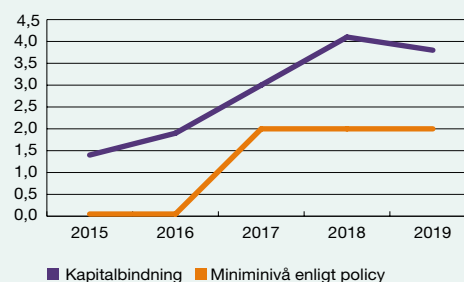
Riskhantering

Finansierings- och likviditetsrisk

Rikshem begränsar finansierings- och likviditetsrisk genom att sprida förfallostrukturen på skulden samt genom outnyttjade kreditlöften. Bland annat finns en limit för genomsnittlig kapitalbindning som minst ska uppgå till två år. Dessutom finns limiter för andel kortfristig nettoskuld samt för likviditetsreserver i förhållande till kortfristig skuld.

Policyefterlevnad

Kapitalbindning, år



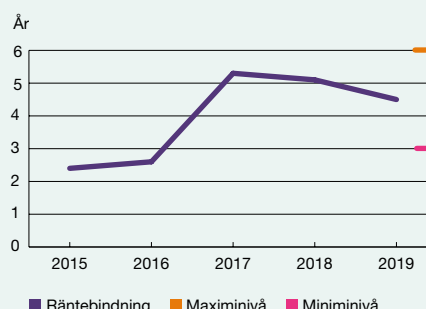
3,8 år

Samtliga kriterier är uppfyllda.

Ränterisk

Ränterisken begränsas genom ramar för räntebindning. Ambitionen är att sprida räntebindningen över en 10-års period. Genomsnittlig räntebindning ska vara i intervallet 3 till 6 år och maximalt 20 procent av låneportföljen får ha ränteomsättning inom en 12-månadersperiod. Andel av låneportföljen som är räntesäkrad över 12 månader ska vara mellan 75 och 95 procent.

Räntebindning, år



4,5 år

Samtliga kriterier är uppfyllda.

Kredit- och motpartsrisk

Tillåtna motparter vid tecknande av kreditlöften och derivatinstrument är nordisk motpart med rating om antingen minst A- (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's). Tillåtna motparter för placeringar är begränsade till svenska motparter med rating A-/A3/K-1 med begränsning för löptid och instrumenttyp.

Samtliga kriterier är uppfyllda.

Valutarisk

Rikshem får i finansverksamheten inte utsättas för valutaexponering. Upplåning i annan valuta än svenska kronor är tillåten men den ska i samband med upplåningen kurssäkras. Kurssäkring sker genom så kallade basisswappar, vilket eliminerar valutarisk under lånens totala löptid.

Ingen exponering.

Risker och möjligheter

Rätt hanterade kan yttre faktorer såsom risker vändas till möjligheter, samtidigt som en felhanterad risk kan få stora negativa konsekvenser. Riskhantering är ett prioriterat område för Rikshem – som i förlängningen bidrar till att bolaget kan lyckas med sitt uppdrag.

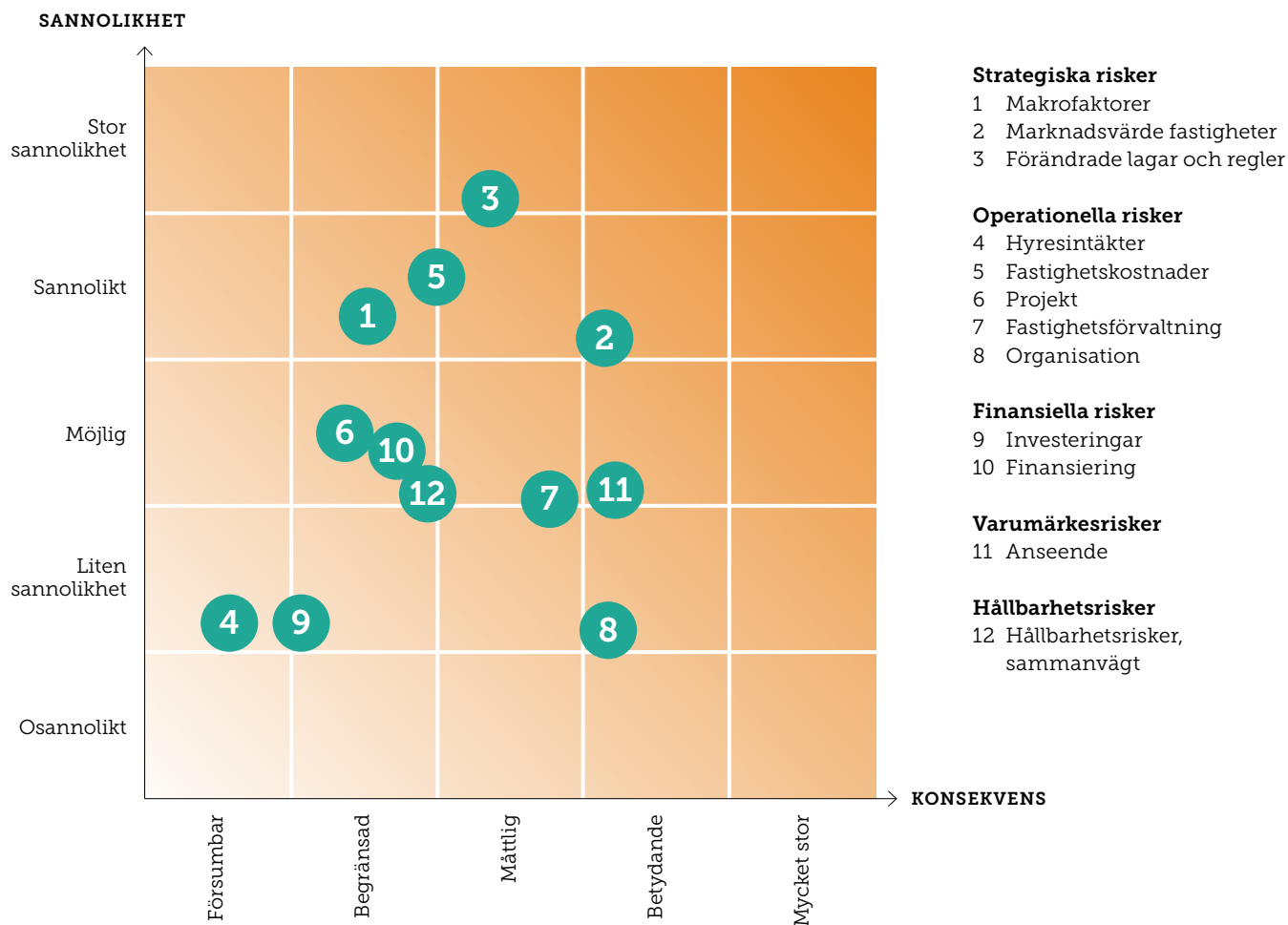
Identifiering av väsentliga risker

För att på bästa sätt uppnå verksamhetsmålen och skapa långsiktiga värden behöver Rikshem definiera, förstå och hantera yttre faktorer som både kan

innebära risker och möjligheter. Ytterst ansvarig för hanteringen av bolagets risker är styrelsen, medan vd har det övergripande operativa ansvaret.

Rikshem delar in sina identifierade risker i fem områden: strategiska, operationella och finansiella risker samt varumärkesrisker och hållbarhetsrisker. Varje riskområde analyseras löpande.

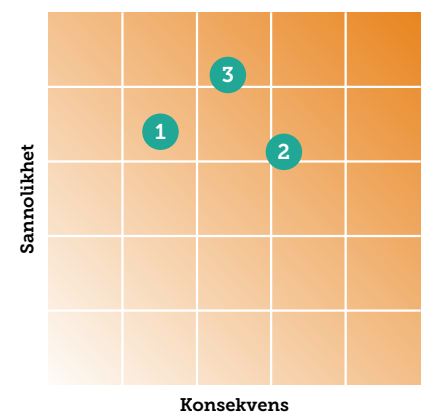
För samtliga definierade risker har en gradering gjorts. Denna visar dels graden av sannolikhet på en femgradig skala samt en värdering av möjlig konsekvens, för verksamheten och i vissa fall även för samhället i stort. Beskrivningen av riskerna samt hanteringen av dessa redovisas på följande sidor.





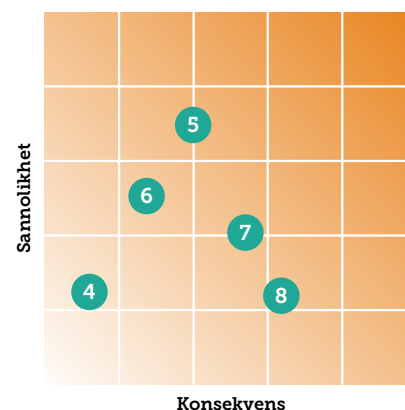
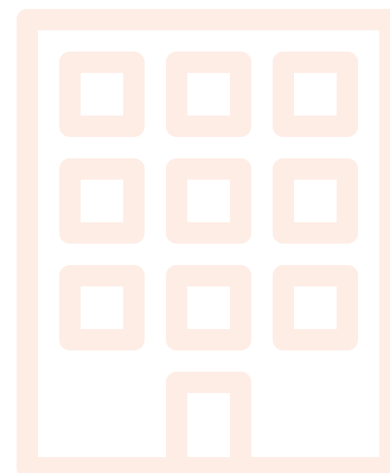
Strategiska risker

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering
1 Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas av makrofaktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, företagande, sjuk- och hälsovård förändras. Det är viktigt att förstå drivkrafterna för såväl nationell som regional tillväxt.	Ekonomisk utveckling och tillväxt leder till nya arbetstillfällen och behov av arbetskraft. Demografiska förändringar såsom ökande och åldrande befolkning samt den fortgående urbaniseringen driver ytterligare efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter.	Rikshem har en balanserad portfölj av bostäder och samhällsfastigheter koncentrerad till utvalda tillväxtorter, vilket begränsar riskerna. Bolaget kan över tid anpassa portföljen för att till exempel dra nytta av gynnsamma förutsättningar inom en geografisk delmarknad eller ett marknadssegment.
2 Marknadsvärde fastigheter	Marknadsvärdet på fastigheterna baseras huvudsakligen på driftsresultat och marknadens avkastningskrav. Driftsresultatet påverkas bland annat av hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. Marknadens avkastningskrav påverkas bland annat av räntenivåer och ortspecifika omständigheter. Förändringar i driftsresultat eller avkastningskrav kan innebära att fastighetsvärdet faller. Värdet kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	Genom att vara aktiv i olika segment med delvis olika drivkrafter och olika avkastningskrav kan förändringar i kraven balanseras något. Genom att aktivt arbeta med värdehöjande åtgärder i fastighetsbeståndet och att göra investeringar som ökar driftsresultatet kan Rikshem påverka värdet i positiv riktning.	För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen, förbättra drifts-ekonomi och löpande underhålla fastigheterna. Rikshem kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden.
3 Förändrade lagar och regler	Förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning kan få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Bostäder och samhällsfastigheter är av stor vikt för samhället och medborgarna. En politik och regel förändringar som främjar förutsättningarna för dessa verksamheter är av godo för Rikshem och för samhället i stort.	Bolaget, i samråd med extern expertis, följer förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk. Rikshem verkar även genom branschorganisationer för att påverka i frågor som är av intresse för bolaget.



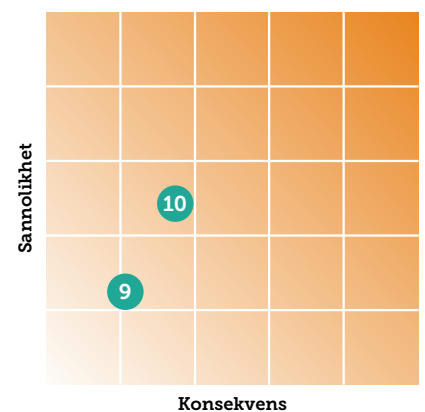
Operationella risker

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering
4 Hyresintäkter	Rikshems intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder och lokaler. Om vakanserna ökar eller om hyresgäster underlåter att betala hyra minskar intäkterna. Detta kan även påverka fastigheternas värde negativt. Ytterligare en risk är att resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen.	Hyresvärdet ökar då fastigheter genomgår renoveringar som förändrar bruksvärdet. Rikshem arbetar aktivt med områdesutveckling i syfte att öka attraktiviteten i bostadsområdena och därigenom bidra till att människor väljer att bo kvar i samma område när deras bostadsbehov förändras.	Efterfrågan på bostäder är hög på många av Rikshems delmarknader. Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Det stora antalet hyreskontrakt är en säkerhet i sig. För samhällsfastigheter tecknas långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster.
5 Fastighetskostnader	Kostnaderna för att förvalta fastighetsbeståndet är delvis beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen. Personalkostnader påverkas till viss del av Rikshems sätt att organisera sig. Från tid till annan kan företaget drabbas av förhöjda underhållskostnader, exempelvis för brand- eller vattenskador. Långsiktigt ökade kostnader kan få en negativ påverkan på fastigheternas värde.	Ett kontinuerligt arbete med exempelvis driftoptimering kan leda till lägre eller bibehållna kostnader. Genom insatser inom områdesutveckling, vilka syftar till ökad attraktivitet, kan kostnaderna för yttre skötsel och skadegörelse minskas.	Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering av såväl kostnads- som hållbarhetsskäl och har långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift. Bolaget utvärderar löpande sin organisation. Bolaget tecknar försäkringar för skador orsakade av exempelvis brand eller vatten.
6 Projekt	Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners i nybyggnads- eller renoveringsprojekt kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Oförutsedda händelser kan försena eller fördröja projekt. Projekten kan även vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker.	Genom löpande projektuppföljning och styrning kan möjliga effektiviseringar och kostnadsbesparingar under pågående projekt identifieras och tillvaratas.	Bolaget arbetar efter framtagna mallar för entreprenadavtal och projektstyrning. De leverantörer och entreprenörer som Rikshem använder sig av ska uppfylla Rikshems leverantörsuppförandekod. Arbetsmiljörisker kan minskas genom aktiv planering och förebyggande åtgärder.
7 Fastighetsförvaltning	För Rikshem som ägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras. Brister i efterlevnaden av regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	Genom en professionell och kundnära förvaltning kan Rikshem öka kundnöjdheten och leverera en god avkastning.	Bolaget har en utvecklad förvaltningsmodell med definierade nivåer för skötsel och underhåll. Förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägaransvaret.
8 Organisation	Rikshem är beroende av professionella och kompetenta medarbetare med relevant erfarenhet. En förhöjd personalomsättning innebär risker. Om bolaget upplevs ha bristande värderingar eller brister i ledning och styrning försvåras även rekrytering.	Genom att eftersträva ständiga förbättringar, affärs-mässighet och att arbeta värderingsdrivet i alla delar av bolaget kan Rikshem attrahera och behålla rätt personal.	Rikshem eftersträvar att bli ett värderingsstyrt företag som attraherar den bästa arbetskraften. Bolagets värderingar och ledningssystem ingår som naturliga delar i kompetensutvecklingen för personalen. Arbetssätt, riktlinjer och rutiner utvecklas kontinuerligt.



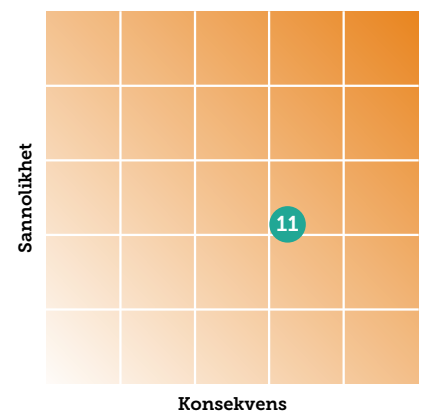
Finansiella risker

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering
Investeringar	9 Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgäst Anpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas.	Genom att balansera olika typer av investeringar kan bolaget uppnå en god avkastning samtidigt som fastigheterna hålls i gott skick.	För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav som varierar för olika typer av investeringar. Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt. Förvärv görs enbart på utvalda orter.
Finansiering	10 Rikshem är delvis finansierat av lånat kapital vilket huvudsakligen består av obligationslån, företagscertifikat och banklån. Dessa ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisker samt valutarisker. Om dessa inte hanteras korrekt kan det leda till negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.	Genom att arbeta med olika typer av finansieringskällor, ränte- och valutasäkringsinstrument kan bolaget sörja för en god likviditet och samtidigt arbeta aktivt för att minimera finansieringskostnaderna.	Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser, och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. Refinansieringsrisken begränsas främst genom olika finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. Ränteriskerna begränsas även genom användande av räntederivat och valutariskerna med valutarivat.



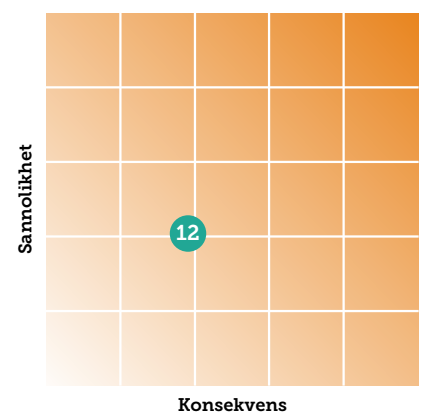
Varumärkesrisker

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering
Anseende	11 Det sätt på vilket Rikshem bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Genom att kontinuerligt arbeta med värderingar och vidareutveckla arbetssätt stärks Rikshems varumärke.	Rikshem eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar. Bolaget har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras regelbundet. Rikshem har även ett ledningssystem – Riksvägen, vilket omfattar rutinbeskrivningar för de olika delarna i organisationen. Bolaget har en whistleblowingfunktion som kan användas för att rapportera allvarigare oegentligheter.



Hållbarhetsrisker

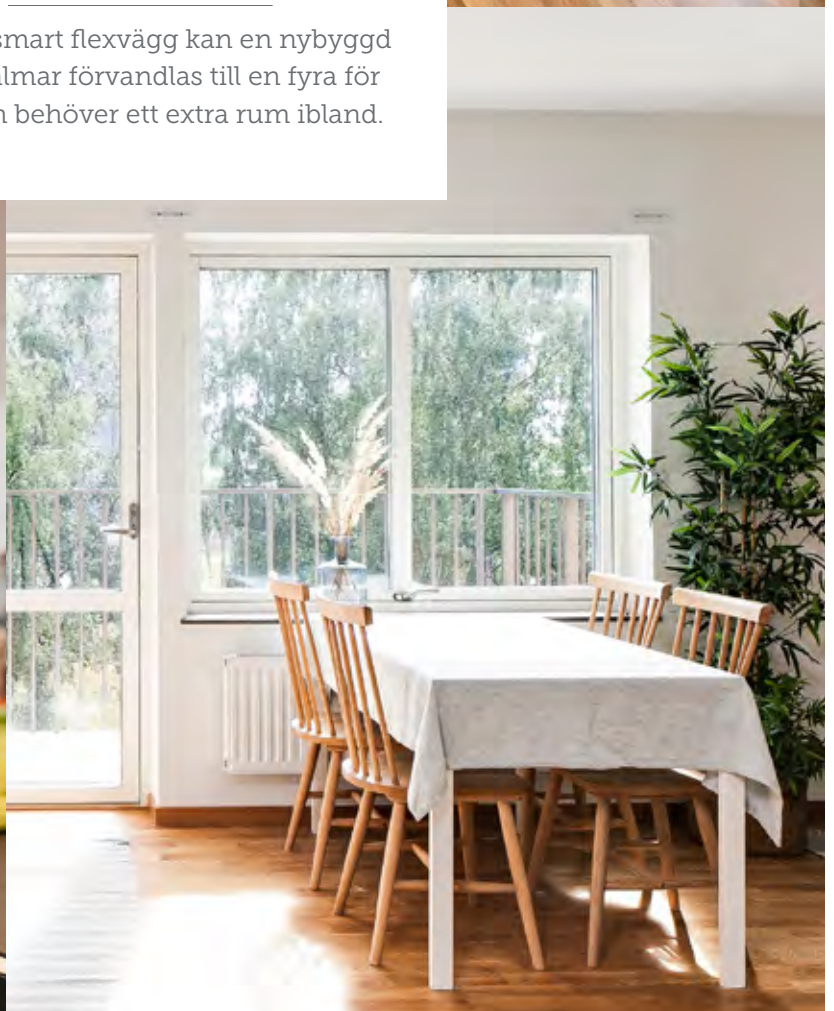
12	Riskbeskrivning	Riskhantering
Utsläpp till luft	Utsläpp av koldioxid – från bland annat energianvändning, uppvärmning och tjänsteresor, transporter och nyproduktion – till luft har en negativ påverkan på klimatet.	Rikshems mål är att minska utsläppen från uppvärmning och fastighetsel med 1kg/m ² och år. Elhandelsstrategin tillsammans med energiriktlinjerna slår fast att miljövänliga energikällor ska användas i större utsträckning. Majoriteten av Rikshems nya fastigheter byggs i trä, ett organiskt material som järnfört med andra byggmaterial släpper ut mindre koldioxid under byggfasen och lagrar koldioxid under hela sin livslängd.
Kemikalieanvändning	Användning och utsläpp av kemikalier i hela värdekedjan kan orsaka hälso- och miljöskador.	Rikshems hållbarhetspolicy slår fast att Rikshem ska arbeta i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra regler och krav. Det långsiktiga målet är att allt material i nyproduktion och ombyggnad ska vara bedömt av Byggvarubedömningen. Kretsloppsprincipen och livscykelänkande tillämpas.
Bostadsområden bidrar till ökat utanförskap	Risk att vissa bostadsområden där Rikshem har fastigheter blir segregerade och att ekonomiskt starkare hushåll flyttar. Detta kan leda till att området blir mindre attraktivt och att boende känner ett utanförskap vilket kan få flera negativa konsekvenser.	Rikshem arbetar för att öka hyresrättens attraktivitet i socialt utsatta områden och höja bostadsområdets konkurrenskraft genom samarbeten med kommuner, genom att erbjuda en blandning av storlekar och upplåtelseformer samt genom att garantera en icke-diskriminerande kö. För att underlätta för hyresgäster att komma in i samhället engagerar sig Rikshem i flera projekt för integration och ökad sysselsättning, både själva och tillsammans med kommuner och ideella organisationer.
Utanförskap i bostadsområdena kan öka risken för otrygghet	Ökad segregation i Rikshems bostadsområden kan resultera i ökad risk för otrygghet bland hyresgästerna och att de, som ett resultat, väljer att flytta vilket innebär en ekonomisk risk för Rikshem.	Trygghetsfrågor mäts i Rikshems årliga kundundersökning. Trygghet och säkerhet är viktiga frågor i planeringsfasen av ny- och ombyggnation. Riskerna hanteras även genom BoTryggt2030, trygghetsanalyser och samarbeten med kommuner och lokala hyresgästföreningar.
Arbetsrelaterade skador och olyckor	Medarbetare kan utsättas för risk för arbetsplatsolyckor och hotfulla situationer.	Rikshems Arbetsmiljöpolicy, Arbetsmiljökommitté, rutiner för Rikshems systematiska arbetsmiljöarbete (SAM) och arbetsmiljöronder samt utbildning, friskvårdsbidrag och medarbetarundersökningar.
Diskriminering eller annan kränkande behandling av medarbetare	Medarbetare riskerar att utsättas för diskriminerande eller kränkande behandling.	Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy är framtagen i samverkan med fackliga parter och baseras på nationell lagstiftning mot diskriminering. Uppföljning sker genom den årliga medarbetarundersökningen. Riskerna hanteras också med hjälp av Rikshems jämställdhetsplan, whistleblowingfunktion samt e-utbildningar.
Kränkningar av mänskliga rättigheter	Risk för att individer utsätts för kränkningar i samband med leverantörers och underleverantörers verksamhet. Risk för skadat anseende för Rikshem.	Alla Rikshems leverantörer ska skriva under Rikshems leverantörsuppförandekod. Koden innehåller skrivningar för att föra vidare Rikshems krav kring arbetsrättsliga villkor och anständiga arbetsförhållanden även till tredjeparts-leverantörer. Rikshem arbetar med uppföljning av de krav som ställs i uppförandekoden genom leverantörsmöten och självskattningar.
Fall av mutor och/eller korruption	Risk för att individer utsätts för otillbörlig påverkan samt risk för negativ påverkan på samhället.	Rikshem har en uppförandekod som gäller för medarbetare och affärspartners. Koden fungerar som vägledning i affärsetiska frågor. Medarbetare och affärspartners har möjlighet att anonymt anmäla överträdelser mot uppförandekoden genom Rikshems whistleblowingfunktion och Rikshem har handlingsplaner för att hantera dessa ärenden.

Hållbarhetsrisker sammanvägt¹

1) Då flera av hållbarhetsriskerna delvis överlappar andra risker har en sammanvägning av bolagets hållbarhetsrisker gjorts vid bedömningen av sannolikhet och konsekvens i diagrammet.



Med en smart flexvägg kan en nybyggd trea i Kalmar förvandlas till en fyra för den som behöver ett extra rum ibland.



Styrelse



Bo Magnusson
(1962)

Styrelseordförande
Ordförande i ersättningsutskottet
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Rikshem Intressenter, vice ordförande i Swedbank samt ledamot KBC Bank N.V.

Utbildning: Högre bankutbildning (SEB)

Tidigare erfarenhet: Bland annat vice vd SEB och styrelseordförande Norrporten.



Pernilla Arnrud Melin
(1975)

Styrelseledamot
Ledamot i revisionsutskottet
Ledamot i investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2018

Övriga uppdrag: Ansvarig för fastighetsinvesteringar på AMF Pensionsförsäkring, styrelseordförande Mercada Oy samt styrelseledamot Oslo Areal AS, Antilooppi Management Oy, Antilooppi GP OY.

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Head of Nordic Client Consultants Real Estate på MSCI, Head of Research på CBRE Sweden samt analyschef på Strateg Fastighetskonsult.



Lena Boberg
(1970)

Styrelseledamot

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Vd ICA Fastigheter Holding samt styrelseledamot Ancore Fastigheter

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Bland annat styrelseledamot Corem Property Group samt styrelseordförande Secore Fastigheter.



Liselotte Hjorth
(1957)

Styrelseledamot
Ordförande i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Styrelseordförande White Intressenter och Eastnine. Styrelseledamot Hoist Finance, Ativo Finans, Fastighetsbolaget Emilshus, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany samt Brunswick Real Estate Capital Advisory.

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen

Tidigare erfarenhet: Bland annat vice vd och koncernkreditchef SEB, global chef för SEB:s fastighetskunder samt ledamot SEB AG:s ledning Frankfurt.



Andreas Jensen
(1981)

Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet
Ledamot i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2019

Övriga uppdrag: Senior Portfolio Manager, alternativa investeringar på Fjärde AP-fonden med fokus på infrastruktur och reala tillgångar

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Affärsutvecklingsdirektör MTR Nordic, Senior Investment Manager Skandia Liv, politiskt sakkunnig på Miljödepartementet och managementkonsult på McKinsey & Company.



Per-Gunnar Persson
(1965)

Styrelseledamot
Ordförande i investeringsutskottet
Ledamot i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Vd Platzer Fastigheter Holding, Styrelseledamot Provibis Invest samt suppleant Chalmers Studentbostäder

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Styrelseledamot Norrporten.



De ikoniska husen på Elinebergsgården i Helsingborg är ritade på 60-talet av den danske arkitekten Jørn Utzon.



Ledning

Styrelsen har utsett Anette Frumerie till ny ordinarie vd.
Hon tillträder sitt uppdrag senast den 4 juni 2020.



Per Uhlén
(1948)

Tillförordnad vd,
från och med november 2019

Anställd sedan: 2019

I ledningsgruppen sedan: 2019

Övriga uppdrag: Vd Aktinova Företagsutveckling AB

Utbildning: Civilingenjör och civilekonom

Tidigare erfarenhet: Bland annat vd Diligentia, vice vd Skanska Sverige samt tidigare styrelseledamot i bland annat Vasakronan och Rikshem.



Carl Conradi
(1968)

Chefsjurist

Anställd sedan: 2010

I ledningsgruppen sedan: 2016

Övriga uppdrag: –

Utbildning: Jur kand

Tidigare erfarenhet: Vasakronan, advokatbyrå, tingstjänstgöring.



Fredrik Edlund
(1975)

Regionchef Mälardalen

Anställd sedan: 2015

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: –

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Hyresbostäder i Norrköping, Grontmij/Carl Bro, Sweco.



Anna-Karin Eriksson
(1963)

Regionchef Norra Sverige

Anställd sedan: 2016

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Fastighetsägarna Umeå

Utbildning: Executive MBA, högskoleexamen medie- och kommunikationsvetenskap

Tidigare erfarenhet: Övikshem, Bostaden i Umeå, SABO:s vd-råd.



Petter Jurdell
(1971)

Affärs- och
hållbarhetsutvecklingschef

Anställd sedan: 2017

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: -

Utbildning: KTH, IFL

Tidigare erfarenhet: SABO, NCC.



Catharina Kandel
(1965)

HR-chef

Anställd sedan: 2017

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: -

Utbildning: Fil kand beteendevetenskap

Tidigare erfarenhet: Skandia, SBAB Bank.



Anders Lilja
(1967)

CFO

Anställd sedan: 2018

I ledningsgruppen sedan: 2018

Övriga uppdrag: -

Utbildning: Civilingenjör, MBA

Tidigare erfarenhet: Skanska.



Jennie Wolmestad
(1979)

Kommunikationschef

Anställd sedan: 2015

I ledningsgruppen sedan: 2015

Övriga uppdrag: -

Utbildning: Fil kand medie- och kommunikationsvetenskap

Tidigare erfarenhet: Com Hem, Vasakronan, kommunikationsbyråer.

Hållbarhetsstyrning

Uppförandekod & affärsetik

Affärsmässighet kombinerat med ett föredömligt hållbarhetsarbete är grunden för hur Rikshem skapar långsiktiga värden. Företagets policyer och riktlinjer främjar ett ansvarsfullt företagande och styr verksamheten utifrån Rikshems värdegrund.

Rikshems uppförandekod är fastställd av styrelsen, och utgår ifrån de tio principerna i FN:s Global Compact avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Alla medarbetare får ta del av uppförandekoden när anställningen påbörjas. Rikshem har nolltolerans avseende mutor, dolda provisioner samt andra olagliga förmåner och arbetar aktivt för att skapa en miljö där öppenhet och dialog lägger grunden för att förhindra överträdelser. För medarbetarna finns ett flertal styrande dokument som beskriver hur de ska agera i olika situationer. I Rikshems policy för motverkande av intressekonflikter framgår hur medarbetarna ska agera i situationer där personliga intressen riskeras att blandas med Rikshems affärsverksamhet samt att medarbetarna inte får delta i hantering av frågor där medarbetarna kan finnas i en intressekonflikt. Policyn för tjänsteresor, representation och konferenser ger medarbetarna riktlinjer i hur de ska förhålla sig till bland annat tjänsteresor och representation, medan policyn för whistleblowing beskriver vilka möjligheter medarbetare har att rapportera oegentligheter, vad som kan rapporteras, till vem och hur ärenden hanteras i Rikshems whistleblowingfunktion. Anmälningar går att göra anonymt. Inga bekräftade ärenden har registrerats under 2019.

Leverantörsuppföljning

För att öka tydligheten kring bolagets förväntningar har Rikshem en leverantörsuppförandekod. Rikshem har antagit en leverantörsuppförandekod och målet är att alla Rikshems största leverantörer ska ha godkänt denna kod. Uppförandekoden innebär att leverantören ställer sig bakom FN:s Global Compacts principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption och är en del i Rikshems styrning för att minimera risker för negativ påverkan på miljö och människor genom hela värdekedjan.

Inköp på Rikshem sker främst inom bygg, konsulttjänster inom bygg- och förvaltningstjänster samt inom energi, värme, IT (tjänster, drift och konsulter) och telefonitjänster.

Målet är att inköpen på Rikshem ska uppfylla höga kvalitets- och hållbarhetskrav med beaktande av totalkostnads-

aspekter. Det är av stor betydelse att Rikshem upprätthåller allmänhetens förtroende och Rikshem ska vara ett föredöme gällande hållbarhet: miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Därför granskar bolaget leverantörer genom tillgänglig extern information i samband med kvalificeringen av inkomna anbud. Lämplighetsprövningar görs där fokus ligger på kreditvärdighet, nivån på erlagda arbetsgivaravgifter, eventuella anmärkningar på styrelsemedlemmar, skatteskulder samt riskklassificering.

Under 2019 gjordes en uppföljning med tio stora leverantörer, avseende kraven i leverantörskoden, genom ett utskick av en självuppskattningsenkät.

Vidare gjordes en uppföljning av accepterandet av uppförandekoden. Av de 413 (271) största leverantörerna, vilka tillsammans står för 79 procent (89) av Rikshems totala inköpsvolym, hade 161 (168) leverantörer aktivt godkänt koden.

Väsentlighetsanalys

Under 2019 gjorde Rikshem en större uppdatering av väsentlighetsanalysen i syfte att ytterligare växla upp arbetet med hållbarhet utifrån de globala utmaningar som världen står inför. Resultatet blev åtta nya väsentliga frågor som togs fram utifrån den nya intressentdialogen.

Hållbarhetskompassen är Rikshems ramverk för hållbarhet och där finns också bolagets väsentligaste hållbarhetsfrågor prioriterade. Det övergripande målet med hållbarhetsarbetet är att bidra till det goda samhället.

Prioriteringen av de väsentliga frågorna utgår från var bolagets verksamhet har störst positiv eller negativ påverkan på miljö och samhälle.

Intressentdialog

Rikshem har en kontinuerlig dialog om hållbarhet med våra intressenter. Våra viktigaste intressenter är de personer eller verksamheter som påverkas av eller påverkar vår verksamhet.

Under 2019 gjordes en riktad dialog om hållbarhetsfrågor med viktiga intressenter inom ramen för väsentlighetsanalysen. De intressenter som ingick var kunder, ägare, medarbetare, leverantörer, kommuner (vilka också i vissa fall är kunder) och Hyresgästföreningen. Dialogen skedde genom djupintervjuer och boendedialoger på plats i bostadsområdena. Resultatet av intressentdialogen användes för att prioritera hållbarhetsfrågor inom väsentlighetsanalysen.

Robust styrning för hög affärsetik

Hög affärsetik är av största vikt för Rikshem och en väsentlig del i ett ansvarsfullt företagande. Rikshem har formulerat sitt arbetssätt i policyer, riktlinjer och andra styrande dokument som pekar ut vägen för verksamheten och begränsar riskerna för korruption. Här är några av dem.

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy
- Leverantörsuppförandekod
- Policy för whistleblowing
- Policy för motverkande av intressekonflikter
- Policy för tjänsteresor, representation och konferenser
- Finanspolicy
- Insiderpolicy
- Mångfald- och jämställdhetspolicy
- Uthyrningspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Arbetsordning för styrelsen
- Arbetsordningar för styrelsens utskott
- Vd-instruktion
- Besluts- och attestordning
- Personalhandbok

Styrning, mål och utfall för väsentliga frågor (DMA)

Väsentlig fråga	Styrning/dokument	Ansvar	Uppföljning/aktiviteter
Bidra till en hållbar stadsutveckling/livsmiljö där integration i bostadsområdet samt hyresgästers säkerhet, trygghet och hälsa ingår	- Hållbarhetsstrategin (vd) - Förvaltningsstrategi (vd) - Områdesutvecklingsmodell (hållbarhetschef) - Uthyrningspolicy (vd) - Utemiljöhandboken (hållbarhetschef)	Hållbarhetschef och vd	Kundernas upplevda trygghet i Rikshems bostadsområden ska vara 80 (index 100). Långsiktigt mål är 85. Utfall 2019, 77 (100)
Val av material	- Leverantörsuppförandekoden (inköpschef) - Rutin för byggvarubedömning (hållbarhetschef)	Hållbarhetschef och inköpschef	Arbetet med att göra hållbara materialval har förbättrats under året med hjälp av nya rutiner för Byggvarubedömningen. Byggvarubedömningen används för att dokumentera vilka material som byggs in i byggnader för att undvika miljö och hälsoskadliga ämnen och för att underlätta framtida hantering av material inför rivningar och ombyggnationer. 2019 har målet varit att hitta rätt styrstruktur. Ramavtal för lekplatsutrustning med hållbara materialval. Tioårigt ramavtal med flerfamiljshustillverkaren Sizes som arbetar efter en industriell produktionsprocess för träbyggande, vilket har en konstaterad mindre klimatpåverkan än traditionella byggprocesser. 473 nya bostäder med trästomme i produktion 2019.
Energianvändning	- Affärsplanen (vd) - Energirådet (hållbarhetschef)	Hållbarhetschef och vd	Att årligen minska energianvändningen i fastigheterna med minst 2,5 procent. Utfall 2019, -1 procent
Underlätta för våra kunder att leva och verka på ett hållbart sätt	- Boskolan (kommunikationschef) - Förvaltningsstrategi (vd)	Kommunikationschef och vd	Antal nya hyresgäster som har tagit del av hållbarhetsinformation. Utfall 2019, 4 837 hyresgäster fick möjlighet att ta del av Boskolan, som bland annat beskriver hur man kan minska sin klimatpåverkan genom sopsortering, i samband med kontraktskrivning. Klimatsmart boende. Under 2019 har Rikshem förvärvat en projekt-fastighet där cirka 70 hyresrätter ska uppföras. Fokus har legat på att hyresgästerna ska kunna leva klimatsmart utan bil. Förutom ett läge i närheten av pendelstationen ska huset också erbjuda kylutrymmen för matleveranser, extra stora postfack för leveranser direkt till dörren och lösningar för hållbara transporter, så som gemensamma cykel- och bilpooler.
Krav på och uppföljning av leverantörer	- Leverantörsuppförandekoden (inköpschef) - Policy för whistleblowing (vd) - Policy för motverkande av intressekonflikter (vd) - Policy för tjänsteresor, representation och konferenser (vd) - Besluts och attestordning	Vd och inköpschef	Utfall 2019, 10 leverantörsuppföljningar genom självskattningsenkäter genomfördes. Utfall 2019, av de 413 (271) största leverantörerna, vilka tillsammans står för 79 procent (89) av Rikshems totala inköpsvolym, hade 161 (168) leverantörer aktivt godkänt koden.
Hälsa och säkerhet i arbetet	- Leverantörsuppförandekoden (inköpschef) - Personalhandbok (HR-chef) - Arbetsmiljöpolicy (vd)	HR-chef och skyddsombud	Att nå 72 (index 100) i Nöjd-medarbetar-index. Utfall 2019, 70
Mångfald och jämställdhet på arbetsplatsen	- Mångfald och jämställdhetspolicy (vd) - Personalhandboken (HR-chef)	HR-chef	Utfall 2019, Totalt antal anställda 54 procent män och 46 procent kvinnor.
Aktivt arbete mot korruption	- Policy för whistleblowing (vd) - Policy för motverkande av intressekonflikter (vd)	Vd	Nolltolerans mot korruption Utfall 2019, inga bekräftade incidenter

Om hållbarhetsredovisningen

Sedan 2017 har Rikshem upprättat hållbarhetsredovisningen i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer GRI Standards (2016), nivå Core. Hållbarhetsredovisningen, som omfattar Rikshem AB samt helägda dotterbolag upprättas årligen och detta är Rikshems tredje hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen är integrerad i årsredovisningen, därmed ska informationen i hållbarhetsredovisningen inte ses som ett fristående avsnitt utan läsas tillsammans med hela årsredovisningen. Alla upplysningar i denna hållbarhetsredovisning avser räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31 om inte annat uppges. Hållbarhetsredovisningen är externt granskad av Ernst & Young.

Rikshems mål är att hållbarhetsredovisningen ska göras på ett så transparent sätt som möjligt. Tydliggöranden kring nyckeltal och beräkningsmetoder finns i GRI-indexet.

Index lagstadgade hållbarhetsrapporten

Index till innehåll som utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten

	Sida
Rikshems affärsmodell	11
Risker och riskhantering	56

Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal

Miljö	27, 30-31, 40, 63
Mänskliga rättigheter	56, 62, 63
Personal	46-47
Anti-korruption	33, 62
Sociala förhållanden (hållbar stadsutveckling)	14-15, 26, 29-36

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Rikshem AB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 64, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 24 mars 2020

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin

Lena Boberg

Liselotte Hjorth

Andreas Jensen

Per-Gunnar Persson

Per Uhlén
Verkställande direktör

Revisorns rapport hållbarhetsredovisning

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Rikshem AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Till Rikshem AB (publ), org.nr 5567099667

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Rikshem AB (publ) (Rikshem) att översiktligt granska Rikshems hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 66 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 64.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 66 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard

on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 mars 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

GRI-index

Denna hållbarhetsredovisning sammanfattar Rikshems hållbarhetsarbete under 2019 och är den tredje som redovisas enligt Global Reporting Initiative (GRI). Redovisningen ska ske årligen. Den här rapporten har förberetts i enlighet med GRI Standards på nivå Core och är externt bestyrkt av Ernst & Young.

GRI Standards	Indikator	Sida	Kommentar/utelämnande
Generella standardupplysningar			
Organisationsprofil			
GRI 102: Generella upplysningar	102-1: Organisationens fullständiga namn	69	
	102-2: Viktigaste varumärken, produkter och tjänster	3	
	102-3: Lokalisering av huvudkontor	GRI-index	Stockholm, Sverige.
	102-4: Länder organisationen har verksamhet i	GRI-index	Verksamma i Sverige.
	102-5: Ägarstruktur och bolagsform	3	
	102-6: Marknadsnärvaro	24-25, 42-43	
	102-7: Organisationens storlek	24	
	102-8: Antal anställda uppdelat på anställningsform, region och kön	47-48, GRI-index	Verksamma i Sverige.
	102-9: Organisationens leverantörskedja	16, 17, 62	
	102-10: Väsentliga förändringar i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	GRI-index	Inga väsentliga förändringar
	102-11: Tillämpning av försiktighetsprincipen	GRI-index	Rikshem tillämpar försiktighetsprincipen i enlighet med svensk miljölagstiftning
	102-12: Externa regelverk, standarder, principer som organisationen efterlever	GRI-index	UN Global Compacts principer, GRI
	102-13: Aktiva medlemskap i organisationer, såsom branschorganisationer och påverkansorganisationer	GRI-index	Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvarubedömningen.
Strategi			
	102-14: Uttalande från vd	7	
Etik och integritet			
	102-16: Organisationens värderingar, principer, standarder och uppförandekoder	10, 62	
Bolagsstyrning			
	102-18: Bolagsstyrning inkl. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan	74-76	
Intressentrelationer			
	102-40: Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	14-17	
	102-41: Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	GRI-index	Samtliga anställda utom vd.
	102-42: Princip för identifiering och val av intressenter	14-17, 62	
	102-43: Dialog och aktiviteter med intressenter	14-17, 62	
	102-44: Viktiga frågor som lyfts genom dialog med intressenter och hur organisationen har följt upp dessa områden och frågor	18-19, 62	
Om redovisningen			
	102-45: Enheter som ingår i redovisningen	103	Hållbarhetsredovisningen omfattar Rikshem AB samt helägda dotterbolag. Joint ventures ingår inte.
	102-46: Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning för aspekterna	16-17	
	102-47: Identifierade väsentliga aspekter/frågor	16-17	

GRI Standards	Indikator	Sida	Kommentar/utelämnande
	102-48: Effekt av och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	GRI-index	Mätetal för två tidigare redovisade verksamhetsspecifika ämnesstandarder har förbättrats under året. Mätetalen gäller de väsentliga frågorna <i>underlätta för kunderna att leva och verka hållbart samt hållbara material</i> . Detta pga att det har gjorts en justering av arbetet med dessa frågor och de nya mätetalen bättre synliggör effekten av Rikshems insatser på området.
	102-49: Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperioder vad gäller omfattning och aspekternas avgränsningar	GRI-index	
	102-50: Redovisningsperiod	GRI-index	Redovisningen avser verksamhetsåret 2019
	102-51: Datum för publicering av den senaste redovisningen	GRI-index	28 mars 2019
	102-52: Redovisningscykel	GRI-index	Årligen.
	102-53: Kontaktperson för rapporten	GRI-index	Malin Bosaeus, malin.bosaeus@rikshem.se
	102-54: Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards		Denna redovisning har upprättats i enlighet med GRI Standards, nivå Core
	102-55: GRI Index	66-68	
	102-56: Externt bestyrkande	65	GRI-redovisningen är externt granskad

Väsentliga hållbarhetsområden

Det starka företaget

Hälsa och säkerhet i arbetet

GRI 103: Styrning	103-1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	47-48, 63	
	103-2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	47-48, 56, 63	
	103-3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	47-48, 56, 63	
GRI 403: Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen (2016)	403:2 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	48	

Mångfald och lika möjligheter

GRI 103: Styrning	103-1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	48	
	103-2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	48, 56	
	103-3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	48, 56	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1: Mångfald i styrelse, företagsledning och bland företagets anställda	48	

Krav på leverantörer

GRI 103: Styrning	103-1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	62	
	103-2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	56, 62, 63	
	103-3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	56, 62, 63	
GRI 308: Miljökrav på leverantörer	308-1: Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	62	Rikshem följer upp accepterandet av uppförandekoden med leverantörer. Kodens innehåller krav på socialt ansvar och miljö. Av de 413 (271) största leverantörerna, vilka tillsammans står för 79 procent (89) av Rikshems totala inköpsvolym, hade 161 (168) leverantörer aktivt godkänt koden.
GRI 414: Sociala krav på leverantörer	414-1: Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	62, 63	Se GRI 308

Aktivt arbete mot korruption

GRI 103: Styrning	103-1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	62	
	103-2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	56, 62, 63	
	103-3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	56, 62, 63	
GRI 205: Anti korruption	205-3: Bekräftade incidenter av korruption och uppföljandehantering	33, 56	Inga bekräftade incidenter.

GRI Standards	Indikator	Sida	Kommentar/utelämnande
---------------	-----------	------	-----------------------

Den nöjda kunden

VERKSAMHETSSPECIFIK ÄMNESSTANDARD Underlätta för kunden att leva och verka hållbart

GRI 103: Styrning	103-1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	18-19, 30-31	
	103-2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	18-19, 30-31	
	103-3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	18-19, 30-31	
Verksamhets-specifikt måttal	Rådgivning till kunder inom hållbarhet Antal hyresgäster som har tagit del av rådgivning genom Boskolan	30	

Den hållbara fastigheten

VERKSAMHETSSPECIFIK ÄMNESSTANDARD Hållbara materialval

GRI 103: Styrning	103-1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	16-17	
	103-2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	16-17, 56	
	103-3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	56, 63	
Verksamhets-specifikt måttal	Antal bostäder av total nyproduktion som byggts i trä	26, 27, 63	473 nya bostäder med trästomme i produktion 2019.
	Andel av material i projekt som är bedömt av Byggvarubedömningen	63	2019 har målet varit att hitta rätt styrstruktur för att kunna sätta krav kring klassning av material enligt byggvarubedömningen. Måtetalet kommer att tas bort i nästa årsredovisning eftersom måtetalet inte beskriver påverkan för frågan på ett tydligt sätt.

Energianvändning

GRI 103: Styrning	103-1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	30-31	Rikshem redovisar koldioxidutsläpp från värme och fastighetsel. Den del som troligen har störst påverkan. Beräkningarna omfattar inte hyresgästernas elförbrukning. Emissionsfaktorer för fjärrvärme.
	103-2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	30-31, 56	
	103-3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	30-31, 56	
GRI 302: Energi	302-3: Energiintensitet	30-31	
	302-4: Minskad energianvändning	30-31	

Det trygga grannskapet

VERKSAMHETSSPECIFIK ÄMNESSTANDARD Bidra till en hållbar stadsutveckling (trygghet, områdesutveckling)

GRI 103: Styrning	103-1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	32-34	
	103-2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	32-34, 56	
	103-3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	32-34, 56	
Verksamhets-specifikt måttal	Nöjd kund-index (NKI)-mätning:	31,33	
	Hyresgästernas upplevda trygghet och säkerhet	5,31-34	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ) org. nr 556709-9667 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Rikshem bildades 2010 och har genom kloka investeringar och förvärv vuxit till att bli ett av Sveriges största fastighetsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Rikshem är en långsiktig, hållbar och ansvarstagande fastighetsägare och skapar värdetillväxt genom att utveckla och förädla nya eller befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en kundnära och kvalitativ förvaltning. Rikshem äger fastigheter över hela Sverige, från norr till söder.

Rikshems affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. Det görs genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Rikshem AB (publ) är moderbolag i Rikshemkoncernen, nedan benämnd Rikshem. Bolaget sköter förvaltningen av samtliga bolag inom koncernen. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, organisationsnummer 556806-2466, som ägs till

50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB (AMF). Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Finansiella mål

De finansiella målen för koncernen syftar till att säkerställa det starka företaget, det vill säga finansiellt stabilt, lönsamt och långsiktigt. Ett ekonomiskt starkt Rikshem ger möjlighet att göra skillnad i samhällsutvecklingen och skapa förutsättningar för det goda samhället. De mätbara finansiella nyckeltalen för 2019 för Rikshem var:

- Att långsiktigt leverera en real totalavkastning om fem procent på fastighetskapitalet
- Att förbättra:
 - Belåningsgrad
 - Soliditet
 - Räntetäckningsgrad
 - Kapitalbindning
 - Räntebindning

Under 2019 redovisade Rikshem en real totalavkastning, baserat på MSCI:s underlag, vilket av bolaget har justerats

för inflation, om 5,5 procent i jämförelse med 5,8 procent föregående år. Rikshem har aktivt arbetat med att förbättra nyckeltalen och skapat en stark finansiell ställning under året. Belåningsgraden minskade till 54 procent (58) och soliditeten ökade till 39 procent (37). Rikshems räntetäckningsgrad för extern finansiering uppgår till 3,5 ggr (3,2), genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,8 år (4,1) och genomsnittlig räntebindning till 4,5 år (5,1).

Organisation och medarbetare

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Vid årsskiftet, den 31 december 2019, uppgick antalet anställda hos Rikshem till 259 (241). Verksamheten var under 2019 organiserad i tre regioner: Region Norra, Region Mälardalen, Region Södra och huvudkontoret är placerat i Stockholm. För att stärka organisationen i linje med den förändringsresa som pågår i bolaget har antalet anställda ökat under året. Vidare information relaterad till personal finns på sidorna 46-48 i detta tryckta dokument.

Väsentliga händelser under året

Q1:

- Rikshem förvärvade en nyproducerad samhällsfastighet i Staffanstorps och en projektfastighet för bostäder i Kalmar
- Rikshems pilotprojekt för områdesutveckling startade i Helsingborg, Luleå, Södertälje och Uppsala
- Rikshem behöll kreditbetyget A- från S&P Global
- Rikshem beslutade att starta två större renoveringsprojekt i Norrköping där 99 nya lägenheter uppförs i området

Q2:

- Utvecklingsfastigheten Sivia Torg med cirka 13 000 kvm i centrala Uppsala frånträdde
- Ny lånefacilitet tecknas med Europeiska Investeringsbanken. Lånet ska användas till satsningar inom energieffektivisering, av ramen har 199 mkr upplånats
- Positiv utveckling på intäktsidan men driftresultatet påverkades av högt skadeutfall från bränder och vattenskador

Q3:

- Avtal tecknades om försäljning av byggrätter i Orminge Centrum, Nacka kommun
- Sophia Mattsson-Linnala lämnade vd-uppdraget och Per Uhlén utsågs som tillförordnad vd
- Projektfastigheten Bonden 7 i Halmstad förvärvades, vilken kommer utöka beståndet med 189 lägenheter och beräknas vara färdigställd 2021
- Trygghetskollen startade – med hjälp av ett knapptryck markerade hyresgäster, bostadssökande och allmänheten en plats som kändes otrygg

Q4:

- Skola i Kungsängen tillträdde samt en skola och förskola på tomträtt i Västerås
- Anette Frumerie utsågs till ny vd och kommer tillträda posten senast 4 juni 2020
- Ramavtal med Telia tecknades för att digitalisera samtliga fastigheter i beståndet. Avtalet innehåller såväl ett öppet nät till Rikshems hyresgäster samt fastighets-IT och IoT-plattform
- Rikshem tecknade två ramavtal med byggföretag i syfte att bygga tusentals hållbara bostäder runt om i landet

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammansättningen i Rikshem AB (publ):s styrelse har förändrats då Andreas Jensen på årsstämman valdes till ordinarie styrelseledamot och antalet ordinarie ledamöter utökades till sju. Den 1 november 2019 tillträdde tidigare styrelseledamot Per Uhlén som tillförordnad vd och trädde i samband med detta ur styrelsen. Det innebär att Rikshems styrelse nu består av sex ordinarie ledamöter igen.

Kommentarer till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 124 mkr (127) till 2 916 mkr (2 792). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 118 mkr (101) eller 4,3 procent (3,9). Hyresökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av årliga hyreshöjningar samt effekter av hyreshöjande investeringar i fastigheterna men också av helårseffekter av nyproduktion och förvärv föregående år. Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 3,5 procent (3,2). Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,8 procent (0,5). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,0 år (9,4).

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 62 mkr till 1 330 mkr (1 268). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 64 mkr eller 5,1 procent till följd av ökade drifts- och underhållskostnader samt ökade kostnader för fastighetsadministrationen. Att drifts- och underhållskostnaderna ökade beror dels på en aktivare förvaltning i linje med den långsiktiga planen och dels på ökade vatten- och brandskador med efterföljande akut underhåll. Organisationen inom fastighetsadministrationen har enligt plan förstärkts under året vilket ger en kostnadsökning om 29 mkr. Sammantaget ökade det totala driftöverskottet i förhållande till föregående år och uppgick till 1 586 mkr (1 524). För jämförbara fastigheter ökade driftöver-

skottet med 3,6 procent jämfört med föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 54 procent (55).

Central administration

Årets kostnader för central administration uppgick till 100 mkr (65). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Under fjärde kvartalet har kostnader av engångskaraktär påverkat central administration med 11 mkr. Kostnadsökningen beror främst på en strategisk förstärkning av organisationen samt satsning på digitalisering och hållbarhet.

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -444 mkr (-458). Finansnetto utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Att räntekostnaderna minskat beror främst på att medelräntan för skulderna har sjunkit något. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,6 procent (1,7). Avgifter för uthyrt backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 244 mkr (7) för räkenskapsåret 2019. Resultatförbättringen förklaras i huvudsak från värdeökning i fastighetsbeståndet, bland annat som en effekt av större hyresavtal som har tecknats.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har jämfört med föregående år ökat med 278 mkr till 1 286 mkr (1 008), vilket främst beror på positiva värdeförändringar i joint ventures fastighetsbestånd.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 538 mkr (2 107), vilket motsvarar en avkastning om 3,2 procent (4,9). Den realiserade värdeförändringen förklaras av förändrade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav.

Värdeförändring

finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera all valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i euro och norska kronor. Långa räntor i svenska kronor föll under årets första åtta månader för att sedan stiga. Räntenivån var dock lägre vid årets slut än vid årets början, vilket har påverkat räntederivatet negativt. Värdeförändringen på räntederivatinstrument uppgick till -270 mkr (-145). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 505 mkr (43). Valutakursförändringen för lån i euro och norska kronor uppgick till -215 mkr (-91) och beror främst på att den svenska kronan försvagats mot dessa valutor under året.

Årets resultat och skatt

Årets resultat uppgick till 2 244 mkr (2 489). Årets resultat är belastat med en skattekostnad uppgående till 600 mkr (433). Skattekostnaden är till stor del hänförlig till uppskjuten skatt, vilken har påverkats av Riksdagens beslut om att sänka bolagsskattesatsen successivt från och med 1 januari 2019, från 22 procent till 21,4 procent, med ytterligare en sänkning av skattesatsen per 1 januari 2021 till 20,6 procent. Rikshem har gjort bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2020, varför den uppskjutna skatten har räknats om till 20,6 procent under räkenskapsåret 2018. Det medförde en positiv resultateffekt om 149 mkr.

Finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 560 fastigheter (555) med ett verkligt värde om 49 307 mkr (45 687). Av verkligt värde avser 33 812 mkr bostäder, 11 636 mkr vårdboende, 3 012 mkr skolor och 847 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 808 mkr. Fastigheter motsvarande 47 pro-

cent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm–Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 29 214 lägenheter (28 840) och cirka 2 292 000 kvadratmeter (2 274 000) uthyrningsbar area.

Under året har fastigheter förvärvats i Staffanstorps, Kalmar, Upplands-Bro, Uppsala, Västerås och Halmstad för sammanlagt 879 mkr (1 786). Förvärven tillförde fastighetsportföljen tre projekt-fastigheter för bostäder och fyra samhällsfastigheter med sammanlagt 286 lägenheter och ca 23 524 kvadratmeter uthyrningsbar area. Utöver detta har avtal tecknats om förvärv av en projekt-fastighet i Upplands Väsby där ca 70 hyresrätter och ca 350 kvm kontor ska uppföras. Försäljning av två fastigheter har genomförts för 365 mkr (328). Den största försäljningen var utvecklingsfastigheten Sivia Torg i Uppsala.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 568 mkr (1 083), varav 707 mkr (660) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 507 mkr (179) avsåg nyproduktion av bostäder och 354 mkr (244) avsåg investeringar i samhällsfastigheter. Under året har nyproduktion påbörjats i bland annat Halmstad, Norrköping och Umeå. Totalt har ca 520 lägenheter byggstartats under året. Vidare har två större renoveringsprojekt påbörjats i Norrköping.

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 658 mkr (1 353). Det största innehavet om 978 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder AB. Resterande del av VärmdöBostäder AB ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 571 mkr avser Farsta Stadsutveckling AB, som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Farsta Stadsutveckling AB äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av den nya stadsdelen Telestaden som kommer att omfatta cirka 2 000 bostäder samt lokaler för kontor och närservice. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 109

mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 179 mkr (276) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 255 mkr (245), varav 126 mkr (97) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter och 0 mkr (17) avser utlåning till joint ventures. Kundfordringar uppgick till 22 mkr (18).

Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 568 mkr (1 015). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valuta-swappar till 507 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

Bolaget hade vid årets utgång en räntederivatportfölj som räntesäkrade 17,8 miljarder kronor där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 509 mkr (153) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -432 mkr (-311). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 77 mkr (-158).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 868 mkr (26 550). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 317 mkr (4 535) säkerställda skulder till kreditinstitut, 199 mkr (-) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 2 740 mkr (2 060) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 582 mkr (19 898) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 30 mkr (57) i räntebärande skulder till närstående bolag. Skuldernas verkliga värde avviker ej väsentligt från redovisat värde. Samtliga skulder till kre-

ditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter.

Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 9 procent (10) av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i euro och obligationer motsvarande 5,1 miljarder kronor emitterade i norska kronor. Redovisat värde för dessa obligationer uppgick per balansdagen till 4,3 respektive 5,1 miljarder kronor.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,8 år (4,1) och genomsnittlig räntebindning till 4,5 år (5,1).

Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om 2 242 mkr ökat till 20 441 mkr (18 199). Årets resultat i kombination med den lägre förvärvstakten har lett till att soliditeten har ökat till 39 procent (37).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna för året uppgick till 235 mkr (205) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 522 mkr (278). Moderbolagets egna kapital uppgick vid utgången av året till 7 445 mkr (6 983).

Hållbarhet

Rikshems verksamhet ska vara hållbar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är för Rikshem en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Under 2019 förstärktes styrningen för hur Rikshems väsentliga hållbarhetsfrågor integreras i projekt och områdesutveckling. En väsentlighetsanalys genomfördes och bolagets väsentliga frågor reviderades. Arbetet har konkretiserats i Rikshems nya hållbarhetskompass. Hållbarhetskompassen ska bistå medarbetarna att integrera

hållbarhetsfrågorna på ett konkret sätt i beslutsfattande kring projekt och områdesutveckling. Detta i syfte att skapa mesta möjliga nytta för Rikshems kunder och bidra till ett gott samhälle. Bolaget deltar i samhällsutvecklingen på de orter där det är verksamt och arbetar för att dess påverkan på miljön ska vara så liten som möjligt.

Hållbarhetsarbetet är en naturlig del i hela verksamheten och arbetet pågår kontinuerligt.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Rikshem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. På sidan 64 finns ett hållbarhetsindex med sidhänvisning till respektive upplysning om hållbarhet som ska upplysas om i enlighet med årsredovisningslagens 6 kap 12§.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Rikshems uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktig, stabil och attraktiv real avkastning. Rikshem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av Rikshems affärsplan. Rikshem har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom områdena strategiska, operationella, finansiella, varumärke samt hållbarhetsrisker.

Strategiska risker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxttakten, sysselsättningen, graden av produktion av nya fastigheter, förändringen av infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastig-

hetsbranschens tillgång till finansiering och/eller eget kapital minskar. För att säkerställa värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla förvaltningen, förbättra driftsekonomin och löpande underhålla fastigheterna.

Förändringar i skattelagstiftning avseende till exempel moms, bolagsskatt eller fastighetsskatt kan få en betydande påverkan på bolagets resultat. Genom att noga följa förändringar av praxis och utveckling av nya regelverk hanteras väsentlig risk.

Operationella risker

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra. Intäktsrisken är huvudsakligen hanterad genom det stora antalet hyresavtal för bostäder. Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av den enskilde hyresgästens betalningsförmåga. För samhällsfastigheter tecknas långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster.

Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drifts- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framförallt gäller detta kostnader för el och värme. Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering både för att sänka kostnaderna och med utgångspunkten att det är miljö- och hållbarhetsmässigt viktigt att reducera energianvändningen. Bolaget arbetar även med långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift.

Finansiella risker

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings-, valuta- och ränterisk.

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering vid

förfall inte kan erhållas eller endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.

Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser, och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. Refinansieringsrisken begränsas främst genom olika finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. Ränteriskerna begränsas även genom användande av räntederivat och valutariskerna med valutaderivat.

Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgästpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas. För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav som varierar för olika typer av investeringar. Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt. Förvärv görs enbart på utvalda orter.

Varumärkesrisker

Det sätt på vilket Rikshem bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Genom att kontinuerligt arbeta med värderingar och vidareutveckla arbetssätt stärks Rikshems varumärke. Rikshem eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar. Bolaget har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare.

Hållbarhetsrisker

Hållbarhetsriskerna beskriver hur Rikshems verksamhet i sin tur kan påverka människor, miljö och samhälle. I riskkartläggningen ingår risker som påverkar miljön direkt genom utsläpp till luft eller kemikalieanvändning i verksamheten men även risker som påverkar människor och samhälle genom arbetsrelaterade skador och olyckor, diskriminering, kränkningar, mutor och korruption eller utanförskap i våra bostadsområden.

Hållbarhetsriskerna integreras i projekt, områdesutveckling och i den löpande verksamheten och konkretiseras i Rikshems hållbarhetskompass. Rikshems verksamhet ska vara hållbar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är för Rikshem en förutsättning för långsiktig lönsamhet.

Ytterligare risker som Rikshem påverkas av och bolagets riskhantering beskrivs i hållbarhetsrapporten, se sid 44 i detta tryckta dokument.

Förväntad framtida utveckling

Verksamheten kommer under 2020 att bedrivas med samma inriktning som föregående år och Rikshems fortsatta strategi är att utveckla fastighetsportföljen på ett hållbart sätt. Efterfrågan på hyresrätter bedöms vara fortsatt god och marknaden för samhällsfastigheter stabil även i tider när omvärlden förändras i en allt snabbare takt.

Sveriges fastighetsmarknad präglas av fortsatt bostadsbrist och minskad byggtakt men även hög efterfrågan på samhällsfastigheter till följd av åldrande be-

folkning. För första gången på flera år kunde man år 2018 se att bostadsbyggandet minskade, vilket har fortsatt under 2019. Däremot har inte behovet av bostäder minskat då befolkningsmängden i Sverige fortsätter att öka. Bristen på bostäder är särskilt påtaglig för unga, studenter, nyanlända och äldre. Bostadsmarknaden påverkas också av den fortsatta urbaniseringen som gör att efterfrågan på bostäder i storstadsområdena är hög. Men även de nya amorteringskraven och en förväntad ränteuppgång påverkar bostadsmarknaden då både banker och hushåll är mer försiktiga, vilket i sin tur leder till ökad attraktivitet för hyresrätten som upplåtelseform.

För att kunna fortsätta bygga hyresrätter krävs god marknadskännetid i kombination med kostnadseffektiva lösningar och ett ökat industriellt bostadsbyggande.

Efterfrågan på samhällsfastigheter styrs till stor del av demografiska faktorer. Med urbaniseringen och en växande och åldrande befolkning ökar kommunernas och landstingens behov av utbyggd samhällsservice. Hyresmarknaden för samhällsfastigheter är stabil och uppvisar inga betydande upp- eller nedgångar för hyresnivåer eller vakanser. Rikshem är väl rustat för rådande marknadsläge. Bolaget har en portfölj bestående av hyresrätter och samhällsfastigheter i tillväxtorter och kommer fortsätta att utveckla de områden där Rikshem är etablerat. Genom att vara fokuserat på orter med god tillväxt säkras efterfrågan på bolagets bostäder och samhällsfastigheter över tid. De stora behoven av investeringar i både nya och gamla samhällsfastigheter gör att många kom-

muner överväger möjligheterna att sälja fastigheter med investeringsbehov till privata fastighetsägare där Rikshem kan vara en möjlig samarbetspartner. Bland annat tack vare företagets ägarstruktur har Rikshem också möjlighet till finansiering på goda villkor.

Händelser efter balansdagen

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 34.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	5 899 350 104
Årets vinst, kr	462 148 110
Summa, kr	7 202 270 314

Styrelsen föreslår att 7 202 270 314 kr balanseras i ny räkning.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande notupplysningar.

Bolagsstyrningsrapport 2019

Rikshem AB (publ) ("Rikshem" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag. Bolaget har obligationer utgivna under Bolagets MTN-program (Medium Term Note), noterade på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen), och obligationer utgivna under Bolagets EMTN-program (Euro Medium Term Note), noterade på Dublin-börsen. Bolaget följer därför respektive handelsplats regelverk för emittenter.

Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2019. Rapporten ingår som en del i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2019.

Bolagsstyrningskoden m.m.

Enligt Rikshems ägardirektiv ska Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") tjäna som vägledning för bolagsstyrningen. Bolaget tillämpar därför i huvudsak Koden men gör avsteg från vissa bestämmelser till följd av Bolagets ägarstruktur och att Bolagets aktier inte är noterade. Rikshem omfattas formellt inte av Koden (eller någon annan bolagsstyrningskod) till följd av att Bolaget inte har aktier upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige, men följer de regler om bolagsstyrning som följer av lag eller annan författning.

Aktieägare

Rikshems aktiekapital uppgick per den 31 december 2019 till 99 727 900 kr fördelat på 997 279 aktier med en röst vardera. Rikshems samtliga aktier ägs av Rikshem Intressenter AB, 556806-2466. Aktierna i Rikshem Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning är 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 inkludering bland annat tillhandahållande av fastighetsanknutna tjänster. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst tio ledamöter med noll till tio suppleanter.

Bolagsstämma

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

Rikshem höll årsstämma den 28 mars 2019 i Stockholm. På årsstämman var samtliga aktier företrädade genom Katarina Romberg, AMF Pensionsförsäkring AB, och Olof Nyström, Fjärde AP-fonden gemensamt. Styrelsen, Vd och bolagets huvudansvarige revisor närvarade på stämman.

På årsstämman antogs oförändrade ägardirektiv. Ägardirektivet behandlar ämnen såsom avkastningsmål, riskhantering och kapitalstruktur, investeringstakt och utdelningspolicy, etik och hållbarhet, allmänna bolagsstyrningsprinciper, styrelsen, revisorer, samordning mellan styrelse och ägare och rapportering.

På årsstämman beslöts också att till styrelsen omvälja Pernilla Arnrud Melin, Lena Boberg, Liselotte Hjorth, Bo Magnusson, Per-Gunnar Persson och Per Uhlén. Andreas Jensen valdes till ny ordinarie ledamot, innebärande att antalet ledamöter utökades med en ledamot och således uppgick till sju stycken. Bo Magnusson omvaldes till styrelsens ordförande. Beslutet om tillsättande av styrelsens ledamöter föregicks av ett arbete av valberedningen bestående av Anders Oscarsson som utsetts av AMF Pensionsförsäkring AB och av Olof Nyström som utsetts av Fjärde AP-fonden, som inom ramen för arbetet övervägt styrelsens långsiktiga sammansättning, mångfald och struktur.

Stämman beslöt vidare att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 575 000 kronor per år och med 200 000 kronor till övriga ledamöter samt att årligt arvode för arbete i inrättade utskott totalt ska uppgå till högst 300 000

kronor per år, att fördelas i enlighet med vad styrelsen beslutar, och att det totala arvodet till styrelsen inklusive utskottsarvode inte ska överstiga 1 675 000 kronor per år. Styrelsen har därefter beslutat att för arbetet inom revisionsutskottet ska ersättning utgå med 70 000 kronor per år till utskottets ordförande och 30 000 kronor per år till ledamot, för arbetet inom investeringsutskottet med 70 000 kronor per år till ordföranden och med 30 000 kronor per år till ledamot, samt för arbetet inom ersättningsutskottet med 20 000 kronor per år till ordföranden och med 10 000 kronor per år till ledamot.

Stämman beslöt att arvode för styrelsearbete och utskottsarbete till styrelseledamöter som är anställda inom Fjärde AP-fonden eller AMF Pensionsförsäkring AB inte ska utgå.

Stämman beslöt även att bolaget ska ha en valberedning som ska bestå av en ledamot som ska utses av AMF Pensionsförsäkring AB och en ledamot som ska utses av Fjärde AP-fonden. Valberedningen ska bereda frågor om förslag till styrelsemedlemmar, förslag till styrelseordförande, förslag till styrelsearvoden med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter samt arvode för utskottsarbete.

Under året har bolaget vid två tillfällen hållit extra bolagsstämma. Vid extra bolagsstämma den 15 augusti 2019 beslöts att efter årlig översyn anta reviderade ägardirektiv. Vid extra bolagsstämma i samband med att den tidigare styrelseledamoten Per Uhlén utsågs till t.f. vd den 31 oktober 2019, beslöts att entlediga Per Uhlén från sitt uppdrag i styrelsen samt att antalet styrelseledamöter därför skulle minska från sju till sex.

Styrelse

Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnskap som finansiellt kunnskap. Bolagets verkställande direktör ingår inte i styrelsen. Antalet ledamöter uppgick från och med årsstämman till sju ledamöter valda av årsstämman, men minskades med en ledamot under året i samband med att Per Uhlén tillträdde uppdraget som t.f. vd och därmed avgick ur styrelsen.

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

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

Styrelsen har antagit en årsplan för sitt arbete med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade bland annat till att styrelsen vid vissa tidpunkter ska avge finansiella rapporter.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat sedvanlig behandling av förslag till delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning, antagande av budget och affärsplan, samt beslut i finansieringsfrågor, om köp och försäljningar av och investeringar i fastigheter samt revidering av centrala styrande dokument.

Av ägardirektivet framgår att Rikshem ska sträva efter mångfald, där balans mellan kvinnor och män inom alla yr-

kesgrupper är en viktig parameter. Bolaget har en jämställdhets- och mångfaldspolicy. Policyn omfattar samtliga verksamheter i Bolaget, såväl anställda som inhyrd och tillfällig personal och således även styrelsens ledamöter när de agerar för Rikshems räkning. Arbetet med jämställdhets- och mångfaldsfrågor ska leda till att individer utvecklas samt till en arbetsmiljö där medarbetare, innefattande styrelseledamöterna på sätt som anges ovan, respekterar varandra. Mångfaldsperspektivet har beaktats vid nominering av styrelseledamöterna. Styrelsen bestod vid utgången av 2019 av tre kvinnor och tre män.

Ägardirektivet och styrelsens arbetsordning anger att styrelsen årligen ska göra utvärdering av sitt eget arbete. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärderingen. Utvärderingen har genomförts genom att ordföranden haft enskilda samtal med ledamöterna. Utvärderingen har redovisats för valberedningen och genomgått i styrelsen.

Styrelsens utskott

Av ägardirektivet framgår att det ska finnas ett utskott för frågor hänförliga till riskhantering, internkontroll och ekonomisk rapportering. Härutöver har styrelsen själv att bedöma behovet av

ytterligare utskott. Styrelsen har inom sig inrättat ett revisionsutskott, ett ersättningsutskott och ett investeringsutskott. Styrelsen har antagit en arbetsordning för respektive utskott. Vd är regelmässigt föredragande i utskotten.

Revisionsutskottet ska bl a övervaka Bolagets finansiella rapportering, bereda årsredovisning och delårsrapporter, granska och övervaka revisorns opariskhet och självständighet, bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde samt bereda strategiska frågor avseende Bolagets finansiella struktur. Revisionsutskottet har bestått av Liselotte Hjorth, ordförande, Bo Magnusson och Pernilla Arnrud Melin.

Investeringsutskottet ska enligt dess arbetsordning bl a besluta om förvärv, försäljningar och investeringar som faller inom utskottets mandat och vara beredande organ inför beslut i styrelsen i frågor rörande förvärv, försäljningar och investeringar som överstiger mandatet samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Investeringsutskottet har inledningsvis bestått av Per-Gunnar Persson, ordförande, Lena Boberg och Liselotte Hjorth. I samband med årsstämman 2019 ersattes Lena Boberg och Liselotte Hjorth av Pernilla Arnrud Melin och Andreas

Styrelsens utskott	Närvaro vid sammanträden					
	Invald	Totalt årsarvode ¹	Styrelsemöten ²	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Investeringsutskott
Bo Magnusson, ordförande	2016	611	13 (14)	4 (4)	7 (7)	–
Pernilla Arnrud Melin ³	2018	Ingen ersättning	14 (14)	–	7 (7)	6 (6)
Lena Boberg ⁴	2016	204	14 (14)	–	–	3 (3)
Liselotte Hjorth ⁵	2016	271	12 (14)	–	7 (7)	3 (3)
Andreas Jensen ⁶	2019	Ingen ersättning	11 (11)	2 (2)	–	6 (6)
Per-Gunnar Persson	2016	274	14 (14)	4 (4)	–	9 (9)
Per Uhlén ⁷	2017	165	11 (11)	2 (2)	–	–

1) Totalt årsarvode för uppdraget i styrelsen följer av årsstämmans beslut. Arvode för arbetet i utskott följer av styrelsens beslut inom den ram som årsstämman beslutat. Arvodet kostnadsförs och utbetalas med 1/12 varje månad.

2) Inklusive protokollförda beslut per capsulam.

3) Inträdde i investeringsutskottet i mars 2019

4) Utträdde ur investeringsutskottet i mars 2019

5) Utträdde ur investeringsutskottet i mars 2019

6) Invaldes i mars 2019. Inträdde vid samma tidpunkt i ersättningsutskottet och investeringsutskottet

7) Låmnade styrelsen i november 2019 och tillträdde vid samma tidpunkt som t.f. vd.

Utträdde ur ersättningsutskottet i mars 2019. Ersättningen avser endast arvode för styrelse och utskott.

Jensen som ledamöter i utskottet.

Ersättningsutskottet ska bl a bereda, föreslå och utvärdera mål för vd, bereda förslag till och utvärdera principer för ersättning och övriga anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare (ersättningspolicy), bereda frågor rörande program för rörlig lön, följa upp ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Ersättningsutskottet har inledningsvis bestått av Bo Magnusson, ordförande, Per-Gunnar Persson och Per Uhlén. I samband med årsstämman 2019 ersattes Per Uhlén av Andreas Jensen som ledamot i utskottet.

Verkställande direktör och ledningsgrupp m.m.

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bland annat framgår av vd-instruktionen och av besluts- och attestordningen, båda antagna av styrelsen.

Under året ersattes Sophia Mattsson-Linnala av Per Uhlén, som tillträdde uppdraget som t.f. vd den 1 november 2019. Den 3 december 2019 beslöt styrelsen att utse Anette Frumerie till ny ordinarie vd. Hon tillträder sitt uppdrag senast den 4 juni 2020.

Vd har inrättat en ledningsgrupp med direktrapporterande chefer. Ledningsgruppen har regelbundna möten för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Rikshems ledningsgrupp har inledningsvis bestått av Sophia Mattsson-Linnala, vd, Anders Lilja, CFO, Carl Conradi, chefsjurist, Jennie Wolmestad, kommunikationschef, Peter Jurdell, affärs- och hållbarhetsutvecklingschef, samt Catharina Kandel, hr-chef samt regioncheferna Fredrik Edlund, Anna-Karin Eriksson och Christofer Bernebring. Under året har Sophia Mattsson-Linnala lämnat uppdraget som vd. Även chefen för region Södra Sverige, Christofer Bernebring, har lämnat bolaget. I samband med att

Per Uhlén tillträdde som t.f. vd har han ersatt Sophia Mattsson-Linnala i ledningsgruppen.

Revisor

Vid årsstämman den 28 mars 2019 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, är huvudansvarig revisor. Revisorn granskar bland annat årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning och avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige. Revisorn uttalar sig om bolagsstyrningsrapporten och om Bolagets hållbarhetsrapport. Den huvudansvarige revisorn har närvarat vid tre styrelsemöten och vid fyra möten i revisionsutskottet under 2019.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvars- och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, styrelseutskottens arbetsordningar, vd-instruktion, besluts- och attestordning och finanspolicy med flera dokument, som alla syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektiv hantering av verksamhetens risker och god kvalitet i den finansiella rapporteringen. En översyn av de styrande dokumenten görs årligen. Efterlevnad av Bolagets styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt. Under året har en samlad uppföljning gjorts av bolagets policyer och andra styrande dokument. Rikshem har kartlagt väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och minska risker eller mildra konsekvenserna av bolagets risker. Risker och möjligheter identifieras och hantearas 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 som utvärderas löpande. Den process där uppskattningar och antaganden har stor påverkan på de redovisade värdena för tillgångar och skulder är processen för värdering av förvaltningsfastigheter. Särskild vikt läggs därför vid säkerställandet av att den finansiella rapporteringen avseende fastighetsvärderingen inte innehåller väsentliga fel. För att kvalitetssäkra såväl de interna värderingarna som den interna värderingsprocessen värderas samtliga fastigheter vid årsskifte av oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare med erkända och relevanta kvalifikationer. Minst två av varandra oberoende värderingsinstitut anlitas för att fastställa fastigheternas verkliga värde. Enskild fastighet värderas dock enbart av ett värderingsinstitut. Vid halvårsskifte sker en avstämning av Bolagets antaganden om kalkylräntor och direktavkastningskrav för förvaltningsfastigheter med externa värderare. Fastighetsvärderingen sker i enlighet med Bolagets policy för värdering av förvaltningsfastigheter.

Bolagets revisor rapporterar till styrelsen och bolagsledningen varje år iakttagelser från granskningen och bedömningen av den interna kontrollen kopplat till koncernens finansiella rapportering. Delårsrapport för halvår granskas översiktligt av Bolagets revisor.

För såväl den interna som den externa informationsgivningen finns en Kommunikationspolicy som bland annat reglerar hur, och vilken typ av information som Bolaget lämnar till marknaden.

Rikshem har ingen särskild funktion för internrevision. Den interna kontrollen förbättras kontinuerligt bl a genom förbättrad implementering och bedöms vara ändamålsenlig för Bolaget.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	5	2 916	2 792
Driftskostnader		-771	-740
Underhåll		-306	-306
Administration		-211	-182
Fastighetsskatt		-42	-40
Summa fastighetskostnader		-1 330	-1 268
Driftsöverskott	6	1 586	1 524
Central administration	7, 8	-100	-65
Resultat från andelar i joint ventures		244	7
Ränteintäkter	10	6	9
Räntekostnader	9, 11	-450	-467
Förvaltningsresultat		1 286	1 008
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	1 538	2 107
Värdeförändring räntederivat	12	-270	-145
Värdeförändring valutaderivat	12	505	43
Valutakurseffekter på finansiella skulder		-215	-91
Resultat före skatt		2 844	2 922
Skatt	13	-600	-433
Årets resultat		2 244	2 489
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras			
Omvärdering pensioner	27	-3	0
Skatt pensioner	13	1	0
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		-2	0
Summa totalresultat för året		2 242	2 489

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	49 307	45 687
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	15	131	–
Inventarier	16	5	5
Andelar i joint ventures	18	1 658	1 353
Derivatinstrument	19	509	153
Långfristiga fordringar	20	179	276
Summa anläggningstillgångar		51 789	47 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	22	18
Fordringar hos moderföretag		–	0
Övriga fordringar	23	107	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	126	97
Summa kortfristiga fordringar		255	245
Likvida medel		568	1 015
Summa omsättningstillgångar		823	1 260
SUMMA TILLGÅNGAR		52 612	48 734
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		4 874	4 874
Balanserade vinstmedel		15 467	13 225
Summa eget kapital		20 441	18 199
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	3 392	2 797
Räntebärande skulder	26	19 699	21 467
Derivatinstrument	19	432	311
Långfristiga skulder finansiell leasing		117	–
Avsatt till pensioner	27	6	3
Summa långfristiga skulder		23 646	24 578
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26	7 169	5 083
Leverantörsskulder		68	73
Skatteskulder		6	26
Kortfristiga skulder finansiell leasing		14	–
Övriga kortfristiga skulder		560	278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	708	497
Summa kortfristiga skulder		8 525	5 957
Summa skulder		32 171	30 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 612	48 734

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2018	100	4 874	10 736	15 710
Årets resultat			2 489	2 489
Övrigt totalresultat			0	0
Summa totalresultat			2 489	2 489
Erhållna koncernbidrag			0	0
Utgående eget kapital 31 dec 2018	100	4 874	13 225	18 199
 Ingående eget kapital 1 jan 2019	 100	 4 874	 13 225	 18 199
Årets resultat			2 244	2 244
Övrigt totalresultat			-2	-2
Summa totalresultat			2 242	2 242
Utgående eget kapital 31 dec 2019	100	4 874	15 467	20 441

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

Per 31 december 2019 uppgick antalet aktier till 997 279 (997 279). Kvotvärdet var 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserade vinstmedel

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

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 286	1 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-239	-4
Återläggning räntenetto		444	458
Betald ränta		-451	-508
Erhållen ränta		6	10
Betald skatt		-24	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 022	941
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-55	-13
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		197	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 164	1 037
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 568	-1 083
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-851	-1 759
Avyttring av förvaltningsfastigheter		365	328
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar		-2	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-76	-93
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar		1	10
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		127	204
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 004	-2 394
Finansieringsverksamheten			
	31		
Upptagna lån		10 698	8 094
Amortering av lån		-10 592	-5 908
Förändring av säkerheter		287	255
Lösen av finansiella instrument		-	-455
Amortering av finansiell leasing		0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		393	1 986
Årets kassaflöde		-447	629
Likvida medel vid årets början		1 015	386
Likvida medel vid årets slut		568	1 015

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter	4	235	205
Övriga rörelsekostnader	4, 7, 9	-136	-106
Personalkostnader	8	-207	-171
Avskrivningar		-2	-2
Rörelseresultat		-110	-74
Resultat från andelar i dotterföretag		584	489
Ränteintäkter	10	479	537
Räntekostnader	11	-451	-482
Värdeförändring räntederivat	12	-270	-145
Värdeförändring valutaderivat	12	505	43
Valutakurseffekter på finansiella skulder		-215	-90
Resultat efter finansiella poster		522	278
Bokslutsdispositioner		-	24
Skatt	13	-60	-54
Årets resultat ¹⁾		462	248

1) I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	16	4	4
Andelar i dotterföretag	17	1 945	1 967
Fordringar hos koncernföretag	21	30 887	29 418
Derivatinstrument	19	509	153
Långfristiga fordringar	20	29	58
Summa anläggningstillgångar		33 374	31 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	2	0
Övriga fordringar	23	20	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	43	41
Summa kortfristiga fordringar		65	61
Likvida medel		561	1 015
Summa omsättningstillgångar		626	1 076
SUMMA TILLGÅNGAR		34 000	32 676

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i mkr		31 dec 2019	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		143	143
		243	243
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		5 899	5 651
Överkursfond		841	841
Årets resultat		462	248
		7 202	6 740
Summa eget kapital		7 445	6 983
Obeskattade reserver			
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	25	238	178
Summa avsättningar		238	178
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26	18 980	19 207
Derivatinstrument	19	432	311
Summa långfristiga skulder		19 412	19 518
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26	5 599	5 026
Leverantörsskulder		4	7
Skulder till koncernföretag	21	678	623
Skatteskuld		–	5
Övriga skulder		524	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	100	95
Summa kortfristiga skulder		6 905	5 997
Summa skulder		26 555	25 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 000	32 676

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2018	100	143	841	5 651	6 735
Årets resultat				248	248
Erhållna koncernbidrag				0	0
Utgående eget kapital 31 dec 2018	100	143	841	5 899	6 983
Ingående eget kapital 1 jan 2019	100	143	841	5 899	6 983
Årets resultat				462	462
Utgående eget kapital 31 dec 2019	100	143	841	6 361	7 445

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-110	-74
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	4	3
Betald ränta		-450	-519
Erhållen ränta		479	537
Betald skatt		-5	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		82	-54
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-3	163
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-5	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		90	116
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		0	-
Avyttring av dotterföretag		213	-
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Investering i fordringar hos koncernföretag		-1 415	-2 594
Investering i långfristiga fordringar		-	0
Avyttring av långfristiga fordringar		26	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 177	-2 583
Finansieringsverksamheten			
	31		
Upptagna lån		10 698	8 094
Amortering av lån		-10 565	-5 288
Förändring av säkerheter		287	255
Lösen av finansiella instrument		-	-455
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag		86	62
Erhållna koncernbidrag		307	428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		813	3 096
Årets kassaflöde		-454	629
Likvida medel vid årets början		1 015	386
Likvida medel vid årets slut		561	1 015

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1

Företagsinformation

Rikshemkoncernen utgörs av moderbolaget Rikshem AB (publ), org.nr 556709-9667 och dess dotter- och intressebolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Vasagatan 52 i Stockholm. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, org.nr 556806-2466, som i sin tur ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkrings AB. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner i Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avser Rikshem AB (publ) och har godkänts av styrelsen den 24 mars 2020.

Årsredovisningen och koncernredovisningen föreläggs årsstämman samma dag för fastställande.

Not 2.1

Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

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

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla belopp i miljoner kronor (mkr).

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

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

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.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen. 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.

Not 2.2

Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2019.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats för första gången räkenskapsåret 2019

Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft och ersätter IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre belopp. Rikshem tillämpar rekommendationen från nämnda datum, således har ingen retroaktiv tillämpning skett. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Rikshem gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal. Rikshem har identifierat tomt- och lokalhyror samt förmåns- och servicebilar som väsentliga avtal där Rikshem är leasetagare.

Rikshem har valt att följa lätttnadsreglerna och redovisar återstående leasingbetalningar diskonterade med bolagets marginella låneränta per 1 januari 2019 som leasingskuld. Rikshem har valt att använda sig av samma princip för samtliga leasingtillgångar och redovisar tillgångar till skuldens värde, varför det inte uppstår någon uppskjuten skatt och det blir inte heller någon påverkan på koncernens eget kapital.

Tillämpningen av IFRS 16 innebär att Rikshems balansräkning per 1 januari 2019 påverkas med tillgångar och skulder som nuvärdeberäknats uppgående till 109 mkr, varav den största effekten för koncernen avser tomt- och lokalhyror uppgående till 97 mkr. Tomträttsavtal avser en nyttjanderätt som anses vara en evig rättighet, varför avtalen evighetskapitaliseras vilket förklarar den stora ökningen mot tidigare redovisningsprincip.

Leasingåtaganden som avser korttidsleasingavtal, tillgångar av mindre värde (USD 5 000) samt variabla leasingkostnader uppgår till cirka 3 mkr och kommer även fortsatt att redovisas linjärt som en kostnad över leasingperioden i enlighet med lätttnadsreglerna.

I resultaträkningen redovisas leasingavgifter för övriga leasingtillgångar som avskrivning och räntekostnad medan tomt- och lokalhyror i sin helhet redovisas som räntekostnad. Räntekostnad och tomt- och lokalhyror har omklassificerats från fastighetskostnad till finansnetto vilket har påverkat driftnettot positivt med cirka 3 mkr. Förvaltningsresultatet har inte påverkats.

Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas av IFRS 16 gjorts, varvid Rikshem konstaterar att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade i jämförelse med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 och framåt

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny

Not 2.2

– fortsättning

definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktier i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Detta överensstämmer med Rikshems nuvarande hantering av förvärv och bedöms inte ge några väsentliga effekter på Rikshems resultat eller finansiella ställning.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Rikshems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på Rikshems redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Not 2.3

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av röststrätkerna. Samtliga dotterbolag konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet erhöles och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden vilket innebär att förvärvsanalys upprättas vid tidpunkten för förvärv av dotterbolag där tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde. I koncernredovisningen ingår endast dotterbolagens intjänade egna kapital efter förvärvstidpunkten. Resultat hänförligt bolag som förvärvats eller sålts under året ingår endast i koncernredovisningen motsvarande det resultat som intjänats under innehavstiden.

Vid förvärv av dotterbolag görs en bedömning om förvärvet ska redovisas som ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. I not 2.4 beskrivs kriterierna Rikshem beaktar vid bedömning av förvärvet.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade och realiserade 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 Kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelarna redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i joint venture bolagets nettotillgångar. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper.

Intäkter

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen vid årets början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionsperioden. Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier och pågående arbeten.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Rikshems förvaltningsfastigheter är, ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisningen av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

Det finns även ett antal leasingavtal där Rikshem är leasetagare så som tomträttsavtal, lokalhyror samt förmåns- och servicebilar. Dessa leasingavtal redovisas som tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre belopp. När leasingavtal tecknas redovisas en skuld där de fasta betalningarna diskonteras med avtalets implicita ränta eller med Rikshems marginella låneränta om den implicita räntan inte är tillgänglig. En lika stor nyttjanderättstillgång redovisas. Avskrivningar på nyttjanderättstillgången redovisas i fastighetskostnader medan räntorna redovisas i finansnettot. Eftersom tomträttsavtalen behandlas som eviga redovisas inga avskrivningar för dessa.

Not 2.3

– fortsättning

Inventarier

Inventarier är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Detta avser främst bilar och kontorsinventarier. Inventarierna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt på 5 år och påbörjas när tillgången tas i bruk. Restvärde beaktas ej då detta bedöms vara försumbart.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande – finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och Rikshem har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Rikshem omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till

verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen klassificerar eget kapitalinstrument till verkligt värde via resultatet.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Låneutgifter

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

Not 2.3

– fortsättning

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser

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

Ersättningar till anställda

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

En förmånsbestämd pensionsplan anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensioneringen. Den förmånsbestämda planen är beräknad med hjälp av Projected Unit Credit Method (PUCM) och redovisas i balansräkningen. Förutom beaktande av de pensioner och lagstadgade rättigheter som är kända på balansdagen görs bland annat antaganden rörande förväntade öknings av pensioner och löner och andra väsentliga faktorer. Beräkningen baseras på aktuariella beräkningsmetoder. Kostnader avseende tjänstgöring innevarande år och räntekostnader netto ingår i förvaltningsresultatet.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Inkomstskatt

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

Aktuell inkomstskatt

Aktuell inkomstskatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas i Rapport över totalresultat som intäkt eller kostnad. Aktuell skatt som redovisas i resultaträkningen motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell inkomstskatt avseende tidigare perioder. Skattepliktiga resultatet är det redovisade resultatet justerat för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare år fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. För år 2018 var den aktuella skattesatsen 22 procent medan för 2019 var den 21,4 procent. Vidare utvärderar ledningen regelbundet de yrkanden som gjorts i deklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning.

Avsättningar görs för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder nettoredo- visas.

Aktiekapital

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

Not 2.3

– fortsättning

Redovisning av kassaflöde

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

Händelser efter balansdagen

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas enligt IFRS 9, utan undantag, även i moderbolaget. I moderbolaget värderas därmed samtliga derivatinstrument till verkligt värde.

Andelar i koncernföretag

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 enligt huvudregeln, vilket innebär att erhållet bidrag från moderbolag redovisas mot eget kapital.

Erhållna koncernbidrag från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen. Lämnade koncernbidrag till dotterbolag redovisas som ökning av andelar i koncernbolag.

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

Pensioner

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

Not 2.4

Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Värdering förvaltningsfastigheter

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

Klassificering av förvärv

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

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

Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter gällande skattesats motsvarande 21,4 procent för 2019 och 2020 samt 20,6 procent för 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheterna på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Not 3

Finansiella instrument och riskhantering

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

Riskhantering

De finansiella riskerna som de finansiella tillgångarna och skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk, valutarisk, kreditrisk och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att finansiering vid behov inte kan erhållas eller endast erhållas till väsentligt högre kostnader än tidigare samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. Med kreditrisk menas risken att motparten inte kan fullgöra sin skyldighet och därmed förorsaka Rikshem en finansiell förlust. Med ränterisk avses risken att framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor, i Rikshems fall att räntekostnaderna avsevärt ökar.

Finansiella nyckeltal

	31 dec 2019	31 dec 2018
Soliditet, procent	39	37
Belåningsgrad, procent	54	58
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	10
Andel kortfristig nettoskuld, procent	25	15
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,2
Räntebindningstid, år	4,5	5,1
Kapitalbindning, år	3,8	4,1
Medelränta vid årets utgång, procent	1,6	1,7

Kreditrisk

Den finansiella risk som de finansiella tillgångarna ger upphov till är främst kreditrisk. Rikshem har långfristiga fordringar på balansdagen till ett sammanlagt redovisat värde uppgående till 179 mkr, varav 98

procent är fordringar på joint ventures. Kreditrisken på hyresfordringar hanteras genom att kreditupplysningar görs på nya hyresgäster. Rikshem har kundfordringar på balansdagen uppgående till 22 mkr. Kreditkvaliteten på kundfordringar som inte är förfallna bedöms vara god. På balansdagen har Rikshem även ränte- och valutaderivat med ett positivt värde om 509 mkr. För att begränsa kreditrisken på positiva ränte- och valutaderivat tecknar Rikshem endast avtal med motparter som har en kreditrating på A- eller bättre. För kombinerade ränte- och valutaderivat med positiva marknadsvärden så erhåller bolaget dessutom säkerhet från motparterna månadsvis.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Rikshem arbetar aktivt med att kontinuerligt ha ett flertal finansieringskällor tillgängliga. Bolaget har upptagit säkerställda banklån hos fyra nordiska banker. Av banklånen har 89 procent 3 månaders STIBOR som räntebas och 11 procent har fast ränta. Under året har en kreditfacilitet tecknats med Europeiska Investeringsbanken, EIB. Faciliteten får användas för finansiering av energieffektiviserande investeringar. Under året har 200 mkr av faciliteten lyfts. Vidare har bolaget upptagit kapitalmarknadslån genom att emittera företagscertifikat och obligationer. Företagscertifikaten har en löptid på mindre än 1 år och obligationerna har en löptid på över 1 år. Räntan för företagscertifikaten bestäms vid emissionstillfället. Räntan för 64 procent av obligationerna baseras på 3 månaders STIBOR, resterande har fast ränta. För att säkerställa tillgång till finansiering har bolaget som mål att ha en soliditet om minst 30 procent och en belåningsgrad om maximalt 70 procent av verkligt värde. Den portfölj med räntederivat som Rikshem innehar förlängs löpande med löptider på upp till 10 år för att skapa en väl diversifierad ränterisk.

Bolaget har en likviditets- och refinansieringsrisk vid varje låneförfall. Den likviditets- och refinansieringsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras delvis genom att den kortfristiga nettoskulden begränsas till 35 procent av total skuld och genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindning om minst 2 år. Vidare hanteras risken genom de back-upfaciliteter och outnyttjad del av checkräkningskredit på 3,5 miljarder kronor som bolaget har hos 2 banker samt den back-up facilitet och det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden om totalt 10 miljarder kronor.

Löptidsanalys räntebärande skulder

År	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp	Framtida räntebetalningar enligt per balansdagen gällande avtal	Varav betalningar räntederivat
2020	7 139	7 138	383	110
2021	4 451	4 408	343	100
2022	3 404	3 403	278	80
2023	2 819	2 820	234	53
2024	3 547	3 365	178	36
2025	–	–	135	19
2026	719	708	128	9
2027	528	536	101	2
2028	1 052	1 060	89	–2
2029	576	581	69	–2
2030	791	811	52	–
2031	–	–	43	–
2032	292	270	44	–
2033	1 416	1 417	27	–
2034 –	104	103	6	–
Summa	26 838	26 620	2 110	405

Not 3

– fortsättning

Löptidsanalys räntederivat

År	Ränta att betala	Ränta att erhålla
2020	136	26
2021	141	41
2022	133	53
2023	123	70
2024	114	78
2025	99	80
2026	72	63
2027	43	41
2028	18	20
2029	4	6
	883	478

Valutarisk

Rikshem emitterar i huvudsak obligationer i svenska kronor men i låneportföljen finns även obligationer emitterade i norska kronor och euro. Vid upplåning i utländsk valuta använder sig Rikshem av valutaränteswappar där växelkurs på räntebetalningar och återbetalning valutasäkras.

Ränterisk

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

Återstående räntebindning

Återstående räntebindning	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp
0–6 månader	19 618	19 582
6–12 månader	1 595	1 597
över 12 månader	5 625	5 441
Totalt	26 838	26 620

Den ränterisk som bolagets räntebindningsstruktur ger upphov till hanteras med ränteswappar som bolaget har tecknat med fyra nordiska banker med kreditrating A+. Ränteswapparna är tecknade med ISDA-dokumentation och i samtliga räntederivat erhåller bolaget 3 månaders STIBOR och betalar en fast ränta till motparterna. ISDAavtalen ger rätt att kvitta fordran och skuld till samma motpart och därigenom minskas kreditrisken om motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Ränterisken hanteras bland annat genom att bolaget har som mål att räntetäckningsgraden alltid ska överstiga 1,75 ggr och genom att genomsnittlig räntebindningstid ska hållas inom intervallet 3-6 år.

Räntederivat 31 december 2019

År	Nominellt belopp, mdr kr Årets utgång	Medelränta, % Årets utgång
2020	17,8	0,8
2021	16,5	0,8
2022	14,5	0,9
2023	12,5	0,9
2024	12,0	0,9
2025	7,5	1,0
2026	4,5	1,1
2027	2,0	0,9
2028	0,5	0,8

Den räntebindning som finns i skuldportföljen i kombination med ovanstående derivatportfölj ger följande total räntebindningsstruktur:

Räntebärande skulder

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	mkr	andel, %	mkr	andel
0–1	3 412	13	7 139	27
1–2	2 153	8	4 451	17
2–3	3 226	12	3 404	13
3–4	2 000	7	2 819	10
4–5	4 047	15	3 547	13
5–	12 000	45	5 478	20
Totalt	26 838	100	26 838	100

Känslighetsanalys

Om snitträntan skulle förändras +/- 1 procent skulle räntekostnaderna förändras +/- 268 mkr.

Not 3

– fortsättning

Klassificering av finansiella instrument

Koncernen	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella till- gångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultatet	Finansiella till- gångar/skulder redovisade till verk- ligt värde via övrigt totalresultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2019					
Tillgångar					
Kundfordringar	22			22	22
Fordringar hos joint ventures	176			176	176
Övriga fordringar	57			57	57
Derivatinstrument		509		509	509
Långfristiga fordringar	3			3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115			115	115
Likvida medel	568			568	568
Summa tillgångar	941	509	–	1 450	1 450
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	4 516			4 516	4 541
Obligationslån	19 582			19 582	20 313
Företagscertifikat	2 740			2 740	2 740
Skulder till joint ventures	30			30	30
Derivatinstrument		432		432	432
Leverantörsskulder	68			68	68
Övriga kortfristiga skulder	540			540	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368			368	368
Summa skulder	27 844	432	–	28 276	29 032
	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella till- gångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultatet	Finansiella till- gångar/skulder redovisade till verk- ligt värde via övrigt totalresultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2018					
Tillgångar					
Kundfordringar	18			18	18
Fordringar hos joint ventures	262			262	262
Övriga fordringar	65			65	65
Derivatinstrument		153		153	153
Långfristiga fordringar	31			31	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86			86	86
Likvida medel	1 015			1 015	1 015
Summa tillgångar	1 477	153	–	1 630	1 630
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	4 535			4 535	4 656
Obligationslån	19 898			19 898	20 009
Företagscertifikat	2 060			2 060	2 060
Skulder till joint ventures	57			57	57
Derivatinstrument		311		311	311
Leverantörsskulder	73			73	73
Övriga kortfristiga skulder	253			253	253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179			179	179
Summa skulder	27 055	311	–	27 366	27 599

NOTER

Not 3

– fortsättning

	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget					
31 december 2019					
Tillgångar					
Kundfordringar	2			2	2
Fordringar hos koncernföretag	30 887			30 887	30 887
Fordringar hos joint ventures	29			29	29
Övriga fordringar	1			1	1
Derivatinstrument		509		509	509
Långfristiga fordringar	–			–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40			40	40
Likvida medel	561			561	561
Summa tillgångar	31 520	509	–	32 029	32 029
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	2 257			2 257	2 271
Obligationslån	19 582			19 582	20 313
Företagscertifikat	2 740			2 740	2 740
Derivatinstrument		432		432	432
Skulder till koncernföretag	678			678	678
Leverantörsskulder	4			4	4
Övriga kortfristiga skulder	510			510	510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93			93	93
Summa skulder	25 864	432	–	26 296	27 041
	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget					
31 december 2018					
Tillgångar					
Kundfordringar	0			0	0
Fordringar hos koncernföretag	29 418			29 418	29 418
Fordringar hos joint ventures	55			55	55
Övriga fordringar	6			6	6
Derivatinstrument		153		153	153
Långfristiga fordringar	3			3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40			40	40
Likvida medel	1 015			1 015	1 015
Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	30 537	153	–	30 690	30 690
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	2 275			2 275	2 312
Obligationslån	19 898			19 898	20 009
Företagscertifikat	2 060			2 060	2 060
Derivatinstrument		311		311	311
Skulder till koncernföretag	623			623	623
Leverantörsskulder	7			7	7
Övriga kortfristiga skulder	228			228	228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86			86	86
Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	25 177	311	–	25 488	25 636

Not 3

– fortsättning

Finansiella fordringar

Med finansiella fordringar avses främst långfristiga fordringar till extern motpart och joint ventures. Utifrån en ratingbaserad modell har en reservering av framtida förväntade kreditförluster gjorts. Ratingen är baserad på borgenärens kassalikviditet, soliditet, ägarbild samt eventuella ställda säkerheter. Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Derivatinstrument

Ränte- och valutaderivat värderas till verkligt värde genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. Räntederivat 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. Detta har gjorts i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

Kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörs-skulder, redovisas initialt till det fakturerade värdet.

Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Reservering för befarade kundförluster är baserad på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar med hänsyn tagen till konjunktur och kreditrisk.

Not 4

Rörelsens intäkter och kostnader

Moderbolaget

Av rörelsens intäkter avser 232 mkr (204) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99 procent (99) av omsättningen. Av rörelsens kostnader avser 10 mkr (10) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 7 procent (9) av totala inköp.

Not 5

Hyresintäkter

Koncernen

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

Årshyra	2019	2018
Förfall inom 1–5 år	381	369
Förfall inom 6–10 år	240	195
Förfall inom 11–15 år	216	190
Förfall inom 16–20 år	134	178
Förfall inom 21–25 år	33	33
Förfall senare än 26 år	0	0
	1 004	965

Den genomsnittliga kontraktstiden för de i tabellen ovan ingående hyreskontrakten uppgick till 8,0 år för 2019 och 9,0 år för 2018. Den genomsnittliga kontraktstiden för motsvarande hyreskontrakt inom enbart samhällsfastigheter uppgick till 9,0 år för 2019 och 9,4 år för 2018.

Not 6

Segmentsredovisning

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 driftsöverskottet samt värdeförändringarna. Ingen uppdelning sker avseende resterande resultatposter då de är koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter på respektive segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms vara koncerngemensamma och fördelas därmed inte.

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	2 049	1 966	867	826	2 916	2 792
Driftskostnader	-588	-567	-183	-173	-771	-740
Underhåll	-236	-228	-70	-78	-306	-306
Administration	-160	-137	-51	-45	-211	-182
Fastighetsskatt	-39	-37	-3	-3	-42	-40
Summa fastighetskostnader	-1 023	-969	-307	-299	-1 330	-1 268
Driftsöverskott	1 026	997	560	527	1 586	1 524
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	803	1 462	735	645	1 538	2 107
Total avkastning	1 829	2 459	1 295	1 172	3 124	3 631

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2018 och 2019 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

Resultaträkning	Fördelat på segment		Ofördelade poster		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Driftsöverskott	1 586	1 524	–	–	1 586	1 524
Central administration	–	–	-100	-65	-100	-65
Ränteintäkter	–	–	6	9	6	9
Räntekostnader	–	–	-450	-467	-450	-467
Resultat från andelar i joint ventures	–	–	244	7	244	7
Värdeförändring fastigheter	1 538	2 107	–	–	1 538	2 107
Värdeförändring derivat	–	–	235	-102	235	-102
Valutakurseffekter på finansiella skulder	–	–	-215	-91	-215	-91
Resultat före skatt	3 124	3 631	-280	-709	2 844	2 922

Balansräkning	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	34 313	32 411	14 994	13 276	49 307	45 687
1) Varav årets investering	1 214	839	354	244	1 568	1 083

Samtliga förvaltningsfastigheter är lokaliserade i Sverige. För mer information om investeringar, förvärv och försäljningar, se not 14.

Not 7

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3 109	2 843	3 109	2 843
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	761	632	761	632
Skatterådgivning	47	84	47	84
Övriga tjänster	–	–	–	–
Summa	3 917	3 559	3 917	3 559

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

Not 8

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda				
Kvinnor	110	91	105	87
Män	136	122	124	113
Totalt	246	213	229	200
Könsfördelning, styrelsen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	3	3	3	3
Totalt	6	6	6	6
Könsfördelning, andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	4	3	4
Män	6	5	6	5
Totalt	9	9	9	9

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Tkr				
Styrelseordförande, Bo Magnusson	611	564	611	564
Styrelseledamot, Lena Boberg	204	211	204	211
Styrelseledamot, Liselotte Hjorth	271	269	271	269
Styrelseledamot, Per-Gunnar Persson	274	250	274	250
Styrelseledamot, Per Uhlén (tom nov 2019)	165	193	165	193
Styrelseledamot, Pernilla Arnrud Melin (from apr 2018)	–	–	–	–
Styrelseledamot, Ebba Hammarström (tom mar 2018)	–	–	–	–
Styrelseledamot, Andreas Jensen (from mar 2019)	–	–	–	–
Verkställande direktör				
Grundlön och avgångsvederlag	8 613	3 830	8 613	3 830
Förmåner	48	58	48	58
Andra ledande befattningshavare				
Grundlön	11 499	11 571	11 499	11 571
Förmåner	228	216	228	216
Resultatlön	2 351	1 549	2 351	1 549
Övriga anställda				
Grundlön	111 556	87 728	99 651	80 259
Förmåner	1 010	887	551	506
Resultatlön	11 763	11 544	10 293	10 978
Sociala kostnader	46 882	37 578	42 389	34 843
Summa	195 475	156 448	177 148	145 297
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1 653	1 244	1 653	1 244
Andra ledande befattningshavare	3 944	3 452	3 944	3 452
Övriga anställda	17 246	13 516	14 770	12 348
Summa	22 843	18 212	20 367	17 044
Totalt	218 318	174 660	197 515	162 341

Not 8

– fortsättning

Styrelse

Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning utgå från och med 29 mars 2019 till styrelsens ordförande med 575 tkr och till styrelseledamot 200 tkr per år. För arbete inom investeringsutskottet samt revisionsutskottet utges årligen 70 tkr till ordförande och 30 tkr till ledamot, och för arbete inom ersättningsutskottet utgår arvode med 20 tkr till ordföranden och 10 tkr till ledamot. För ledamot anställd av Fjärde AP-fonden eller AMF Pensionsförsäkring AB utgår inget arvode för styrelsearbete eller för utskottsarbete. För 2019 har arvode om 611 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 914 tkr. Ingen pension utgår till styrelsen.

Vd

Ersättningar och förmåner

Ersättning och förmåner till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättningen består av grundlön. Någon rörlig ersättning har ej utgått för 2019. Förmåner avser huvudsakligen bilförmåner. Verkställande direktör slutade sin anställning per den 31 oktober 2019 och ersattes av tillförordnad verkställande direktör fram tills ordinarie verkställande direktör tillträder våren 2020. Tillförordnad verkställande direktör erhåller ersättning enligt konsultavtal.

Avtal om avgångsvederlag

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

Pension

Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionsförmåner för verkställande direktör uppgår till 30 procent av pensionsmedförande lön.

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare omfattar åtta roller (åtta), Regionchef Norr, Regionchef Syd, Regionchef Mälardalen, CFO, Chefsjurist, Chef Affärs- och hållbarhetsutveckling, HR-chef och Kommunikationschef. Regionchef Syd erhåller ersättning enligt konsultavtal från september 2019 fram till dess ordinarie har tillträtt rollen under 2020. Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

Ersättningen till andra ledande befattningshavare består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt en resultatbaserad ersättning som beskrivs nedan. Det finns en ledande befattningshavare som är undantagen den rörliga ersättningen. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningen är baserad på utfallet för året avseende real totalavkastning samt totalavkastning jämfört med benchmark och årligt justerat förvaltningsresultat men även årligt "Nöjd kund-index" (NKI). De fyra målområdena kan för respektive grupp i tabellen leda till utfall vart och ett för sig. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

Pension

Pensionsålder är 65 år för samtliga. Pensionsförmåner för andra ledande befattningshavare följer kollektivavtalade avgiftsbestämda planer, några har kompletteringspremier, upp till 30 procent av pensionsmedförande lön.

Avtal om avgångsvederlag

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

Övriga anställda

Ersättning till övriga anställda består dels av en grundlön dels av en rörlig resultatbaserad del.

För övriga anställda baseras den resultatbaserade ersättningen på fastigheternas reala totalavkastning, total avkastning jämfört med benchmark och årlig "Nöjd kund-index" (NKI). En del i den resultatbaserade ersättningen skiljer sig åt mellan förvaltningen och övriga medarbetare, där förvaltningen erhåller ersättning baserat på årligt "Nöjd kund-index" (NKI) regionalt medan övriga medarbetare erhåller ersättning baserad på årligt justerat förvaltningsresultat.

Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till två månadslöner. De fyra målområdena kan för respektive grupp i tabellen leda till utfall vart och ett för sig. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

För 2019 har begreppet nyckelpersoner tagits bort och för de medarbetare som under 2016, 2017 och 2018 var benämnda som nyckelpersoner och fortfarande var anställda har den resultatbaserade ersättningen som skjutits upp för 2016, 2017 samt för 2018 utbetalats under 2019.

Not 9

Tomträttsavgälder och övriga leasingkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förfall inom 1 år	13	12	10	8
Förfall inom 2– 5 år	35	35	23	23
Förfall senare än 5 år	123	122	0	1
	171	169	32	32

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

I resultaträkningen redovisas leasingavgifter som avskrivning och räntekostnad medan tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som räntekostnad. Räntekostnad och tomträttsavgäld har omklassificerats till finansnetto vilket påverkade driftsöverskottet positivt med 3 mkr. Förvaltningsresultatet har inte påverkats.

Nedan visas effekterna av övergången från IAS 17 Leasingavtal till IFRS 16 Leasingavtal, med utgångspunkt i framtida leasingavgifter per 31 december 2018. Se även not 15 Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar nedan.

Effekt av övergång från IAS 17 Leasingavtal till IFRS 16 Leasingavtal

Koncernen	
Framtida avgifter för ingångna operationella leasingavtal per 2018-12-31	169
Med avdrag för avtal klassificerade som:	
Korttidsleasingavtal som kostnadsförs linjärt	0
Leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde	0
Serviceavtal som inte omfattas av IFRS 16	-2
Diskontering med koncernens marginella låneränta 1,5 %	-58
Finansiella leasingkulder per 2018-12-31 enligt IAS 17	-
Justeringar pga annan hantering av optioner att förlänga/säga upp avtal	-
Valutaomräkning	-
Justeringar pga. förändringar i index eller pris hänförliga till variabla avgifter	0
Finansiell leasingkund redovisad per 2019-01-01	109

Not 10

Ränteintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	3	4	1	1
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	477	533
Ränteintäkter, joint ventures/ dotterbolags joint ventures-innehav	3	5	1	3
Övriga finansiella intäkter	0	0	-	-
	6	9	479	537

Not 11

Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	-428	-451	-421	-450
Räntekostnader, koncernföretag	-	-1	-13	-20
Räntekostnader, joint ventures	-1	-2	-	-
Tomträttsavgälder	-3	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-18	-13	-17	-12
	-450	-467	-451	-482

Vid större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Under 2019 aktiverades 9 mkr (7) och beräknades baserat på genomsnittlig räntesats på låneportföljen under perioden.

Not 12

Värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förtidslösta räntederivat	-	-455	-	-455
Värdeförändring, räntederivat	-270	310	-270	310
Värdeförändring, valutaderivat	505	43	505	43
	235	-102	235	-102

Not 13

Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-5	-1	-	0
Uppskjuten skatt	-594	-432	-60	-54
	-599	-433	-60	-54
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	2 844	2 922	522	302
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4% (22,0%)	-609	-643	-112	-66
Omräkning av ingående uppskjuten skatt till ny skattesats, 20,6%	-	149	-	8
Omräkning av periodens förändring uppskjuten skatt till ny skattesats, 20,6%	23	42	0	4
Underskottsavdrag	32	12	10	-
Värdeförändringar fastigheter	-20	4	-	-
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	52	2	-	-
Försäljning av fastigheter	0	1	-	-
Obeskattade reserver	-52	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-27	0	42	0
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	0	0	-	-
Övriga justeringar	1	0	-	0
Redovisad effektiv skatt	-599	-433	-60	-54
Effektiv skattesats	21,1 %	14,8 %	11,5 %	17,9 %
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat				
Förvaltningsfastigheter/ Förvaltningsfastigheter i kommanditbolag	-456	-387	-2	15
Ränte- och valutaderivat	-48	-80	-48	-79
Obeskattade reserver	-50	18	-	-
Skattemässiga underskott	-41	17	-10	10
Övrigt	1	0	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	-594	-432	-60	-54

Not 14

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Koncernen

Årets förändringar av fastighetsbeståndet

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 49 307 mkr (45 687), vilket motsvarar 21 512 kronor per kvadratmeter (20 090). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter och på värdeökningar. Sammantaget uppgick värdeökningen till 1 538 mkr (2 107), vilket motsvarar en tillväxt om 3,2 procent (4,9). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 568 mkr (1 083), varav 707 mkr (660) avsåg ombyggnationer och renovering av bostäder, 507 mkr (179) avsåg nyproduktion av bostäder och 354 mkr (244) avsåg investeringar i samhällsfastigheter. Under året har fastigheter förvärvats i Staffanstorps, Kalmar, Upplands-Bro, Uppsala, Västerås och Halmstad för sammanlagt 879 mkr (1 786). Förvärven tillförde fastighetsportföljen tre projektfastigheter för bostäder och fyra samhällsfastigheter med sammanlagt 286 lägenheter och 23 524 kvadratmeter uthyrningsbar area. Utöver detta har avtal tecknats om förvärv av en projektfastighet i Upplands Väsby där cirka 70 hyresrätter och cirka 350 kvm kontor ska uppföras. Två fastigheter för sammanlagt 365 mkr (328) har avyttrats under året. Den största försäljningen var utvecklingsfastigheten Sivia Torg i Uppsala.

	31 dec 2019	31 dec 2018
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	45 687	41 039
Investeringar	1 568	1 083
Förvärv	879	1 786
Värdeförändring	1 538	2 107
Försäljningar	-365	-328
Verkligt värde vid årets slut	49 307	45 687

Avtalsenliga förpliktelser

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

	31 dec 2019	31 dec 2018
Koncernen		
Förvärv	830	1 329
Nyproduktion	916	403
Ombyggnation	216	200
	1 962	1 932

Fastighetsvärderingar

I enlighet med bolagets värderingspolicy har verkligt värde för förvaltningsfastigheter fastställts genom interna värderingar. I värderingsmodellen beräknas verkligt värde baserat på vedertagna värderingsprinciper utifrån analys av respektive fastighets intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Analysperiod omfattar som huvudregel en tioårsperiod. För samhällsfastigheter förhyrda till kommuner med långa hyresavtal omfattar analysperioden en period motsvarande den återstående avtalsperioden. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. Avtalade framtida förändringar av avtalslängd, hyresnivåer med mera beaktas. Fastighetskostnader

för respektive fastighet baseras på bedömda kostnader. Antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav stäms vid helårs- och halvårsvärderingar av mot externa värderare. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

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

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

Hyra i kr/kvm

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	710	1 224	2 789
Samhällsfastigheter – vårdboende	550	1 460	2 776
Samhällsfastigheter – skolor	781	1 511	2 324
Kommersiellt	747	1 253	5 070
Medeltal		1 289	

Direktavkastningskrav

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	2,44%	3,85%	5,63%
Samhällsfastigheter – vårdboende	3,65%	4,61%	7,50%
Samhällsfastigheter – skolor	4,70%	5,07%	6,65%
Kommersiellt	3,80%	5,05%	7,45%
Medeltal		4,12%	

Av det bedömda verkliga värdet om 49 307 mkr (45 687) avser 808 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till 2 022 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 4,12 procent, vilket är en minskning med 0,08 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av året.

Verkligt värde per fastighetstyp	31 dec 2019	31 dec 2018
Bostäder	33 812	31 990
Samhällsfastigheter – vårdboende	11 636	10 279
Samhällsfastigheter – skolor	3 012	2 652
Kommersiellt ¹⁾	847	766
Summa	49 307	45 687

1) Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder och samhällsfastigheter.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är bland annat baserade på antagande om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Det värdeintervall om +/- 5 procent som anges vid fastighetsvärdering avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 2 465 mkr.

En förändring av det genomsnittliga direktavkastningskravet om 4,12 procent med +/- 0,25 procentenheter medför en värdeförändring med -2 840 mkr respektive +3 213 mkr. Förändras genomsnittligt driftsöverskott om 811 kronor per kvadratmeter med +/- 5 procent förändras verkligt värde med +/- 2 290 mkr.

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

NOTER

Not 14

– fortsättning

Förändrat direktavkastningskrav	+0,25	-0,25
Bostäder	-2 060	2 346
Samhällsfastigheter – vårdboende	-598	667
Samhällsfastigheter – skolor	-142	156
Kommersiellt	-40	44
Summa	-2 840	3 213
Förändring driftsöverskott	+5,0%	-5,0%
Bostäder	1 592	-1 592
Samhällsfastigheter – vårdboende	530	-530
Samhällsfastigheter – skolor	135	-135
Kommersiellt	33	-33
Summa	2 290	-2 290
Förändring hyresintäkter	+1,0%	-1,0%
Bostäder	538	-538
Samhällsfastigheter – vårdboende	142	-142
Samhällsfastigheter – skolor	38	-38
Kommersiellt	11	-11
Summa	729	-729

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har Newsec och Cushman & Wakefield sammantaget värderat värdemässigt motsvarande 99,8 procent av fastighetsbeståndet. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 49 225 mkr och de externa värderingarna uppgick sammantaget till 49 373 mkr, vilket motsvarar en avvikelse om 148 mkr eller 0,3 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5 procent.

Not 15

Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar

Koncernen, tillgångar	2019	2019	2019
<i>Akkumulerade värden</i>	<i>Tomträtter</i>	<i>Övriga avtal</i>	<i>Total</i>
Vid årets början/införande av IFRS 16	97	12	109
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	4	25	29
Indexuppräknningar	–	0	0
Avskrivningar	–	-8	-8
Övriga poster	0	1	1
Redovisat värde vid årets slut	101	30	131

Koncernen, skulder

<i>Akkumulerade värden</i>	<i>Tomträtter</i>	<i>Övriga avtal</i>	<i>Total</i>
Långfristig skuld	98	19	117
Kortfristig skuld	3	11	14
Redovisat värde vid årets slut	101	30	131

Not 16

Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	22	21	19	18
Förvärv och nyanskaffningar	2	1	2	1
Avyttringar och utrangeringar	-4	0	-4	–
Utgående anskaffningsvärden	20	22	17	19
Avskrivningar				
Vid årets början	-17	-15	-15	-12
Avyttringar och utrangeringar	4	0	4	–
Årets avskrivning enligt plan	-2	-3	-2	-3
Utgående avskrivningar	-15	-17	-13	-15
Redovisat värde vid årets slut	5	5	4	4

Not 17

Andelar i dotterföretag

Moderbolaget	31 dec 2019	31 dec 2018
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 967	1 967
Avyttringar	-22	-
Aktieägartillskott	0	-
Nedskrivning aktier i dotterbolag	0	-
Resultatandel i kommanditbolag	86	62
Uttag resultatandel i kommanditbolag	-86	-62
Redovisat värde vid årets slut	1 945	1 967

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Redovisat värde
Rikshem Cityfastigheter AB	556761-8029	Stockholm	1 000	100	35
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100	1
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100	105
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100	362
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	50 000	100	59
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	144
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm	-	99	944
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	0
Rikshem BRF-utveckling AB	556971-2846	Stockholm	500	100	0
Rikshem JV Holding AB	559015-8928	Stockholm	50 000	100	295

1 945

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

Not 18

Andelar i joint ventures

Koncernen	31 dec 2019	31 dec 2018
Vid årets början	1 353	1 356
Tillskott	62	-
Resultatandel	244	7
Kapitaluttag	-1	-10
Redovisat värde vid årets slut	1 658	1 353

Bolag	2019		2018	
	Årets resultat	vår andel	Årets resultat	vår andel
Farsta Stadsutveckling KB	0	0	-	-
Farsta Intressenter AB	-	-	-	-
Farsta Fastighetsintressenter AB	396	198	-40	-20
Boostad Bostad Sverige AB	-36	-18	-21	-11
VärmdöBostäder AB	130	64	72	35
Bergagårdshöjdens JV AB	-	-	-	-
Bergagårdshöjdens BR JV AB	0	0	4	2
JV Tidmätaren AB	0	0	1	1
Årets resultat	490	244	16	7
Årets totalresultat	490	244	16	7

Not 18

– fortsättning

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

Joint Ventures	Org.nr	Säte	Partner	Kapital- andel, %	Antal andelar	Redovisat värde
Farsta Stadsutveckling KB	969622-6399	Stockholm	Ikano Bostad	50	500	5
Farsta Intressenter AB	559015-9108	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	–
Farsta Fastighetsintressenter AB	559039-2246	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	566
Boostad Bostad Sverige AB	559021-1313	Stockholm	Veidekke Bostad	50	250	88
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Stockholm	Värmdö kommun	49	12 250	978
Bergagårdshöjdens JV AB	559006-0967	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50	500	10
Bergagårdshöjdens BR JV AB	559079-9077	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50	500	0
JV Tidmätaren AB	559098-6088	Stockholm	Glommen & Lindberg	50	250	11
						1 658

Finansiell information i sammandrag, väsentliga innehav

Nedan visas finansiell information för de joint ventures vilka anses vara väsentliga ur ett innehavsperspektiv. Informationen för joint ventures avser de belopp som redovisas i respektive bolags bokslut (ej koncernens andel) justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och joint ventures. Information nedan är i sammandrag.

	Farsta Fastighets- intressenter AB		Värmdö- Bostäder AB	
	2019	2018	2019	2018
Intäkter	17	11	190	170
Förvaltningsresultat	2	–10	41	39
Värdeförändringar fastigheter	501	–38	117	56
Värdeförändringar derivat	–	–	2	3
Finansnetto	–4	–4	–7	–7
Skatt	–103	12	–23	–19
Årets resultat	396	–40	130	72
Årets totalresultat	396	–40	130	72
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Anläggningstillgångar	1 740	1 190	2 951	2 688
Omsättningstillgångar	77	140	6	10
Likvida medel	32	19	36	116
Tillgångar	1 849	1 349	2 993	2 814
Eget kapital	1 133	737	1 997	1 867
Långfristiga finansiella skulder	580	580	814	774
Övriga långfristiga skulder	117	11	144	122
Kortfristiga finansiella skulder	–	–	2	4
Övriga kortfristiga skulder	19	21	36	47
Eget kapital och skulder	1 849	1 349	2 993	2 814

Not 19

Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Redovisade som finansiella tillgångar				
Ränteswappar	1	0	1	0
Valutaränteswappar	508	153	508	153
	509	153	509	153
Redovisade som finansiella skulder				
Ränteswappar	-388	-117	-388	-117
Valutaränteswappar	-44	-194	-44	-194
	-432	-311	-432	-311

Not 20

Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående bokfört värde	276	227	58	54
Tillkommande fordringar	15	82	–	21
Avgående fordringar	-109	-33	-26	-17
Nedskrivning	-3	–	-3	–
Reservering av förväntade förluster enligt IFRS 9	0	0	0	0
Utgående bokfört värde	179	276	29	58

Av koncernens fordringar avser 176 mkr (245) fordringar på joint ventures. Av moderbolagets fordringar avser 29 mkr (55) fordringar på dotterbolags joint venture-innehav.

Not 21

Fordringar och skulder hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående bokfört värde	–	–	29 418	27 964
Tillkommande fordringar	–	–	2 305	2 336
Avgående fordringar	–	–	-836	-882
Utgående bokfört värde	–	–	30 887	29 418
Ingående bokfört värde	–	–	623	1 763
Tillkommande skulder	–	–	87	237
Avgående skulder	–	–	-32	-1 377
Utgående bokfört värde	–	–	678	623

Not 22

Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fordringar på hyresgäster	24	20	–	–
Övriga kundfordringar	–	–	2	0
Reservering för befarade kundförluster	-2	-2	–	–
	22	18	2	0

Reservering för befarade kundförluster är baserad på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar med hänsyn tagen till konjunktur och kreditrisk.

Åldersfördelade kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ej förfallna kundfordringar	10	7	2	0
Förfallna <30 dagar	1	2	–	–
Förfallna 31>	11	9	–	–
Summa kundfordringar	22	18	2	0

Not 23

Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fordringar joint ventures	–	17	–	–
Skattefordran	–	–	14	–
Övriga fordringar	107	113	6	20
	107	130	20	20

Not 24

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna intäkter	114	85	40	40
Förutbetalda försäkringspremier	9	5	–	0
Förutbetalda driftskostnader	1	2	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	5	3	1
	126	97	43	41

Not 25**Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	0	-41	-	-10
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	3 327	2 871	223	221
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	15	-33	15	-33
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	50	-	0	0
	3 392	2 797	238	178

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

Vid en direktförsäljning av koncernens fastigheter kan det skattemässiga utfallet i koncernen beräknas till 29 717 mkr (27 239) genom att ställa det i koncernen redovisade värdet för fastigheterna om 49 307 mkr (45 687) mot det sammanlagda skattemässiga restvärdet i juridiska personer om 19 590 mkr (18 447). Den beräknade skattepliktiga nettovinsten överstiger därmed den temporära skillnaden för fastigheter vilken ligger till grund för bokförd uppskjuten skatteskuld för fastighet i koncernen med 13 565 mkr (13 301).

Rikshem har gjort bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiserars efter år 2020 och därav har den uppskjutna skatten beräknats utifrån den skattesats som kommer gälla från och med år 2021, vilket motsvarar 20,6 %. Då inkomstskatt som realiserars vid fastighetsförsäljning oftast är betydligt lägre eftersom möjligheten finns att sälja fastigheterna via bolagsförsäljning och utlöser därmed inte full skatt men även på grund av tidsfaktorn. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Rikshem räknade om ingångsbalansen av den uppskjutna skatten redan per 1 januari 2018 till den nya bolagsskattesatsen med hänsyn till ovan.

Totalt finns underskottsavdrag till ett värde av 3 mkr varav 2 mkr är spärrade till och med 2024.

Not 26**Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Obligationslån	19 582	19 898	19 582	19 898
Skulder till kreditinstitut	4 516	4 535	2 257	2 275
Företagscertifikat	2 740	2 060	2 740	2 060
Skulder till joint ventures	30	57	-	-
	26 868	26 550	24 579	24 233

Räntebärande skulder med förfall senare än 5 år uppgår i koncernen till 5 477 mkr och i moderbolaget till 4 759 mkr. Resterande skulder förfaller inom 5 år från balansdagen. För ytterligare upplysningar hänvisas till not 3 Finansiella instrument och riskhantering.

Not 27

Avsatt till pensioner

Koncernen

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

Inom BTP1 placerar den anställda i hög grad själv sin premie som baseras på pensionsgrundande inkomst. Kostnaden för pensionspremierna redovisas i den period som premien avser och Rikshem har härmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. BTP2-planen är en förmånsbestämd pensionsplan, med en kompletterande avgiftsbestämd del på 2 procent av lönen. BTP2 ger en procentuell andel av slutlönen i pension. Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen värderas enligt Projected Unit Credit Method (PUCM). De förmånsbaserade åtagandena är fonderade genom betalning av pensionspremier till pensionsförsäkring i SPP. Rikshem har tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa förpliktelser tryggade i SPP som en förmånsbestämd plan.

Pensionskostnader i resultaträkningen

Pensionskostnader, Tkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
Pensionskostnader i resultaträkningen			
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		–	–19
Räntekostnad netto		54	–90
Summa förmånsbestämda kostnader		54	–109
Kostnad erlagd särskild löneskatt		–	–12
Avgiftsbestämda kostnader		–18 489	–14 797
Kostnad erlagd särskild löneskatt		–4 485	–3 590
Summa pensionskostnader		–18 435	–14 906
Summa pensionskostnader inklusive kostnad erlagd särskild löneskatt		–22 920	–18 508
Pensionskostnader i övrigt totalresultat			
Aktuariell vinst (+)/ förlust (–) på åtagandets nuvärde, erfarenhetsbaserad	1)	471	419
Aktuariell vinst (+)/ förlust (–) på åtagandets nuvärde, finansiella antaganden	2)	–4 253	–543
Avkastning på förvaltningstillgångarna		950	–405
Summa pensionskostnad i övrigt totalresultat		–2 832	–529

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner

Tkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
Förändring i pensionsförpliktelse			
Nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser, ingående balans	3)	19 083	18 696
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		–	19
Räntekostnad på pensionsåtaganden		423	465
Utbetalning av förmåner direkt från förvaltningstillgångarna		–218	–221
Aktuariella vinster (–) / förluster (+) på pensionsåtaganden		3 782	124
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans	3)	23 070	19 083
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde			
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans		15 827	16 042
Ränteintäkter		369	375
Premiebetalningar från arbetsgivaren		–	36
Utbetalningar av förmåner		–218	–221
Avkastning på förvaltningstillgångar	4)	950	–405
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans		16 928	15 827
Nettoåtagande i balansräkningen		6 142	3 256

3) I nuvärdet av pensionsförpliktelsen ingår särskild löneskatt, beräknad som nuvärdet av särskild löneskatt beräknad på årlig skillnad mellan pensionsförpliktelsen värderad enligt PUCM och den intjänade pensionsförpliktelsen med SPP's försäkrings-tekniska antaganden.

	31 dec 2019	31 dec 2018
4) Avkastning på förvaltningstillgångar		
Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	1 319	–30
Ränteintäkter på förvaltningstillgångar	–369	–375
	950	–405

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

Förvaltningstillgångar i SPP, fördelning i procent	31 dec 2019	31 dec 2018
Aktier	11	9
Räntebärande investeringar	64	79
Fastigheter	12	–
Alternativa investeringar	13	12
Summa förvaltningstillgångar	100	100

Avseende upplysningar om förvaltningstillgångarnas fördelning, har denna upplysning hämtats från SPP. En underindelning i tillgångar som

Not 27

– fortsättning

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	31 dec 2019	31 dec 2018
Diskonteringsränta, procent	1,3	2,4
Framtida årliga löneökningar, procent	3,0	3,0
Förändring i inkomstbasbelopp, procent	3,0	3,0
Inflation, procent	2,0	2,0
Livslängdsantagande	DUS14	DUS14
Personalomsättning, procent	3,0	3,0
Genomsnittlig återstående tjänstgöringstid, år	0,0	0,0
Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde, år	19,6	19,3

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

Livslängdsantagandena följde fram till och med den 31 december 2013 Finansinspektionens grunder enligt FFFS 2007:31. DUS14 är en uppdatering av DUS06, sammanställd av Svensk Försäkring. DUS14 har ännu inte satts upp i en FFFS.

BTP2 innehåller en möjlighet till förtida avgång ur tjänst mellan 61 och 65 år, villkorad av att den anställda vid den tidpunkten kvarstår i tjänst. Beräkningarna avseende detta åtagande baseras på antagandet att 20 procent nyttjar denna möjlighet vid 61 års ålder. En stor skillnad i utfall jämfört med ovan givna antaganden, liksom en förändring av antaganden, medför förändringar i pensionskostnader, pensionsåtaganden och även kassaflöde i den mån premierna ändras då de förmånsbestämda åtagandena tryggas via tjänstepensionsförsäkring. Från och med år 2019 kommer inga premieinbetalningar ske avseende förmånsbaserade pensionsåtaganden.

Diskonteringsräntan är det antagande som det finns anledning att ändra allt eftersom marknadsräntorna ändras. Den genomsnittliga löptiden (durationen) för de förmånsbestämda pensionsåtagandena påverkar hur mycket åtagandena ändras vid en ränteförändring. Den vägda genomsnittliga löptiden är 20 år.

Not 28**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Förutbetalda hyresintäkter	326	304	–	–
Upplupna driftskostnader	64	68	–	–
Upplupna räntekostnader	51	48	50	48
Upplupna personalkostnader	50	42	40	37
Upplupna projektkostnader	206	23	–	–
Övriga poster	11	12	10	10
	708	497	100	95

Not 29**Transaktioner med närstående**

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Utbetalning av avgift för teckningsåtaganden till Fjärde AP-fonden liksom utbetalning av avgift för lånelöfte från AMF Pensionförsäkring AB har skett under året.
Styrelse och ledningsgrupp	För uppgift om ersättning, se not 8. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har därutöver direkt eller indirekt genomfört någon affärstransaktion med Rikshem.
Koncernbolag	Framgår av not 4 och not 17.
Joint ventures	Framgår av not 18.

Not 30**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Resultatandelar joint ventures	–244	–7	–	–
Avskrivningar	2	3	2	3
Realisationsresultat försäljning inventarier	–1	0	–1	–
Pensionskostnader	–	0	–	–
Övrigt	4	0	3	0
	–239	–4	4	3

Not 31

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	26 550	24 290	24 233	21 353
Kassaflödespåverkande förändringar	106	2 186	133	2 806
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Valutakursförändringar	215	91	215	90
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över-/underkurs	-3	-17	-2	-16
Utgående redovisat värde	26 868	26 550	24 579	24 233

Not 32

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Fastighetsinteckningar	5 434	5 572	–	–
Aktier i dotterbolag	167	142	–	–
Summa	5 601	5 714	–	–

Not 33

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	3 459	3 754
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures/dotterbolags joint venture-innehav	932	1 011	808	888
Ansvar för kommanditbolags skulder	–	–	391	379
Summa	932	1 011	4 658	5 021

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden.

Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge. Rikshem är involverat i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis uppstå i form av rådgivningskostnader i samband med förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

Not 34

Händelser efter balansdagen

I januari emitterade Rikshem 800 mkr i gröna obligationer med en löptid på 5 år. Obligationen har emitterats under Rikshems EMTN-program och kommer vara noterat på Euronext Dublin.

I februari 2020 uppdaterade Rikshems ägare de finansiella målen för Rikshem och etablerade samtidigt en utdelningspolicy.

Policyns lydelse är "Förutsatt att bolagets nyckeltal är uppfylla kan ägarna välja att ta en årlig utdelning uppgående till maximalt 50 procent av föregående räkenskapsårs kassaflöde från den löpande verksamheten från bolaget".

I mars 2020 placerade S&P Global Rikshem på Credit Watch Negative med anledning av Rikshems uppdaterade ägardirektiv.

Rikshem följer utvecklingen efter Coronavirusets (COVID-19) utbrott. Rikshems nuvarande bedömning är att bolaget endast i begränsad omfattning kommer påverkas av de åtgärder som vidtagits för att stoppa virusets spridning. Rikshem har en långsiktigt säkrad finansiering och ett stort antal hyresgäster där ingen enskild hyresgäst svarar för en stor del av intäkterna. Bolaget har historiskt sett mycket låga kundförluster. Bolaget ser dock en risk i att projektverksamhet kan komma att drabbas av vissa förseningar.

Not 35

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	5 899 350 104
Årets vinst, kr	462 148 110
Summa, kr	7 202 270 314

Styrelsen föreslår att 7 202 270 314 kr balanseras i ny räkning.

Årsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 24 mars 2020

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin

Lena Boberg

Liselotte Hjorth

Andreas Jensen

Per-Gunnar Persson

Per Uhlén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2020.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rikshem AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74-76. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 69-110 i detta dokument.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74-76. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2019 till 49 307 Mkr. Bolaget värderar hela fastighetsbeståndet genom intern värdering. Per balansdagen som avslutas 31 december 2019 har 99,5% av fastighetsbeståndet kontrollerats av extern värderare. Den externa värderingen har använts som kvalitetskontroll och för jämförelseändamål. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheterna anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper på sidan 87, not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden på sidan 90, och i not 14 Verkligt värde förvaltningsfastigheter på sidan 101–102.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision utvärderat och testat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till bolagets värderingsmodell samt kontrollberäknat värderingarna. Vi har också jämfört de av bolaget redovisade fastighetsvärden mot kontrollvärderingar genomförda av extern värderare och bedömt skillnader i värderingen.

Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Med stöd av våra interna värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-60 samt 115-126. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Rikshem AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74-76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Rikshem ABs revisor av bolagsstämman den 28 mars 2018 och har varit bolagets revisor sedan år 2011. Rikshem AB (publ) blev bolag av allmänt intresse år 2014.

Stockholm den 24 mars 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Region Mälardalen

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Tullinge 16:121	Botkyrka	Ulvbergsv. 7-9, Solv. 3A	Vårdboende
Beckasinen 9	Huddinge	Sjöst. 14-16	Seniorbostäder
Strandpiparen 1	Huddinge	Tranv. 42	Seniorbostäder
Gredelby 7:91	Knivsta	Sågverkstorget 4-12, Staffansv. 7, Disponentg. 3	Bostäder, Vårdboende
Särsta 3:25	Knivsta	Häradsv. 3A-R, Forsbyv. 3, 5A-C, 7	Bostäder
Björknäs 1:34	Nacka	Eklundav. 9, Björknäs Skolv. 15	Skola, Förskola
Björknäs 1:4	Nacka	Talluddsv. 12	Vårdboende
Björknäs 1:442	Nacka	Häckv. 2B	Förskola
Bo 12:7	Nacka	Norrst. 23, Liljekonvaljens v. 42	Skola
Bo 8:5	Nacka	Bragev. 36	Förskola
Erstavik 26:245	Nacka	Fidrav. 1, Ostronv. 2	Skola, Förskola
Igelboda 46:5	Nacka	Oden v. 10	Skola
Igelboda 54:1	Nacka	Vinterbrinksv. 2	Förskola
Kummelnäs 27:1	Nacka	John Wibergs v. 5-7	Förskola
Lännersta 1:148	Nacka	Liljekonvaljens v. 2	Förskola
Mensättra 17:1	Nacka	Stiltjev. 5	Förskola
Neglinge 13:5	Nacka	Neglingev. 21	Vårdboende
Neglinge 15:1	Nacka	Byv. 54	Kontor
Orminge 34:1	Nacka	Bockögr. 1	Förskola
Orminge 46:1	Nacka	Edöv. 2	Vårdboende, Skola, Kontor
Orminge 46:2	Nacka	Betsöv. 2	Butiker
Orminge 59:1	Nacka	Sandöv. 1, 2-4, 8,	Skola, Förskola
Rösunda 45:1	Nacka	Karl Gerhards v. 21	Förskola
Rösunda 9:11	Nacka	Ringv. 50	Skola
Sicklaön 103:4	Nacka	Fredrik Jahns gr. 3	Kontor
Sicklaön 123:1	Nacka	Helgessons v. 5	Vårdboende
Sicklaön 127:1	Nacka	Helgessons v. 4	Förskola
Sicklaön 226:8	Nacka	Duvnäs v. 30-38	Skola
Sicklaön 343:1	Nacka	Hägerv. 33	Skola
Sicklaön 352:1	Nacka	Ektorpsv. 17-19	Vårdboende
Sicklaön 369:1	Nacka	Jarlbergsv. 5	Skola
Sicklaön 375:2	Nacka	G:A Landsv. 22	Förskola
Sicklaön 73:48	Nacka	Skuru Skolv. 2	Skola
Solsidan 12:22	Nacka	Skyttev. 17-19	Förskola
Tollare 2:48	Nacka	Skymningsv. 2, Sockenv. 38	Förskola
Älta 100:2	Nacka	Sävsångarv. 42 A-B	Förskola
Älta 47:7	Nacka	Erstaviksv. 4, Evalundsv. 2, Ältav. 183-185	Skola, Förskola
Älta 61:1	Nacka	Bäckalidsv. 8	Förskola
Motormannen 1, 3-5	Norrtälje	Stockholmsv. 53-59	Vårdboende
Brännbo 1:29	Sigtuna	Lilla Brännbo v. 18	Vårdboende
Ekilla 4:19	Sigtuna	Solbrinken 5	Vårdboende
Ekilla 6:125	Sigtuna	Solbrinken 12	Vårdboende
Fiskgjusen 1	Sigtuna	Ormbergsv. 28-34	Bostäder
Havsörnen 2	Sigtuna	Ormbergsv. 17-23	Bostäder
Humlegården 17	Sigtuna	Stora g. 64-66, Prästg. 21	Vårdboende
Hällsboskolan 2	Sigtuna	Prästängsv. 1	Skola
Höken 2	Sigtuna	Trollbergsv. 1	Vårdboende
Märsta 1:186	Sigtuna	Idrottsv. 21	Vårdboende
Märsta 1:19	Sigtuna	Bollbacken 9	Vårdboende
Norrbacka 1:39	Sigtuna	Odensalav. 1-3	Skola, Förskola
Norrbacka 1:48	Sigtuna	Norrbackav. 1-17, Odensalav. 2-58	Bostäder
Ormvråken 1	Sigtuna	Falkv. 1-5	Bostäder
Ragvaldsbo 1:119	Sigtuna	Rosendalsv. 34	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:186	Sigtuna	Hagtornsv. 12	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:189	Sigtuna	Ragvaldsbo gårdsv. 14A-B	Bostäder
Rävsta 5:386	Sigtuna	Solursg. 3 A-D, Solursst. 4 A-G, Späljeväg 23A	Bostäder

Region Mälardalen

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Rördrommen 1	Sigtuna	Ormbergsv. 1-15, 2-26	Bostäder
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Väringav. 11	Vårdboende
Sigtuna 2:247	Sigtuna	Skolbacken 58	Skola
Sjudargården 1:17	Sigtuna	Hertigv. 3, Karin Hansdotters v. 2	Vårdboende
Sätuna 3:12	Sigtuna	Dragonv. 10	Förskola
Sätuna 3:201	Sigtuna	Söderg. 33	Förskola
Sätuna 3:266	Sigtuna	Söderg. 57-59	Skola
Valsta 3:170	Sigtuna	Vikingav. 2	Skola
Valsta 3:172	Sigtuna	Ragnag. 5	Förskola
Valsta 3:179	Sigtuna	Ragnag. 7, 9	Vårdboende
Valsta 3:182	Sigtuna	Steninge Backe 1A-E, 3-5, 2-4A-E, 6	Bostäder
Valsta 3:184	Sigtuna	Valsta gårdsväg 10, Valsta gårdsväg 14	Bostäder
Valsta 3:38	Sigtuna	Sleipnerg. 40-46, 50-56, 60-66, 70-76, 80-86	Bostäder
Valsta 3:53	Sigtuna	Ragnag. 38, Torsg. 49	Skola, Förskola
Nordan 21	Solna	Hagalundsg. 21	Butiker
Nordan 23	Solna	Hagalundsg 25-31	Bostäder
Nordan 25	Solna	Hagalundsg. 35-43	Bostäder
Fader Bergström 1	Stockholm	Selmedalsv. 90-92	Vårdboende
Jordbruksministern 3	Stockholm	Byälvsv. 35B	Vårdboende
Lager 6	Stockholm	Vasag. 52	Kontor
Daldockan 1	Södertälje	Ågårdsv. 1-9	Bostäder
Elefanten 19	Södertälje	Björklundsg. 4D-H, J-L	Vårdboende
Fasanen 1, Påfågeln 1	Södertälje	Karlhovsv. 1-17, Törnrosav. 14-18	Bostäder
Glasberga 1:133	Södertälje	Glasbyg. 1, 3A, Ljusterg. 1	Vårdboende
Hasseln 4	Södertälje	Övre Torekällg. 21 A-B	Bostäder
Karlberga 2	Södertälje	Karlbergav. 1	Vårdboende
Ljungbacken 2	Södertälje	Rönnv. 9	Vårdboende
Lönnen 3	Södertälje	Parkg. 8	Vårdboende
Ollonborren 7	Södertälje	Kringelv. 1	Vårdboende
Pumpan 1	Södertälje	Prästgårdsv. 48	Förskola
Repet 4	Södertälje	Myrst. 1-22 Fjärilst. 1-31	Bostäder
Segelbåten 1, 2	Södertälje	Hertig Carls v. 24-26A-C	Bostäder
Skorpionen 6	Södertälje	Oxbacksg. 14, S:ta Ragnhildsg. 30	Bostäder
Spettet 2, 3, 4	Södertälje	Täppg. 10 A-B, 12 A-B, 14	Bostäder
Vibacken 2	Södertälje	Wijbacksv. 1	Vårdboende
Nedra Runby 1:58 (tomträtt)	Upplands Väsby	Lilla Hagv. 2	Studentbostäder
Skälby 1:14	Upplands Väsby	Maria Krantzonsv. 1-28	Bostäder
Skälby 1:312	Upplands Väsby	Lindhems. 13-39, 41A-F, 43-60, 40A-F	Bostäder
Vilunda 28:22	Upplands Väsby	Holmv. 2-20	Bostäder
Vilunda 28:25	Upplands Väsby	Holmv. 11,13	Bostäder
Kungsängens-Tibble 1:653	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 10	Vårdboende
Kungsängens-Tibble 1:654	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 8	Förskola
Almunge Prästgård 1:59	Uppsala	Lillsjöv. 14D	Vårdboende
Berthåga 38:5	Uppsala	Sandstensv. 20	Stödboende
Berthåga 43:1	Uppsala	Stenkolsv. 5	Stödboende
Berthåga 48:6	Uppsala	Stenhuggarv. 12	Stödboende
Berthåga 60:2	Uppsala	Herrhagsv. 14	Vårdboende
Björklinge-Tibble 2:8	Uppsala	Brudlåtsv. 20	Stödboende
Björklinge-Tibble 2:9	Uppsala	Södra Tibblev. 12	Stödboende
Björklinge-Tibble 5:52	Uppsala	Bror Hjorts v. 7A-C, Spelmansv. 7	Vårdboende
Bälinge-Ekeby 12:1	Uppsala	Lundgårdsv. 2	Vårdboende
Bälinge-Ekeby 14:1	Uppsala	Kyrkv. 2	Stödboende
Dalby 11:1	Uppsala	Dalby 17	Vårdboende
Ellsta 2:72	Uppsala	Knutbyv. 4	Vårdboende
Eriksberg 11:5	Uppsala	Gnejsv. 20-24, 26A-B	Bostäder, Seniorbostäder
Eriksberg 12:2	Uppsala	Gnejsv. 1, Granitv. 21 A-C	Bostäder
Eriksberg 15:2	Uppsala	Glimmerv. 3	Stödboende
Eriksberg 17:1	Uppsala	Glimmerv. 5-7A-B	Bostäder
Eriksberg 17:2	Uppsala	Glimmerv. 9-11A-B, Granitv. 1A-C	Bostäder
Eriksberg 4:1	Uppsala	Glimmerv. 6-10A-D	Bostäder
Eriksberg 9:4	Uppsala	Gustavbergsg. 4 A-D	Bostäder
Flogsta 17:2	Uppsala	Tavastehusg. 5	Stödboende

Region Mälardalen

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Flogsta 34:3	Uppsala	Helsingforsg. 159	Stödboende
Fålhagen 6:3	Uppsala	Vaksalag. 35-39	Bostäder
Fålhagen 6:4	Uppsala	Eskilsg. 6 A-B	Bostäder
Gamla Uppsala 21:80	Uppsala	Arkeologv. 15-27	Stödboende
Gamla Uppsala 47:7	Uppsala	Sköldmöv. 11A-B, 13-17A-C, 19A-D	Vårdboende, Bostäder
Gamla Uppsala 94:4	Uppsala	Topeliusg. 21	Stödboende
Gamla Uppsala 97:3	Uppsala	Huges v. 7	Stödboende
Gottsunda 32:6	Uppsala	Djurgårdsv. 7	Stödboende
Gottsunda 34:3	Uppsala	Bröderna Berwalds v. 1	Bostäder
Gottsunda 48:2	Uppsala	Granelidsv. 1C	Stödboende
Gottsunda 49:1	Uppsala	Vårdsätrav. 78	Stödboende
Gränby 19:1-2, 19:4-5	Uppsala	Solskensg. 4-10, Tövädersg. 3-13	Bostäder
Gränby 6:1-5, 7:1-3	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 1-63, Levertinsg. 1-37, 2-34, Atterbomsg. 1-33	Bostäder
Gränby 8:1-3, 9:1-3	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 65-89, Almqvistg. 1-37, Atterbomsg. 2-32, Albert Engströmsg. 1-33	Bostäder
Gränby 9:4	Uppsala	Albert Engströmsg. 2A-G	Bostäder
Gåvsta 2:36	Uppsala	Gåvstav. 17	Stödboende
Gåvsta 2:37	Uppsala	Gåvstav. 19	Vårdboende
Kronåsen 1:29	Uppsala	Eklundshovsv. 13	Bostäder
Kronåsen 1:31	Uppsala	Eklundshovsv. 4A-C	Studentbostäder
Kvarngärdet 4:2	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 4:3	Uppsala	Kantorsg. 2-80	Bostäder, Studentbostäder
Kvarngärdet 4:4	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 45:1	Uppsala	Kvarnbacksg. 13, Kvarnängsg. 36-44, Långjärnsg. 9A-C, 11A-D	Bostäder
Kvarngärdet 46:1	Uppsala	Långjärnsg. 1-7	Bostäder
Kvarngärdet 47:1	Uppsala	Kvarnängsg. 46-52, Långjärnsg. 2-18	Bostäder
Kvarngärdet 5:5	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 52:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 24-26, Kvarnbacksg. 2-6, Kvarnängsg. 35-39, Lurg. 1-7	Bostäder
Kvarngärdet 53:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 28-30, Hjulg. 2-10, Kvarnbacksg. 1-11, Kvarnängsg. 41	Bostäder
Kvarngärdet 54:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 32-34, Hjulg. 1-7, Kvarnkammarg. 2-4, Kvarnängsg. 43-47	Bostäder
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 36, Kvarnkammarg. 1-9, Kvarnängsg. 49-51	Bostäder
Kvarngärdet 56:13	Uppsala		Mark
Kvarngärdet 56:14	Uppsala		Mark
Librobäck 19:7	Uppsala	Ullforsg. 5B-G, J-N, P-Q	Stödboende
Librobäck 4:7 (tomträtt)	Uppsala	Söderforsg. 14A-M	Stödboende
Luthagen 24:1	Uppsala	Norrländsg. 6A-B, 8, Dalg. 1A-B, 3, Walling. 25A-B, 27	Vårdboende, Trygghetsbostäder
Luthagen 37:8	Uppsala	Börjeg. 25A-E	Seniorbostäder
Löten 7:1-2	Uppsala	Lagerlöfsg. 2-62	Bostäder
Löten 7:4	Uppsala	Lagerlöfsg. 1-11	Bostäder
Norby 63:33-34	Uppsala	Tallbacksv. 40, Norbyv. 133	Stödboende
Norby 90:8	Uppsala	Fältv. 10	Stödboende
Norrvisjö 1:22	Uppsala	Norrvisjö 235	Mark
Sala Backe 13:3	Uppsala	Årstag. 23A-E	Vårdboende, Seniorbostäder
Sala Backe 25:1	Uppsala	Verkmästarg. 16-20A-D	Bostäder
Storvreta 1:214	Uppsala	Hasselv. 11A	Stödboende
Storvreta 4:15	Uppsala	Vretalundsv. 10, 10B, 12	Vårdboende
Storvreta 55:1	Uppsala	Vitsippsv. 10	Stödboende
Storvreta 56:1	Uppsala	Bordtennisv. 2	Stödboende
Sunnersta 155:7	Uppsala	Sunnerstav. 28B	Stödboende
Sunnersta 193:1	Uppsala	Morkullev. 76	Stödboende
Sunnersta 67:35	Uppsala	Backv. 1	Stödboende
Sunnersta 79:31	Uppsala	Domherrev. 12	Stödboende
Svartbäcken 14:3	Uppsala	Hallstensg. 20, Styrbjörnsgr. 7	Vårdboende
Svartbäcken 29:4	Uppsala	Egilsg. 8A-B, 12A-B, Svartbäcksg. 89-93	Bostäder
Svartbäcken 36:45	Uppsala	Svartbäcksg. 52-54A-D, 56-58, 60A-C, Hagbardsg.	Vårdboende, Seniorbostäder
Sävja 111:1	Uppsala	Stenbrohultsv. 91-93	Vårdboende
Sävja 59:1	Uppsala	Carl Von Linnés v. 4	Stödboende
Sävja 64:2	Uppsala	Lin. 46-56	Stödboende

Region Mälardalen

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Trollbo 5:3	Uppsala	Konstnärsv. 14	Stödboende
Tuna Backar 33:1	Uppsala	Tunag. 31-33A-B, 35A-C, 37A-D	Seniorbostäder
Vaksala-Lunda 4:14	Uppsala	Vaksala-Lunda 200-202	Stödboende
Valsätra 54:6	Uppsala	Rosendalsv. 3	Stödboende
Vattholma 5:320	Uppsala	Malmvågsv. 9-11	Vårdboende
Vattholma 5:330	Uppsala	Järnmalmsv. 1	Stödboende
Vänge-Täby 1:137	Uppsala	Täbyv. 2	Stödboende
Vänge-Täby 1:138	Uppsala	Arkitektv. 33B	Stödboende
Vänge-Täby 1:2	Uppsala	Arkitektv. 1	Vårdboende
Årsta 106:3	Uppsala	Mariedalsg. 1A-C, 3A-D	Stödboende
Årsta 93:1	Uppsala	Hjortrong. 5	Stödboende
Årsta 96:1	Uppsala	Fyrislundsg. 62-66	Vårdboende, Trygghetsbostäder
Gränby 7:4	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 52-58, Råbyv. 61A-C	Bostäder
Adrian 11	Västerås	Arosv. 31, Lundag. 1	Stödboende
Barkaröby 15:298	Västerås	Ruag. 2	Stödboende
Bommen 1	Västerås	Genuag. Mälarparksv. Ö Mälarstrands Allé	Bostäder
Enkelstugan 25	Västerås	Vallbygr. 36	Stödboende
Fatburen 3	Västerås	Fatbursg. 17	Vårdboende
Fredriksberg 7	Västerås	Lövsångarg. 74-78	Vårdboende
Fyrtornet 1	Västerås	Fyrtornsg. 6, Kummelg. 5, Verksg. 9-13	Bostäder
Gippen 1	Västerås	Ankarg. 37	Vårdboende
Gulmårn 2	Västerås	Prästkrageg. 3-5	Vårdboende
Gunnar 18	Västerås	Karlsg. 17B, Knutsg. 2B-D	Vårdboende
Hubbo-Kvistberga 1:23	Västerås	Rallarv. 5	Stödboende
Hubbo-Sörby 15:9	Västerås	Kvistbergav. 10C	Vårdboende
Härjedalen 3	Västerås	Gästrikev. 2-6	Stödboende
Hässlö 5:6	Västerås	Flottlig. 2-34	Studentbostäder
Karlavagnen 1	Västerås	Karlavagnsg. 8-10	Bostäder
Kronhjorten 5	Västerås	Karlfeldtsg. 20-22	Vårdboende
Krutbacken 1	Västerås	Norellig. 10	Stödboende
Läkaren 125	Västerås	Hyvlarg. 9, Plåtslagarg. 1, 2	Stödboende
Nadden 1	Västerås	Naddenv. 1	Stödboende
Nybygget 8	Västerås	Traktorg. 5	Stödboende
Ollonborren 32	Västerås	Jonasborgsv. 6-8, Stockholmsv. 115-117	Stödboende
Pinjen 2	Västerås	Cederg. 11	Vårdboende
Resmilan 1	Västerås	Odensviplatsen 1, 2	Vårdboende
Rimfrosten 1	Västerås	Talltorpsg. 1	Stödboende
Rädisan 1	Västerås	Hammarbacksv. 5, Narvav. 24	Vårdboende
Sjömärket 2	Västerås	Fyrtornsg. 7 A-B, Sjömärkesg. 8 A-B	Bostäder
Skogsduvan 3	Västerås	Skogsduvev. 1	Vårdboende
Smugglaren 1	Västerås		Bostäder - under uppförande
Sveten 1	Västerås	Hagabergsg. 10	Stödboende
Svärdsliiljan 5	Västerås	Svärdsliiljeg. 1-3, Gulsporreg. 3-13, 2-4	Bostäder
Tvättstugan 2	Västerås	Håkantorpsg. 158	Skola, Förskola
Urberget 1	Västerås	Jakobsg. 47-99	Bostäder
Vaktchefen 2	Västerås	Kaserng. 30A-C	Vårdboende
Vaktposten 2	Västerås	Kaserng. 24	Vårdboende
Vetterstorp 3	Västerås	Narvav. 58-74	Bostäder
Vintergatan 1	Västerås	Karlavagnsg. 4-6	Bostäder

Region Norra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Balder 1	Luleå	Baldersv. 2A-B, Furomov. 5	Bostäder, Vårdboende
Bergviken 5:40	Luleå	Klintv. 81-83	Bostäder
Kallkällan 4	Luleå	Lingonst. 147-233	Bostäder
Kallkällan 9	Luleå	Lingonst. 33, 36, 36A	Förskola, Butiker
Kristallen 12	Luleå	Tunast. 1-91	Bostäder, Vårdboende
Kronan 1:1	Luleå	Kronan A1-A8, H1-H8	Kontor
Maskinisten 2	Luleå	Storst. 20-28	Vårdboende
Midskogen 13	Luleå	Gymnasiev. 6-8	Vårdboende
Mjölkudden 3:51	Luleå	Radiomasten 3-21	Bostäder, Vårdboende
Mjölkudden 3:54	Luleå	Mjölkuddsv. 79A-C	Vårdboende
Porsön 1:240	Luleå	Assistentv. 8-370, Docentv. 1-555	Bostäder
Porsön 1:406	Luleå	Kårhusgr. 1-9, 3A	Studentbostäder
Sundsgården 4	Luleå	Lulsundsg. 40-44A-B, Sundsbacken 9	Vårdboende
Båtsmannen 1	Umeå	Bankg. 16 A-B, Västra Esplanaden 15	Bostäder
Duvhöken 2, 3	Umeå	Länsmansv. 4, 6A-B	Bostäder
Fjälllämmeln 23	Umeå	Målargr. 11	Vårdboende
Flyttfågeln 1	Umeå	Mariehemsv. 39 A-K, 43 A-D	Bostäder
Flyttfågeln 11	Umeå	Mariehemsv. 41A-H, J-P, R-V, X-Ö	Bostäder
Flyttfågeln 2	Umeå	Mariehemsv. 35-37A-H	Bostäder
Gärdet 16	Umeå	Norra Ersmarksg. 51	Bostäder
Gärdet 18	Umeå	Hagmarksv. 26	Bostäder
Handlaren 20	Umeå	Bölev. 9A-B, 11A-C, 13A-B	Bostäder
Hygget 1	Umeå	Sandbackav. 22A-H, 22J-L, 24A-H, 24J-L	Bostäder
Hygget 75	Umeå	Sandbackav. 22M-N	Bostäder
Ingenjören 6	Umeå	Svedjebacken 4A-H, 6A-B	Bostäder
Jungmannen 1	Umeå	Centralg. 25A-B	Bostäder
Jägaren 4	Umeå	Skolg. 40A-B	Bostäder
Jägaren 5	Umeå	Kungsg. 41A-B, 43A-C	Bostäder
Järven 18	Umeå	Häradshövdingeg. 6, Storg. 72-74, Östra Strandg. 19	Bostäder
Järven 19	Umeå	Storg. 76-78	Bostäder
Krukan 15	Umeå	Mjölkv. 10-22, 10A-E, 12A-E	Bostäder
Laxen 23	Umeå	Storg. 98	Bostäder
Leoparden 2	Umeå	Hovrättsg. 5, Kungsg. 39	Bostäder
Leoparden 4	Umeå	Skolg. 36A-B, Slöjdg. 8	Bostäder
Lövsågen 16	Umeå	Lagmansg. 48A-B	Bostäder
Lövsågen 37	Umeå	Lagmansg. 44	Bostäder
Matrosen 4	Umeå	Nyg. 2A-B	Bostäder
Matrosen 7	Umeå	Bankg. 11, Nyg. 4A-B	Bostäder
Nämndemannen 1	Umeå	Svedjebacken 5A-K	Bostäder
Orrspelet 1, 2	Umeå	Morkulleb. 16A-H, 18 A-M	Bostäder
Reparatören 3	Umeå	Odlarv. 6A-X, Yrkesv. 6A-K	Bostäder
Rubinen 2	Umeå	Kungsg. 23, Skolg. 22A-B	Bostäder
Sandtaget 2	Umeå	Sandbackav. 34A-M	Bostäder
Släggskiftet 11	Umeå	Märkv. 3A-M	Bostäder
Sofiehem 2:156	Umeå	Ålidsbacken 23	Skola
Stora Björnen 11	Umeå	Häradshövdingeg. 8, 10A-C	Bostäder
Storjägaren 7	Umeå	Borgv. 22A-B	Bostäder
Svalan 6	Umeå	Holmsundsv. 77A-B	Bostäder
Tranan 2, 3	Umeå	Skolg. 95-97, Fabriksg. 9	Bostäder
Täfteå 10:202	Umeå	Mastv. 2-8A-F	Bostäder
Uven 11	Umeå	Träsnidarg. 4A-B	Bostäder
Vaktposten 3	Umeå	Slöjdg. 7A-B	Bostäder
Vallen 4	Umeå	Grisbackav. 3A-D, 5A-F, Hartvigsg. 14A-H, J-K, Lagmansg. 7-9A-D, 11A-B	Bostäder
Vittran 1	Umeå	Vittrv. 172-290, 182B	Bostäder
Abc-Boken 10	Östersund	Rådhusg. 31, Thoméeegr. 22A-B	Bostäder
Bakplåten 1	Östersund	Timmerv. 1-77	Bostäder
Batteriet 1-4, Våghyveln 5-6, Trossen 1	Östersund	Stabsgr. 2-20, Divisionsgr. 1-19, 2-20, Batterigr. 1-19, 2-20, Trossgr. 1-19, 2-20.	Bostäder
Bönboken 4	Östersund	Thoméeegr. 19, Artillerig. 4B-C	Bostäder
Degskrapan 2	Östersund	Stubbv. 1-5	Bostäder
Elritsan 4	Östersund	Rådhusg. 85, 87, 89, 91	Bostäder

Region Norra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Flossamattan 1	Östersund	Skogsbruksv. 85A-127D	Bostäder
Frigg 10	Östersund	Repslagarst. 23, Skolg. 76A-D	Bostäder
Färgaren 2	Östersund	Biblioteksg. 4A-B, Köpmang. 34, 36A-C	Bostäder
Förskinnat 8	Östersund	Regementsg. 38A-B, 40, 42A-C, Södra Gröng. 37, 41A-C, Thoméeegr. 26, 28A-B, Tullg. 25A-B, 27	Bostäder
Handlanden 3	Östersund	Bergsg. 17A-C, Rådmansg. 6	Bostäder
Harren 2	Östersund	Brunflo. 22	Bostäder
Hyacinten 10, 12, 13, 15, 16	Östersund	Ängg. 1, 1A-B, 3A-B, 5A-D, 7-11A-B, Brunflo. 9A-B, Grundläggargr. 2-48	Bostäder
Härbärgat 3	Östersund	Storg. 58A-K	Bostäder
Kålhagen 6	Östersund	Kyrkg. 37-39, Residensgr. 18, 20A-B, Rådhusg. 38, Samuel Permans g. 11	Bostäder
Lussekatten 1	Östersund	Blåhammarv. 2-160	Bostäder
Majsen 11	Östersund	Ringv. 26-28, 30A-B	Bostäder
Mangården 1	Östersund	Hemv. 27-57	Bostäder
Medeltiden 1	Östersund	Järnåldersv. 1-15	Bostäder
Motboken 7	Östersund	Rådhusg. 41A-D	Bostäder
Pastor 12	Östersund	Brogr. 14-16A-B, Färjemansg. 13-15, 13-15A-B, Kyrkg. 24A-B, 26, 28, Prästg. 5A-C, 7A-B, 9	Bostäder
Pionen 13	Östersund	Stuguv. 20, Övre Hantverksg. 23A-B, 25A-I	Bostäder
Rektorn 9	Östersund	Köpmang. 33-37, Biblioteksg. 5, Storg. 26, Törnstens gr. 6-8	Bostäder
Räntmästaren 2	Östersund	Köpmang. 40A-B, Postgr. 4	Bostäder
Stadspredikanten 2	Östersund	Artillerig. 7, Pastorsg. 4A-B	Bostäder
Symaskinen 1	Östersund	Jägmästarv. 1-23, Skogvaktarv. 2-28	Bostäder
Sädesskäppan 3	Östersund	Pastorsg. 3, 3A-B, Regementsg. 32, 32A	Bostäder
Trasmattan 1	Östersund	Skogsbruksv. 1-71, Stöttingv. 2-26	Bostäder
Tröskan 11	Östersund	Odenskogsv. 102-106, 112-114, Slåtterv. 5, 7A-C, 9, 11A-B, 13-29	Bostäder
Vallmon 1	Östersund	Ängg. 10	Bostäder
Yllemattan 1	Östersund	Stöttingv. 1-29	Bostäder
Åkaren 1	Östersund	Bergsg. 23, 23A-B, Kaptensg. 5	Bostäder

Region Södra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Häljered 2:75	Ale	Vallmov. 3	Vårdboende
Ledet 1:4	Ale	Ledev. 9A-B	Vårdboende
Nödinge 2:45	Ale	Fyrklöverg. 26	Vårdboende
Nödinge 38:50	Ale	Södra klöverst. 31, 32	Vårdboende
Skepplanda 3:62	Ale	Odalv. 2	Vårdboende
Skårdal 1:68	Ale	Göteborgsv. 217	Bostäder
Starrkärr 4:10	Ale	Garverigränd 2, Garverivägen 3	Vårdboende
Utby 3:63	Ale	Ängg. 4	Vårdboende
Blåregnet 9	Halmstad	Barnhemsg. 30, Skeppareg. 21, Skåneg. 9-11	Vårdboende
Bonden 7	Halmstad	Boreliusgatan 2 mfl	Bostäder - under uppförande
Eketånga 6:658	Halmstad	Soldalsv. 14	Vårdboende
Eldsberg 6:13	Halmstad	Eldsbergav. 52	Vårdboende
Enheten 1	Halmstad	Flottiljv. 1-24	Bostäder
Getinge 5:26	Halmstad	Göteborgsv. 74	Vårdboende
Krusbäret 19	Halmstad	Snöstorpsv. 54	Vårdboende
Lyngåkra 3:22	Halmstad	Pålsgårdsv. 8	Vårdboende
Talet 1	Halmstad	Pålsbov. 18	Servicelokal
Termometern 1	Halmstad	Bäckagårdsv. 47	Vårdboende
Vivan 1	Halmstad	Parkv. 4	Vårdboende
Vokalen 3	Halmstad	Ålderst. 4	Vårdboende
Volontären 4	Halmstad	Ålderst. 1-5	Vårdboende
Åsen 15	Halmstad	Odeng. 34	Vårdboende

Region Södra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Amerika Norra 50	Helsingborg	Hantverkarg. 24-26	Bostäder
Amerika Södra 21	Helsingborg	Furutorpsg. 34, Söderg. 95	Bostäder
Ask 1	Helsingborg	Kuring. 51-59, Kullav.	Bostäder
Balgripen 1	Helsingborg	Spannmålsbg. 6-8	Bostäder
Batteriet 1, 8, 9, Barrikaden 2	Helsingborg	Fyrverkareg. 2-10, Minörg. 3-5	Bostäder
Batteriet 3, Värnet 2, 3	Helsingborg	Minörg. 7-17	Bostäder
Bollbro 19	Helsingborg	Söderg. 20	Bostäder
Brigaden 1	Helsingborg	Revärg. 1-6, Tränsbg. 1-6	Bostäder
Böhmen 19	Helsingborg	Hantverkareg. 11, 17	Bostäder
Carnot 8	Helsingborg	Öresundsg. 25	Bostäder
Elineberg 5	Helsingborg	Elinebergsplatsen 3, 5, 7, 12	Butiker
Elineberg 7	Helsingborg	Elinebergsplatsen 2-10	Bostäder
Eneborg 10	Helsingborg	Övre Eneborgsv. 24	Bostäder
Eneborg 11	Helsingborg	Övre Eneborgsv. 26	Bostäder
Eneborg 7	Helsingborg	Bjäreg. 8-10, Övre Eneborgsv. 28, Övre Holländareg. 35	Bostäder
Filen 8	Helsingborg	Hälsö. 25, 27, Kopparmölleg. 22	Bostäder
Fjärilen 12	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 100	Bostäder
Fjärilen 13	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 102	Bostäder
Fjärilen 14	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 104A-B	Bostäder
Fjärilen 16	Helsingborg	Visitörsg. 3	Bostäder
Fjärilen 17	Helsingborg	Wieselgrensg. 20	Bostäder
Fjärilen 19	Helsingborg	Wieselgrensg. 22, 24	Bostäder
Fjärilen 9	Helsingborg	Wieselgrensg. 26	Bostäder
Frigg 1	Helsingborg	Kullavägen 57-69, Majorsgatan 4-16	Bostäder
Getingen 6, 19	Helsingborg	Siöcronaplatsen 4-10	Bostäder
Guldsmeden 15	Helsingborg	Gullandersg. 4, O D Krooks g. 39	Bostäder
Gärdet 1	Helsingborg	Plutog. 9-11	Trygghetsbostäder
Hammaren 23	Helsingborg	Stampg. 15	Bostäder
Hantverkaren 13	Helsingborg	O D Krooks g. 38	Bostäder
Herden 16	Helsingborg		Parkering
Huslyckan 6	Helsingborg	Elinebergsv. 18A-D, 20A-B, Häradsg. 1, 3A-C, 5, 7A-C, 9, 11A-C	Bostäder
Kapellet 17	Helsingborg	Hälsö. 26-30, Kopparmölleg. 20	Bostäder
Kapellet 18	Helsingborg	Hälsö. 32-36, 38A-C	Bostäder
Kapellet 21	Helsingborg	Lilla Möllevångsg. 9A-C	Bostäder
Kaplanen 10	Helsingborg	Krabbeg. 3A-C	Bostäder
Karl XI Norra 19	Helsingborg	Karlsg. 9	Bostäder
Karl XI Södra 20	Helsingborg	Karlsg. 12, Södra Storg. 16	Bostäder
Karl XI Södra 4	Helsingborg	Karlsg. 10	Bostäder
Köpingelyckan 5	Helsingborg	Elinebergsv. 10A-B, 12A-B, Lugguddeg. 1, 3A-C, 5, 7A-C, 9, 11A-C	Bostäder
Köpingelyckan 6	Helsingborg	Elinebergsv. 14A-B, 16A-C, Häradsg. 2A-D, 4A-B, 6A-D, 8A-C	Bostäder
Ljuset 5	Helsingborg	Norrehedsg. 9-17, Rusthållsg. 10-18	Bostäder
Malen 41	Helsingborg	Sadelmakareg. 7A-B, Övre Eneborgsv. 36A-B	Bostäder
Maria 1	Helsingborg	Traktörsg. 42-52	Bostäder
Myran 8	Helsingborg	Gasverksg. 48, Magisterg. 1	Bostäder
Norge 10	Helsingborg	Nedre Holländareg. 4, 6	Bostäder
Norge 2, 9	Helsingborg	Söderg. 56-58, Nedre Holländareg. 8	Bostäder
Nunnan 1	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 106	Bostäder
Nunnan 2	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 108	Bostäder
Nunnan 3	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 110	Bostäder
Nunnan 5	Helsingborg	Visitörsg. 13	Bostäder
Nunnan 6	Helsingborg	Visitörsg. 11	Bostäder
Nunnan 7	Helsingborg	Visitörsg. 9	Bostäder
Nunnan 8	Helsingborg	Sämskmakareg. 2A-B, Visitörsg. 7	Bostäder
Nyckelpigan 2	Helsingborg	Bjäreg. 15, Sadelmakareg. 2A-B	Bostäder
Nyckelpigan 2	Helsingborg	Sadelmakareg. 4-14	Bostäder
Nässlan 12	Helsingborg	Industrig. 22-24, Wienerg. 17	Bostäder
Nässlan 13	Helsingborg	Norra Ljungg. 13	Bostäder
Nässlan 4	Helsingborg	Industrig. 28	Bostäder
Ollonborren 11	Helsingborg	Siöcronag. 5	Bostäder
Ollonborren 14	Helsingborg	Övre Holländareg. 34A-B	Bostäder

Region Södra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Ollonborren 9	Helsingborg	Bjäreg. 14	Bostäder
Pinjen 5	Helsingborg	Fredsg. 2, 4. Planteringsv. 42	Bostäder
Pinjen 8	Helsingborg	Östra Fridhemsg. 3	Bostäder
Rovan 13	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 83	Bostäder
Rovan 14	Helsingborg	Munkav. 14-28, Skåneg. 13	Bostäder
Ruuth 17	Helsingborg	Trädgårdsg. 15	Bostäder
Samson 7	Helsingborg	Erik Dahlbergs g. 57, Helmfeltsg. 13	Bostäder
Samson 8	Helsingborg	Helmfeltsg. 11	Bostäder
Skepparlyckan 3	Helsingborg	Elinebergsv. 4A-B, 6A-C, 8, Lugguddeg. 2-6A-C	Bostäder
Sköldenborg 12	Helsingborg	Hebsackersg. 14	Bostäder
Sköldenborg 16	Helsingborg	Hebsackersg. 16-18	Bostäder
Sköldenborg 18	Helsingborg	Hebsackersg. 24	Vårdboende
Spindeln 5, 6	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 119-121, Eneborgsplatsen 2	Bostäder
Spindeln 7	Helsingborg	Apotekareg. 16-22, Eneborgsplatsen 4,6	Bostäder
Stiftelsen Norra 2-5, 7-8	Helsingborg	O D Krooks g. 19-23, Norra Stenbocksg. 10-16, Grubbag. 2	Bostäder
Städet 15	Helsingborg	Föreningsg. 37	Bostäder
Städet 17	Helsingborg	Stampg. 17-19	Bostäder
Städet 9	Helsingborg	Föreningsg. 35	Bostäder
Träsket 8	Helsingborg	Flog. 12	Trygghetsbostäder
Ugglan 15	Helsingborg	Fredriksdalsplatsen 1, Lilla Möllevångsg. 2	Bostäder
Ugglan 4	Helsingborg	Mellersta Stenbocksg. 41	Bostäder
Ugglan 9	Helsingborg	Lilla Möllevångsg. 4	Bostäder
Uven 5	Helsingborg	Lilla Möllevångsg. 6A-B	Bostäder
Valhall 17	Helsingborg	Fredsg. 1, Planteringsv. 48-50	Bostäder
Valhall 18	Helsingborg	Fredsg. 3, Tryckerig. 25-27	Bostäder
Württemberg 7-9, 13	Helsingborg	Carl Krooks g. 49-55, Gustav Adolfs torg 2, Furutorpsg. 25	Bostäder
Lärlingen 9	Jönköping	Västerliden 16-18, Wilhelm thams v. 71-73	Vårdboende
Apotekaren 22	Kalmar	Kaggensg. 16-18, Storg. 16	Kontor, Butiker
Beckasinen 34	Kalmar	Tullslätten 17-31, Unionsg. 16, 18A-B	Bostäder
Beckasinen 43	Kalmar	Unionsg. 10-14	Bostäder
Braxen 15	Kalmar	Esplanaden 26-28, Postg. 5	Bostäder
Bärnstenen 1	Kalmar	S:t Kristoffers v. 3	Vårdboende
Duvan 22	Kalmar	Norra vägen 37	Kontor
Flintan 2	Kalmar	Två systrars v. 2A-D, 4A-C	Bostäder
Gnejsen 1	Kalmar	Två systars v. 1-3A-D, 5-7A-C, 9-11A-D, 13A-C, 15A-D, 17A-B, 19A-D, 21A-C	Bostäder
Hagby 12:42	Kalmar	Möregårdsv. 10	Vårdboende
Kalkstenen 1	Kalmar	Vänskapens v. 4	Vårdboende
Kalkstenen 22	Kalmar	Björkenäsv. 4 A-C, 6-20 A-B	Vårdboende
Karlsunda-Fagerhult 1:25	Kalmar	Bäverdalsv. 13	Vårdboende
Korpen 16	Kalmar	Nygatan 36	Kontor
Kroppkakan 2	Kalmar	Förlösav. 7-135, Kastrullv., Lassev.	Bostäder
Ljungby 16:126	Kalmar	Backsippv. 13	Vårdboende
Måbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 7 A-B, Värnsnäs vägen 15 A-B	Bostäder
Rapsen 10	Kalmar	Bergagårdsvägen 6	Bostäder
Rapsen 11	Kalmar	Bergagårdsvägen 8	Bostäder
Rapsen 14	Kalmar	Bergagårdsv. 12	Bostäder
Rapsen 15	Kalmar	Bergagårdsv. 10	Bostäder
Rapsen 9	Kalmar	Bergagårdsvägen 4	Bostäder
Rodret 4	Kalmar	Sparreg. 34	Bostäder
Rönnbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 1,3 Skvatramsvägen 35	Bostäder
Smedbacken 1	Kalmar	Ingelstorpsv. 1	Vårdboende
Smedhagen 1	Kalmar	Klapperv. 1-35	Bostäder
Stenmuren 1	Kalmar	Stenmursv., Smedhagsv.	Bostäder
Vallmon 19	Kalmar	Sjöbrings v. 4, Ståthållaregatan 50A-B	Skola, Vårdboende, Kontor
Videt 13	Kalmar	Gasverksg. 4-6A-B	Bostäder
Idrottsplatsen 1	Linköping	Korpralsg. 6, 8A-B, 10	Vårdboende
Brönnestad 1	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Bostäder - under uppförande
Brönnestad 2	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Mark
Cellon 2	Malmö	Mellanhedsg. 26A-C	Bostäder
Handskfacket 3	Malmö	Sommarvagnsg. 22	Vårdboende

Region Södra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Insjön 3	Malmö	Amiralsg. 58 A-D, Karlskronaplan 4 A-B	Bostäder
Jagten 7	Malmö	Ystadsg. 8A-D	Bostäder
Kungsfågeln 5	Malmö	Älgg. 29, 29A	Bostäder
Månstrålen 6	Malmö	Råkrteg. 10	Vårdboende
Protokollet 1	Malmö	Industrig. Nobelv.	Mark
Puffen 1	Malmö	Alex Danielssons v. 117	Vårdboende
Rönnen 2	Malmö	Nobelv. 137, Rönneholmsg. 2A-B	Studentbostäder
Skansen 1	Malmö	Lilla Varvsg. 4-10, Kompassg. 40-42	Studentbostäder
Tavlan 5	Malmö	Amiralsg. 54, Skanörsg. 2	Bostäder
Tuppen 15	Malmö	Hyllie Kyrkov. 56-58, Idrottsg. 47, Apoteksg. 19	Bostäder, Vårdboende
Undret 1	Malmö	Lantmannag. 46 A-D, Lindg. 2 A-D	Bostäder
Värmerelaget 1	Malmö	Landålettg. 42	Vårdboende
Åkermynatan 3	Malmö	Norra Bulltoftav. 8	Vårdboende
Bärnstenen 1	Norrköping	Kalkstensg. 5	Vårdboende
Djäkneberget 10	Norrköping	Skeppareg. 33, Skolg. 31	Bostäder
Dörren 16	Norrköping	Armeraregatan 1-11	Bostäder
Fönstret 7	Norrköping	Hagebyg. 180	Skola, Kommersiellt
Godvän 16	Norrköping	Källvindsg. 16, St Persg. 38-40	Bostäder
Godvän 21	Norrköping	St Persg. 34-36	Bostäder
Godvän 28	Norrköping	Nyg. 19, Korsg. 19	Bostäder
Hålet 1	Norrköping	Dragareg. 1	Parkering
Karbinen 9	Norrköping	Bråddg. 57A-C	Bostäder
Kardusen 7	Norrköping	Dagsbergsv. 136-140	Bostäder
Kolonien 11, 12	Norrköping	Lagergrensg. 7, 11-13, Dagsbergsg. 4, 4A	Bostäder
Kopparkypen 30	Norrköping	S:t Petersg. 43A-G	Bostäder
Krukan 16	Norrköping	Garvareg. 15	Bostäder
Krusmyntan 4	Norrköping	Stensg. 1-3, Hagag. 29	Bostäder
Lejongapet 10	Norrköping	Norrallundsg. 23A-C	Bostäder
Linjen 2	Norrköping	Idrottsg. 32-74	Bostäder
Niten 1	Norrköping	Hagebyg. 160-174, Hyvlareg.17-21, Murareg.107-129, Mamreg 2-12	Bostäder
Planen 4	Norrköping	Ektorpsg. 30-46	Bostäder
Pokalen 21	Norrköping	Bråddg. 47-49, Luntg. 23-25, Smedjeg. 40	Bostäder
Pokalen 27	Norrköping	Luntg. 19-21, Smedjeg. 36, Vatteng. 30-32	Bostäder
Pokalen 29	Norrköping	Smedjeg. 38A-B	Bostäder
Spärren 2	Norrköping	Limmareg. 2-21, Snickareg.3-21, Svarvareg. 2-23, Formareg. 2-23, Hyvlareg. 2-20	Bostäder
Stadsvakten 2	Norrköping	Olai Kyrkog. 6, Torgg. 7-9, Trädgårdsg. 15-17	Bostäder
Stopet 11	Norrköping	S:t Persg. 125-131, Hantverkareg. 48-50	Bostäder
Strömbacken 4	Norrköping	Linköpingsv. 12	Bostäder
Topasen 1, 2	Norrköping	Urborgsg. 11-97	Bostäder
Tornet 11	Norrköping	Styrmansg. 21-25, Östra Promenaden 18	Bostäder
Tornet 8	Norrköping	Hospitalsg. 58, Östra Promenaden 14	Bostäder
Tornet 9	Norrköping	Östra Promenaden 16	Bostäder
Tuvan 1	Norrköping	Ängsvaktareg. 27, De Geersg. 57-63	Bostäder
Vattnet 7	Norrköping	Trädgårdsg. 27-29	Bostäder
Vesslan 5	Norrköping	Norra Promenaden 110, Åbyg. 1	Bostäder
Vesslan 6	Norrköping	Norra Promenaden 112 A-B	Bostäder
Vesslan 7	Norrköping	Tjustg. 2A-B, Norra Promenaden 114	Bostäder
Brandstoden 7	Nyköping	Järnvägsgatan 26-28A-C	Bostäder
Brudslöjan 3	Nyköping	Hemgårdsvägen 18A-22B	Bostäder
Garvaren 1	Nyköping	Östra Kvarngatan 11-17	Bostäder
Kaveldunet 2	Nyköping	Skolörtsgången 1-87	Bostäder
Brågarp 6:879	Staffanstorps	Amarantgatan 12	Vårdboende

Nyckeltal

Nyckeltal

Belopp i mkr	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014
Riskkapital						
Eget kapital	20 441	18 199	15 710	13 281	10 360	4 850
Ägarlån	-	-	-	-	-	3 007
Riskbärande kapital	20 441	18 199	15 710	13 281	10 360	7 857
Balansomslutning	52 612	48 734	43 501	40 114	34 053	26 036
Soliditet, procent	39	37	36	33	30	19
Andel riskbärande kapital, procent	39	37	36	33	30	30
Avkastning på eget kapital, procent	11,6	14,7	16,8	20,6	25,8	23,6
Finansiella nyckeltal						
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	10	12	15	21	23
Belåningsgrad, procent	54	58	59	62	66	65
Medelränta, procent	1,6	1,7	2,0	1,5	1,6	1,8
Räntetäckningsgrad	3,5	3,2	3,5	3,8	3,6	2,9
Räntebindning, år	4,5	5,1	5,3	2,6	2,4	3,4
Kapitalbindning, år	3,8	4,1	3,0	1,9	1,4	1,1
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	560	555	586	574	533	496
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 292	2 274	2 219	2 182	1 975	1 708
Andel samhällsfastigheter, procent	30	29	29	29	38	42
Antal lägenheter	29 214	28 840	27 924	27 224	24 203	20 844
Vakans bostäder	3,5	3,2	2,7	3,6	2,6	1,8
Marknadsvakans bostäder, procent	0,8	0,5	0,3	0,5	0,4	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	9,0	9,4	10	10	10	11
Investeringar i fastigheter	1 568	1 083	1 586	1 849	1 680	784
Verkligt värde, mkr	49 307	45 687	41 039	37 878	32 009	25 160
Verkligt värde, kr/kvm	21 512	20 090	18 494	17 362	16 205	14 727
Totalavkastning, procent	6,6	8,4	8,1	9,7	10,7	9,8
Totalavkastning MSCI, procent	7,2	7,8	8,6	10,3	11,4	9,9
Resultatrelaterade nyckeltal						
Hyresintäkter	2 916	2 792	2 665	2 484	2 040	1 691
Tillväxt intäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,3%	3,9	4,3	3,7	2,7	2,4
Driftsoverskott	1 586	1 524	1 555	1 420	1 192	954
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	3,6%	-3,9	6,7	3,4	6,8	8,4
Överskottsgrad, procent	54%	55	58	57	58	56
Förvaltningsresultat	1 286	1 008	1 150	1 208	579	380
Årets resultat	2 244	2 489	2 430	2 433	1 964	1 010
Medarbetare						
Antal anställda	259	242	206	192	173	134
varav kvinnor	119	106	90	81	70	48

Nyckeltalsberäkningar

Såväl delårsrapporter som årsredovisning refererar till ett antal finansiella mått som inte definieras av IFRS. Rikshem anser att dessa mått hjälper både investerare och bolagets ledning att analysera bolagets resultat och finansiella ställning. Alla bolag beräknar inte finansiella mått på samma sätt, varför måtten inte alltid är jämförbara med mått som används av andra bolag och analyshus som till exempel MSCI.

Nyckeltalsberäkningar

Belopp anges i mkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	2 244	2 489
Genomsnittligt eget kapital	19 320	16 954
Avkastning på eget kapital, %	11,6	14,7
Driftsöverskott		
Hysesintäkter	2 916	2 792
Fastighetskostnader	-1 330	-1 268
Driftsöverskott	1 586	1 524
Överskottsgrad		
Driftsöverskott	1 586	1 524
Hysesintäkter	2 916	2 792
Överskottsgrad, %	54	55
Direktavkastning		
Driftsöverskott	1 586	1 524
Ingående fastighetsvärde	45 687	41 039
Utgående fastighetsvärde	49 307	45 687
Genomsnittligt fastighetsvärde	47 497	43 363
Direktavkastning	3,3%	3,5%
Totalavkastning		
Driftsöverskott	1 586	1 524
Värdeförändring fastigheter	1 538	2 107
Summa	3 124	3 631
Genomsnittligt fastighetsvärde	47 497	43 363
Totalavkastning, %	6,6	8,4
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	2 844	2 922
<i>Återläggning</i>		
Värdeförändring fastigheter	-1 538	-2 107
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-20	193
Resultat från andelar i joint ventures	-244	-7
Övriga finansiella kostnader	29	13
Räntekostnader	429	458
Rörelseresultat	1 500	1 472
Externa räntor	-429	-458
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,2

Belopp anges i mkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	26 838	26 493
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	49 307	45 687
Belåningsgrad, %	54	58
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	4 317	4 535
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	49 307	45 687
Belåningsgrad, %	9	10
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	26 838	26 493
Likvida medel	-568	-1 015
Säkerheter avseende CSA-avtal	507	220
Nettoskuld	26 777	25 698
Driftsöverskott	1 586	1 524
Central administration	-100	-65
Avskrivningar	2	3
EBITDA	1 488	1 462
Nettoskuld/EBITDA, ggr	18,0	17,6

Definitioner

Andel riskbärande kapital Riskbärande kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Avkastning på eget kapital Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital. Anges för att visa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.

Belopp inom parentes Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande period föregående år och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.

Belåningsgrad Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Belåningsgrad säkerställda lån Säkerställa externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Direktavkastning Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.

Driftsöverskott Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.

Fastighetskostnader Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.

Finansnetto Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgälder och liknande intäkter och kostnader.

Förvaltningsresultat Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures. Anges för att belysa verksamhetens löpande intjäningsförmåga.

Hyresintäkter Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

Kapitalbindning, år Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Marknadsvakans bostäder Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering i relation till totalt antal lägenheter i segment bostäder med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering.

Medelränta Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.

Riskbärande kapital Eget kapital med tillägg för ägarlån.

Räntebindning, år Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Säkerställda lån Lån upptagna mot pant i fastigheter.

Total avkastning Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.

Vakans bostäder Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.

Återstående avtalslängd Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i samhällsfastigheter segmentet samhällsfastigheter.

Överskottsgrad Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga.



Produktion: Rikshem i samarbete med Marczak Communications och Goodpoint.

Bildrättigheter: Rikshem samt Sizes (bild sid 44)

Tryck: Sib-Tryck



Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. Läs mer på rikshem.se.

Kontakt

Växel: 010-70 99 200
Rikshem AB (publ)
Box 307, 101 26 Stockholm
rikshem.se