

Styrelsen och Verkställande direktören för

Rikshem AB (publ)

Org nr 556709-9667

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultat	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Ställda säkerheter/ansvarsförbindelser - koncernen	9
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	9
Koncernens rapport över kassaflödet	10
Resultaträkning - moderbolaget	11
Balansräkning - moderbolaget	12
Ställda säkerheter/ansvarsförbindelser - moderb.	13
Rapport över förändring i eget kapital - moderbolaget	13
Kassaflödesanalys - moderbolaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Bolagsstyrningsrapport	36
Underskrifter	37

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Bolagets organisationsnummer är 556709-9667 och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bolaget

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

Rikshem

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

Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser samt samarbete med kommuner ger möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Expansion kommer dels att ske genom förvärv, dels genom investeringar i det befintliga beståndet.

Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Ale och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året 496 fastigheter (365) med 20 800 lägenheter (19 500) och med en uthyrningsbar area om 1 708 000 kvadratmeter (1 500 000). Verkligt värde för Rikshems fastighetsbestånd var vid utgången av året 25 160 mkr (19 982). Bostäder svarade för 58 procent och samhällsfastigheter svarade för 42 procent av verkligt värde. Samhällsfastigheter omfattar vård- och omsorgsbostäder, trygghets- och seniorboende och skolor med kommuner som hyresgäst.

Utveckling av befintliga fastigheter

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 784 mkr (377). Investeringarna avser främst ombyggnationer och renoveringar. Det största enskilda ombyggnadsprojektet görs i Gränby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnaden omfattar totalt 1 200 lägenheter och kommer att genomföras under fyra år. Totalt kommer 1 mdkr att investeras. För att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Uppsala påbörjades ett planarbete 2012. Detaljplanen för att skapa ytterligare 900 bostäder i Gränby, Uppsala, vann laga kraft i juli 2014.

Utöver projekten i Gränby har ett tidigare äldreboende byggts om och i juli var de 31 nya hyresrätterna klara för inflyttning. I februari togs första spadtaget för ombyggnaden av äldreboendet Olsgården i Oskarström utanför Halmstad. En av fastigheterna är från slutet av 50-talet och har betraktats som omodern och ineffektiv. Ombyggnationen innebär att fastigheten rivs och ersätts med 40 nya moderna lägenheter. Projektet beräknas vara klart i september 2015. I augusti startades om- och tillbyggnad av vård- och omsorgsboendet på Smedången i Kalmar. Det nya boendet omfattande drygt 8 600 kvadratmeter ombyggd och 1 800 kvadratmeter nybyggd yta blir ett vård- och omsorgsboende med 68 moderna och anpassade lägenheter. Vård- och omsorgsboendet Arhem i Sigtuna byggs ut med 36 lägenheter. Byggstarten i september med inflyttning under november 2015.

För oss som en nationell allmännytta är investeringar i hållbarhet en viktig förutsättning för långsiktig lönsamhet. Rikshem vill aktivt bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar. I enlighet med våra grundvärderingar och vårt val att vara en nationell allmännytta vill vi bidra till att utvecklingen blir långsiktigt hållbar ur ett såväl socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är en integrerad del av Rikshems löpande verksamhet.

Inom det sociala området har vi koncentrerat oss på att förbättra situationen för ungdomarna i våra bostadsområden. Vi samverkar här med ideella organisationer och föreningar. Ett exempel är Mentor Sverige, en ideell organisation med syfte att genom mentorskap få ungdomar mellan 13 och 17 år att växa. Ett antal av Rikshems medarbetare är nu utbildade och gör en frivillig insats som mentorer för ungdomar. Våra medarbetare har inom ramen för ett proffsmentorprogram föreläst för skolorna i hur det fungerar i ett företag i fastighetsbranschen, hur man skriver ett CV, koder i arbetslivet och hållbarhetsfrågor. Vi samarbetar också med Jobblotsen för att utbilda unga långtidsarbetslösa så de kan få arbete med att renovera sina egna områden.



Rikshem ska succesivt rusta upp ett stort antal av sina fastigheter i Helsingborg, bl.a. området Fredriksdal. Rikshem har inlett ett jobbprojekt tillsammans med Helsingborgs stad och Rikshems underleverantörer för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa fredriksdalbor. Rikshem och Helsingborgs stad planerar att under 2015 via projektet anställa 17 personer som arbetar med exempelvis rivningsarbete, byggstädning, måleri samt enklare fastighetsskötsel.

Ett annat exempel är Grottan, en fritidsgård, som drivs av Lokala Hyresgästföreningen, för barn och ungdomar i Rikshems område i Fredriksdal i Helsingborg. Här får ungdomarna bland annat möjlighet till läxhjälp. Rikshem har också inlett samarbete med stiftelsen Läxhjälp i Stockholm, Uppsala och Södertälje. I Uppsala samarbetar vi med TRIS, Tjeiers Rätt i Samhället, vilket är en organisation som arbetar mot hedersrelaterat våld.

Rikshem skapade tillsammans med lokala samarbetspartners sommarjobb för ungefär 130 ungdomar som bor i våra fastigheter i Kalmar, Västerås, Uppsala, Sigtuna/Märsta, Nyköping, Norrköping och Helsingborg under sommaren 2014. Tillsammans med Bostads AB Poseidon vann Rikshem i år Framtidsindex, vilket är baserat på en undersökning om framtida bemanningsutsikter, som genomförts av Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, och Fastighetsnytt och som varje år presenteras i september på fastighetsevenemanget Business Arena Stockholm. Rikshem AB är det företag i fastighetsbranschen som är bäst på att anställa sommarjobbare.

På flera av våra orter finns ett organiserat samarbete med kommunen när det gäller det bostadssociala arbetet som bland annat syftar till att förebygga vräkningar. Dialog med de boende om genomförande av hållbara renoveringar pågår i Uppsala, Västerås, Södertälje och Helsingborg. På dessa orter har ramöverenskommelse om åtgärder och hyra träffats.

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

- Hantering av avfall och restprodukter är genomtänkt. Inför varje byggstart av ny deletapp koordinerar förvaltningsorganisationen och totalentreprenören en genomgång där bland annat skicket på vitvaror, porslin, inredning, skåpsluckor bedöms. Det som är i gott skick sparas för att återanvändas i det övriga fastighetsbeståndet.
- Vid renovering av lägenheterna saneras badrummen på asbest av auktoriserad personal.
- Övrigt rivningsmaterial källsorteras till minst 90 procent på arbetsplatsen.

Inom miljöområdet har vi koncentrerat oss på energibesparingar i fastighetsbeståndet. Vi startade ett fokuserat arbete under 2013 och sänkte energiåtgången med 5 procent första året. Under 2014 blev energibesparing i snitt ca 3 %, normalårskorrigerat. Energiåtgången minskade under året med hela 10 procent jämfört med 2013 till följd av vårt energiarbete och det varma vädret. En viktig del i vår strategi att minska koldioxidutsläppen har varit utbildning, t.ex. fick alla fastighetstekniker under 2014 en driftoptimeringsutbildning. Energieffektiviseringarna har minskat koldioxidutsläppen med 2 000 ton per år och gett en kostnadsbesparing om drygt 10 mkr. Vi är nu också medlemmar i Green Building Council och har inlett arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter.

Rikshems investeringar i Gröna Gränby i Uppsala är ett exempel på hur vi tar ett helhetsgrepp för att skapa förutsättningar för hållbar utveckling av ett bostadsområde. Här har vi redan renoverat cirka 500 lägenheter, etapp 1 är klar och etapp 2 håller på att avslutas. Styrelsen har fattat beslut om att påbörja etapp 3 och vi fortsätter med renovering av de resterande 700 lägenheterna. Vidtagna åtgärder leder till en minskad energianvändning. Vi har redan kunnat se sänkt värmeförbrukning i området och en årlig minskning av koldioxidutsläppen givet energibesparingen hittills på motsvarande 4 300 MW. I maj emitterade Rikshem sin första gröna obligation som används för att finansiera miljöupprustningen och renoveringen som genomförs i Gröna Gränby. Till grund för urvalet av gröna ombyggnadsprojekt ligger ett ramverk, vars principer SEB utvecklat tillsammans med Världsbanken. Ramverket har genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero. I projekten Gröna Gränby genomförs omfattande åtgärder för att minska energiförbrukningen i fastigheterna. Ett nytt ventilationssystem, ett s.k. FTX-system, installeras som använder värmen från den luft som ska ut från byggnaden till att värma upp den kalla luften som ska in i byggnaden. De 50 år gamla fönstren byts till nya energieffektiva fönster och delar av ytterväggarna tilläggisolerar.

Vattenmätare installeras i varje bostad och de boende får betala för sin egen förbrukning vilket medför att den totala förbrukningen minskar.

Rikshem köper grön el till över 300 fastigheter. Den gröna, rena elen kommer från källor som vind-, sol- och vattenkraft och har nästan inga utsläpp av koldioxid alls under själva driften. Den enda som släppts ut är lite koldioxid under själva uppförandet av kraftanläggningen. För att också kompensera för detta och för att helt klimatneutralisera vår elförbrukning har vi som ett av de första fastighetsbolagen köpt in utsläppsätter motsvarande 12 000 MWh. När vi nu klimatkompenserar bidrar vi med ytterligare minskning av koldioxid varje år.

Rikshem tar sin roll som nationell allmännytta också genom att i dessa tider av stor bostadsbrist sätta igång omfattande nybyggnation av hyresrätter. Det var därför som Rikshem i maj i år lade en stororder om över 2 mdkr hos Lindbäcks Bygg i Piteå för att bygga 2 500 hyreslägenheter. Det avtalet omfattar en beställning av 2 000 hyreslägenheter som ett första steg och kan utökas med ytterligare 500 lägenheter.

Re

Rikshem inledde i juni ett samarbete med bostadsutvecklingsbolaget Folkhem för nyproduktion av hyres- och bostadsrätter i Stockholmsregionen. Inledningsvis planeras för 4 000 lägenheter, varav 1 500 hyresrätter i Stockholm, Solna, Sundbyberg och Vaxholm, fram till år 2020.

Den 18 juni startades byggnationen av 366 hyres- och studentlägenheter i området Kantorn i Uppsala. Förutom en kraftig ökning av nya hyresrätter i ett Uppsala som växer är det ett projekt med en tydlig miljöprofil. De nya husen kommer att byggas i trä, vilket miljömässigt är ett överlägset material, och ha en låg energiförbrukning.

Rikshem bedriver sedan hösten 2013 ett projekt i Knivsta som innebär att totalt 150 lägenheter, bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboenden, ska byggas. Byggstart skedde under hösten 2013 och första inflyttning skedde i oktober 2014.

I september byggstartade Rikshem 68 nya hyresrätter i Maria Station, en ny, växande stadsdel i norra Helsingborg. Dessutom startades bygget av 48 trygghetsbostäder i november. Rikshem äger drygt 3 500 lägenheter i Helsingborg och är därmed den största privata hyresvärderna i kommunen.

Energianvändningen för Rikshems nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per år. Det är viktigt för oss att bygga hållbart och långsiktigt både när det gäller miljön och ekonomin. En central del för att skapa förutsättningar för nybyggnation och utveckling av bostadsområden är framtagande av nya detaljplaner. Rikshem har hittills under året fått lagakraft på detaljplaner i Halmstad, Helsingborg, Sigtuna och Uppsala motsvarande ca 150 000 kvadratmeter BTA. Av dessa avser 95 000 kvadratmeter BTA i Gränby i Uppsala.

Kommentar resultat

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 258 mkr till 1 691 mkr (1 433). Av ökningen beror 229 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 29 mkr eller 2,4 procent jämfört med föregående år. För bostäder var den genomsnittliga vakansgraden under året 1,8 procent (2,0), vilket är i nivå med föregående år. Merparten av vakanserna beror på tomställda lägenheter till följd av renovering.

Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 11,4 år (12,4). Kontrakten med en återstående löptid understigande 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kommer att förlängas på oförändrade villkor. Kommuner är som regel hyresgäst i samhällsfastigheterna.

Fastighetskostnaderna uppgick till 737 mkr (663), vilket motsvarar 432 kronor per kvadratmeter. Av fastighetskostnaderna avsåg 156 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 91 kronor per kvadratmeter. Det totala driftnettot ökade med 24 procent jämfört med föregående år och uppgick till 954 mkr (770). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 8,4 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet ökade till 56 procent (54).

Räntenetto

Räntenetto förbättrades till -531 mkr (-550) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under året var 2,4 procent (3,1), vilket är 0,7 procentenheter lägre än jämfört med föregående år. Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade till 2,9 gånger (2,2) till följd av ett förbättrat driftnetto och lägre räntekostnader. Enligt bolagets policy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75 gånger.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 380 mkr (348). Förvaltningsresultatet har under året dels ökat genom ett förbättrat driftnetto och finansnetto, dels minskat beroende på att resultatet föregående år inkluderar vinst från försäljning av andelar i joint venture. Justerat för resultat från andelar i joint venture ökade förvaltningsresultatet med 200 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheter till 1 262 mkr (1 165), vilket motsvarar 6,3 procent (7,8).

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument uppgick till -453 mkr (253), främst till följd av sänkta marknadsräntor. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon resultateffekt om derivaten behålls till förfall. Derivatinstrumenten avsåg enbart ränteswappar. Derivatportföljen uppgick vid utgången av året till 11,8 mdkr (7,3).

Skatt

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om 179 mkr (311), vilken huvudsakligen består av uppskjuten skatt. Möjligheten till skattemässiga avskrivningar, direktavdrag för ombyggnadskostnader och utnyttjande av underskottsavdrag medför att den aktuella skattekostnaden är låg i förhållande till den nominella bolagsskatten i Sverige om 22 procent.



Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2014 har bedömts genom externa värderingar. Verkligt värde för fastighetsinnehavet ökade till 25 160 mkr (19 982), vilket motsvarar 14 727 kronor per kvadratmeter (13 267). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter och nettoköp av fastigheter, dels på värdeökningar i fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningarna till 1 262 mkr (1 165), eller 6,3 procent (7,8). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden. Bostadsfastigheter svarar för 58 procent (64) av verkligt värde, eller 14 586 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 42 procent (36) av verkligt värde, eller 10 574 mkr.

Under året har fastigheter köpts i Ale, Helsingborg, Kalmar, Malmö, Norrköping, Stockholm, Södertälje och Uppsala för sammanlagt 4 355 mkr, varav 2 777 mkr avsåg samhällsfastigheter och 1 578 mkr avsåg bostäder. Genom köpen har fastighetsportföljen tillförts 2 118 lägenheter och en uthyrbar area om 255 000 kvadratmeter. Under året har fastigheter sålts för sammanlagt 1 223 mkr. Försäljningarna har skett till nivåer som i genomsnitt överstiger bedömt verkligt värde vid ingången av året med 7,8 procent.

Fastighetsbeståndet har per 31 december 2014 värderats av två välrenommerade externa värderingsinstitut och med en i förhållande till tidigare värderingar oförändrad värderingsmetod. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöde för respektive fastighet. Hänsyn har tagits till bedömda förändringar av hyresnivåer, driftkostnader och direktavkastningskrav. Verkligt värde för mark och byggrätter har bedömts genom ortsprisanalyser. Risk- och vinstavdrag görs sedan beroende på om detaljplaner är antagna eller inte.

Räntebärande skulder

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Bolaget belånar fastigheterna till 70 procent av verkligt värde och räntetäckningsgraden för extern finansiering ska vara lägst 1,75. Den del som inte finansieras genom externa lån finansieras dels genom ägarlån, dels genom eget kapital. Ägarlånen, vilka är efterställda den externa finansieringen, utgör en del av det justerade egna kapitalet vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

Rikshem har fått det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan erhöll Rikshem en K-1, vilket är högsta möjliga betyg. Kreditbetyget är ett led i Rikshems strategi att bredda finansieringsbasen för att stödja den fortsatta expansionen av bolaget och bekräftar bolagets kapacitet att möta finansiella förpliktelser.

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av året 19 255 mkr (15 485) varav 5 806 mkr (6 317) avsåg skulder till kreditinstitut, 3 895 mkr (3 540) avsåg företagscertifikat, 6 498 mkr (2 699) avsåg obligationslån, 3 007 mkr (2 881) avsåg ägarlån och 49 mkr (48) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 385 mkr (141). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 2 700 mkr (2 050). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarerna om totalt 7 mdkr.

Huvuddelen av Rikshems skulder till kreditinstitut har en löptid om 12 månader som i normala fall förlängs med 12 månader vid förfall. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt utgör den säkerställda finansieringen 23 procent (32) av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Rikshem har sedan juni 2012 ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram på 8,5 mdkr. Sedan januari 2014 har Rikshem även ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 10,0 mdkr. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker och genom den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarerna om totalt 7 mdkr. Bolagets ägarlån är efterställda den externa finansieringen och löper med en fast ränta på 7 procent. Ägarlånen har en genomsnittlig återstående löptid om 3,5 år. Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken som uppkommer med den korta räntebindningen. Vid utgången av december uppgick räntederivat nominellt till 11,8 mdkr (7,3) och verkligt värde uppgick till -574 mkr (-122).

Moderbolaget

Moderbolaget Rikshem AB (publ) sköter förvaltningen av dotterbolagen och dess fastigheter. Bolaget har under året haft 131 anställda (122). Intäkterna för året uppgick till 106 mkr (80) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 721 mkr (669). Moderbolagets egna kapital uppgick till 2 662 mkr (2 170) vid utgången av året.

Miljö

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



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond	840 772 100
Balanserat resultat	937 367 282
Årets vinst	<u>638 315 153</u>
Summa	2 416 454 535

Styrelsen föreslår att 2 416 454 535 kr balanseras i ny räkning.

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



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Hysesintäkter	5	1 691 221	1 432 709
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-460 975	-413 810
Underhåll		-156 134	-155 169
Administration		-97 126	-72 085
Fastighetsskatt		-23 680	-21 700
Summa fastighetskostnader		-737 915	-662 764
Driftnetto	6	953 306	769 945
Central administration	7,8,9,10	-42 959	-40 254
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	2 416	3 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-533 575	-552 142
Resultat från andelar i joint venture	12	82	167 806
Förvaltningsresultat		379 270	348 447
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	1 261 752	1 165 106
Värdeförändring finansiella instrument	16	-452 590	252 701
Resultat före skatt		1 188 432	1 766 254
Skatter	17	-178 549	-311 234
Årets resultat		1 009 883	1 455 020
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras			
Omvärdering pensioner	26	-3 699	1 282
Skatter pensioner		813	-282
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		-2 886	1 000
Summa totalresultat för året		1 006 997	1 456 020

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



Koncernens rapport över finansiell ställning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR	2.2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	25 160 119	19 981 833
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	20	27 211	28 129
Inventarier, verktyg och installationer	18	6 328	8 344
		<u>25 193 658</u>	<u>20 018 306</u>
Långfristiga fordringar	21	148 700	—
Summa anläggningstillgångar		25 342 358	20 018 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	7 876	8 628
Övriga fordringar		13 949	20 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	69 404	18 791
Summa kortfristiga fordringar		91 229	48 378
Kassa och bank		384 627	140 972
Summa omsättningstillgångar		475 856	189 350
SUMMA TILLGÅNGAR		25 818 214	20 207 656

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2.2		
Eget kapital			
Aktiekapital		99 728	99 728
Övrigt tillskjutet kapital		843 845	843 845
Balanserade vinstmedel		3 905 951	2 761 785
Summa eget kapital		4 849 524	3 705 358
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	24	714 613	499 098
Räntebärande skulder	25	8 393 321	5 178 796
Derivatinstrument		574 298	121 708
Avsatt till pensioner	26	4 753	3 673
Summa långfristiga skulder		9 686 985	5 803 275
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	25,27	10 861 592	10 306 120
Leverantörsskulder		52 014	46 480
Skatteskulder		8 117	8 305
Övriga kortfristiga skulder		25 721	49 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	334 261	288 461
Summa kortfristiga skulder		11 281 705	10 699 023
Summa skulder		20 968 690	16 502 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 818 214	20 207 656

Ställda säkerheter - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 673 732	7 236 818
Aktier i dotterbolag	769 648	1 810 601
Summa ställda säkerheter	7 443 380	9 047 419

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Aktiekapital under registrering</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2013-01-01	94 306	5 422	843 845	1 303 356	2 246 929
Årets resultat				1 455 020	1 455 020
Övrigt totalresultat				1 000	1 000
<i>Summa totalresultat</i>				<i>1 456 020</i>	<i>1 456 020</i>
Koncernbidrag netto				2 409	2 409
Nyemission	5 422	-5 422			–
Utgående eget kapital 2013-12-31	99 728	–	843 845	2 761 785	3 705 358
Ingående eget kapital 2014-01-01	99 728	–	843 845	2 761 785	3 705 358
Årets resultat				1 009 883	1 009 883
Övrigt totalresultat				-2 886	-2 886
<i>Summa totalresultat</i>				<i>1 006 997</i>	<i>1 006 997</i>
Koncernbidrag netto				137 169	137 169
Utgående eget kapital 2014-12-31	99 728	–	843 845	3 905 951	4 849 524

Klassificering av eget kapital**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Per 2014-12-31 uppgår antalet aktier till 997 279 (997 279). Kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserade vinstmedel

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



Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		379 270	348 447
Resultatandelar joint ventures		-82	-167 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	456	860
Räntenetto		531 159	549 050
Betald ränta		-536 315	-561 617
Erhållen ränta		1 973	2 054
Betald skatt		-2 055	-8 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		374 406	162 305
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-42 408	-20 508
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		31 093	8 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		363 091	150 532
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-5 139 091	-4 816 350
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar		-1 935	-3 258
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1 222 558	842 740
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-147 970	-2 988
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		270	1 367 758
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 066 168	-2 612 098
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		13 924 358	12 252 788
Amortering av lån		-10 279 816	-9 755 799
Upptagna ägarlån		126 332	185
Erhållna koncernbidrag		175 858	3 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 946 732	2 500 262
Årets kassaflöde		243 655	38 696
Likvida medel vid årets början		140 972	102 276
Likvida medel vid årets slut		384 627	140 972



Resultaträkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01 -2014-12-31</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>
Rörelsens intäkter	4	105 772	80 167
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	7,9	-58 932	-44 415
Personalkostnader	8	-92 495	-73 897
Avskrivningar	10	-2 731	-2 442
Rörelseresultat		-48 386	-40 587
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	426 385	321 123
Resultat från andelar i joint ventures	12	270	393 024
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	919 664	624 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-576 533	-628 203
Resultat efter finansiella poster		721 400	669 371
Skatt på årets resultat	17	-83 085	-14 857
Årets resultat*		638 315	654 514

* I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat



Balansräkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR	20		
Anläggningstillgångar			
Inventarier	18	5 968	7 639
		5 968	7 639
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	1 604 734	2 051 614
Fordringar hos koncernföretag		17 943 702	12 299 480
Andra långfristiga fordringar	21	77 000	
		19 625 436	14 351 094
Summa anläggningstillgångar		19 631 404	14 358 733
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	18	44
Fordringar hos koncernföretag		—	—
Skattefordringar		—	919
Övriga fordringar		1 801	17 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	40 916	16 725
Summa kortfristiga fordringar		42 735	35 435
Kassa och bank		379 052	97 004
Summa omsättningstillgångar		421 787	132 439
SUMMA TILLGÅNGAR		20 053 191	14 491 172

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		99 728	99 728
Övrigt tillskjutet kapital		3 073	3 073
Uppskrivningsfond		142 986	200 566
		245 787	303 367
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		937 368	371 256
Överkursfond		840 772	840 772
Årets resultat		638 315	654 514
		2 416 455	1 866 542
Summa eget kapital		2 662 242	2 169 909
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	91 884	49 974
		91 884	49 974
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	4 846 501	1 746 934
Ågarlån	25	3 007 120	2 880 788
Summa långfristiga skulder		7 853 621	4 627 722
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25,27	9 382 269	7 572 864
Leverantörsskulder		837	3 704
Skatteskuld		—	—
Övriga skulder		4 510	4 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	57 828	62 723
Summa kortfristiga skulder		9 445 444	7 643 567
Summa skulder		17 390 949	12 321 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 053 191	14 491 172



Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterföretag	943 844	1 610 408
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 479 324	3 271 586
Ansvar för kommanditibolags skulder	1 080 273	1 318 953
	<u>2 559 597</u>	<u>4 590 539</u>

Rapport över förändring i eget kapital, moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Andra fonder, övrigt</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2013-01-01	99 728	3 073	273 638	840 772	298 184	1 515 395
Årets resultat					654 514	654 514
Aterläggning uppskrivningsfond			-73 072		73 072	–
Utgående eget kapital 2013-12-31	99 728	3 073	200 566	840 772	1 025 770	2 169 909
Ingående eget kapital 2014-01-01	99 728	3 073	200 566	840 772	1 025 770	2 169 909
Årets resultat					638 315	638 315
Aterläggning uppskrivningsfond			-57 580		57 580	–
Koncernbidrag netto					-145 982	-145 982
Utgående eget kapital 2014-12-31	99 728	3 073	142 986	840 772	1 575 683	2 662 242

Moderbolaget har erhållit koncernbidrag om 175 857 935 kr från Rikshem Intressenter AB (org nr 556806-2466). Moderbolaget har vidare lämnat koncernbidrag om 175 857 935 kr till Rikshem Bostäder Holding AB (org nr 556856-2911).



Kassaflödesanalys - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01 -2014-12-31</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-48 386	-40 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	2 731	2 442
Betald ränta		-579 153	-618 334
Erhållen ränta		926 799	647 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		301 991	-9 103
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-21 740	-13 799
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-6 217	-43 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		274 034	-66 340
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-	-88 517
Förvärv av dotterföretag		-50	-
Avyttring av dotterföretag		776 546	460 874
Avyttring av joint ventures		270	1 072 478
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1 060	-2 743
Investering i fordringar till koncernföretag		-5 636 916	-5 858 312
Investering i fordringar till joint ventures		-77 000	-
Avyttring av fordringar till joint ventures		-	292 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 938 210	-4 123 660
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		12 484 334	9 274 054
Amortering av lån		-7 574 054	-5 216 938
Upptagna ägarlån		126 332	185
Resultat från andelar i handels-/kommanditibolag		96 768	131 237
Lämnade koncernbidrag		-187 157	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 946 223	4 188 538
Årets kassaflöde		282 048	-1 463
Likvida medel vid årets början		97 004	98 467
Likvida medel vid årets slut		379 052	97 004



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Företagsinformation

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 26 mars 2015 och föreläggs för fastställande vid årsstämman samma dag.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Rikshem-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen (ÄRL) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Rikshem genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

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

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med 1 januari 2014.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats första gången för räkenskapsåret 2014

I enlighet med den nya standarden IFRS 11 Samarbetsarrangemang redovisas joint ventures enligt kapitalandelsmetoden istället för den tidigare tillämpade klyvningsmetoden. Den ändrade redovisningsmetoden innebär att resultat från joint ventures redovisas på raden "Resultatandelar joint ventures" och att Rikshems andel av värdet på det egna kapitalet i joint ventures redovisas på raden "Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden". Bytet av redovisningsmetod påverkar inte eget kapital men däremot flertalet andra poster i de finansiella rapporterna samt nyckeltal. Jämförelseåret är omräknat till den nya redovisningsmetoden.

Det så kallade koncernpaketet som utgörs av IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag samt ändringar i IAS 27 Separata finansiella rapporter har trätt i kraft den 1 januari 2014. IFRS 10 har infört en konsolideringsmodell för alla företag baserad på kontroll oavsett om ett företag kontrolleras genom ägarnas rösträtt eller genom andra kontraktsreglerande



arrangemang. Den nya modellen har inte medfört några förändringar i klassificering av dotterföretag. IFRS 12 introducerar ett flertal nya upplysningar om koncernsammansättningen och eventuella begränsningar avseende koncernsammansättningen och eventuella begränsningar avseende konsoliderade tillgångar och skulder. De tillämpliga upplysningarna för koncernen lämnas främst i not 20.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ett antal nya standarder, ändringar och tolkningar är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan;

IFRS 9, Finansiella instrument

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden har omarbetats i olika delar, en del avser redovisning och värdering av finansiella tillgångar samt finansiella skulder, en del avser säkringsredovisning och en del avser nedskrivningar av finansiella tillgångar. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen kommer under kommande år att påbörja arbetet med att utvärdera hur IFRS 9 kommer att påverka koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15, Intäkter från kundkontrakt

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2017 och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter från kundkontrakt (dvs. IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter, IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder, SIC 31 Intäkter – bytestransaktioner som avser reklamtjänster). IFRS 15 innehåller således en samlad modell för all intäktsredovisning. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen kommer under året att påbörja arbetet med att utvärdera hur IFRS 15 kommer att påverka koncernens finansiella rapporter.

IFRIC 21 Levies

Tolkningen ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 eller senare. Denna tolkning tydliggör när en skuld för "levies" ska redovisas. Med "levies" avses avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Tolkningen innebär att Rikshem kommer skuldföra årets fastighetsskatt i sin helhet vid årets ingång för fastigheter som innehas 1 januari. Interimstillgång kommer succesivt lösas upp under året och kostnaden för fastighetsskatt kommer redovisas i resultatet, såsom det gjorts tidigare år.

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytande uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

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

Joint ventures

Med joint ventures avses bolag där Rikshem genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Innehav i joint ventures redovisas enligt Kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att Rikshems andel av joint ventureinnehavets resultat redovisas på raden "Resultatandelar joint ventures" och andelen av egna kapitalet i joint ventures på raden "Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden".

9

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Rikshem ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden, se not 15 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

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

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

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:
Inventarier

Antal år
5 år

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

ph

flödet. Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

Kundfordringar fastställs inledningsvis till verkligt värde. En reservering görs för osäkra fordringar vid årsskiftet när det föreligger objektiva bevis för att tillgångens fulla värde inte kommer att erhållas. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i Rapport över totalresultat under hyresintäkter. Se not 22.

Finansiella skulder

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

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

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, med avdrag för transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde i enlighet till effektivräntemetoden.

Sammansatta finansiella instrument

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

Låneutgifter

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

Avsättningar

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

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

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

Eventuallförpliktelser

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

Ersättningar till anställda

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

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

R

Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner omfattar aktuariella vinster och förluster samt verklig avkastning på förvaltningstillgångar och redovisas i övrigt totalresultat i den period då de uppstår. Uppskattade pensionskostnader avseende tidigare tjänstgöringsperioder fastställs när en förmånsbestämd pensionsplan justeras. Sådana justeringar redovisas i förvaltningsresultatet. Det totala nettoåtagandet (det vill säga nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen minus verkligt värde på 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 före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när ett åtagande uppstått. I det fall företaget har lämnat ett erbjudande för att uppmuntra till frivillig avgång, beräknas avgångsvederlaget baserat på det antal anställda som beräknas acceptera erbjudandet. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut redovisas till sina respektive nuvärden.

Leasingavtal

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i balansräkningen till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden.

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i Rapport över totalresultat under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Intäkter

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter

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

Inkomstskatt

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

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare år fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. För åren 2014 och 2013 var den aktuella skattesatsen 22 %. Vidare utvärderar ledningen regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. När så bedöms lämpligt, görs avsättningar för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan användas. Värderingen av uppskjutna skattefordringar bedöms på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckligt med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas.

R

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.

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

Aktiekapital

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

Redovisning av kassaflöde

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

Händelser efter balansdagen

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

Not 2.4 Betydelsfulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Värdering förvaltningsfastigheter

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

Uppskjuten skatt

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

Hantering av osäkra fordringar

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra kundfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra kundfordringar redovisas i resultaträkningen under hyresintäkter. Se not 22.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

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

Klassificering av förvärv

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

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



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 tillgångar

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i moderbolaget enligt ÄRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Aktier i dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Pensioner

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

Not 3 Finansiella instrument och riskhantering

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

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

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

Finansiella nyckeltal	2014-12-31	2013-12-31
Belåningsgrad, procent*	64	63
Medelränta*	1,8	2,6
Räntebindningstid, år*	3,4	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,9	2,2
Soliditet, procent	19	18
Justerad soliditet, procent**	30	33

*avser extern finansiering

**justerat eget kapital avser eget kapital inklusive ägarlån

Den finansiella risk som de finansiella tillgångarna ger upphov till är kreditrisk, vilket är risken att motparten inte kan fullgöra sin skyldighet och därmed förorsaka Rikshem en finansiell förlust. Kreditrisken hanteras genom att kreditupplysningar görs på nya hyresgäster. Rikshem har kundfordringar på balansdagen uppgående till 17 210 tkr. Reservering för osäkra kundfordringar har gjorts med 9 334 tkr. Redovisat värde efter reserveringar uppgår till 7 876 tkr. För mer information om kundfordringar se not 22. Kreditkvaliteten på kundfordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Rikshem har långfristiga fordringar på balansdagen till ett sammanlagt redovisat värde uppgående till 148 700 tkr, varav 98% är säkerställda mot pant i aktier.

Rikshem är inte exponerat mot någon valutarisk.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Bolaget har upptagit säkerställda banklån hos fyra nordiska banker. Majoriteten av banklånen (ca 90 %) har en löptid på 12 månader och 3 månaders STIBOR som räntebas. Vidare har bolaget upptagit kapitalmarknadslån genom att emittera företagscertifikat och obligationer. Företagscertifikaten har en löptid på mindre än 1 år och obligationerna har en löptid på över 1 år. Räntan för

R

företagscertifikaten bestäms vid emissionstillfället och baseras på STIBOR. Räntan för obligationerna baseras på 3 månaders STIBOR.

Bolagets aktieägarlån från Rikshem Intressenter AB är efterställt övriga lån och löper med en fast ränta om 7 % som betalas kvartalsvis. Aktieägarlånen har en kvarvarande löptid om 3,5 år. Rikshem Intressenter AB har motsvarande aktieägarlån från sina ägare AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden. Aktieägarlånet utgör en del av eget kapital vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

Bolaget har en likviditets- och refinansieringsrisk vid varje låneförfall. Majoriteten av bolagets lån förfaller inom 12 månader (se tabell nedan). Den likviditets- och refinansieringsrisk som den förfallostruktur ger upphov till hanteras främst med de back up-faciliteter på 2,5 mdkr som bolaget har hos 2 banker samt den lånefacilitet och det teckningsåtagande som AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden gett bolaget på sammanlagt 7 mdkr.

Löptidsanalys räntebärande skulder

År	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp	Räntebetalningar	Varav betalningar räntederivat
2015	10 861 592	10 868 324	469 856	205 995
2016	2 248 003	2 250 000	439 190	198 967
2017	1 799 134	1 800 000	359 148	133 764
2018	3 337 404	3 337 747	154 760	85 458
2019	299 707	300 000	50 530	32 301
2020+	709 073	709 073	65 979	47 554
	19 254 913	19 265 144	1 539 463	704 039

Löptidsanalys räntederivat

År	Ränta att erhålla	Ränta att betala
2015	23 609	229 604
2016	14 170	213 137
2017	29 280	163 043
2018	65 155	150 613
2019	72 368	104 669
2020+	80 520	128 075
	285 102	989 141

Ränterisk

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

Återstående räntebindning	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp
0-6 månader	15 260 030	15 268 324
6-12 månader	639 299	639 700
över 12 månader	3 355 586	3 357 120
Totalt	19 254 915	19 265 144

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

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (mdkr)	Snittränta	Marknadsvärde (Mkr)
2016	2,0	3,3%	-93
2018	1,5	3,2%	-146
2019	6,0	1,0%	-112
2021	1,3	2,6%	-149
2022	1,0	2,0%	-74
Totalt	11,8	1,9%	-574

En ökning av STIBOR skulle ha ökat Rikshems betalningsskyldighet, efter hänsyn taget till räntederivat, med 36 mkr/år per procentenhet.



Klassificering av finansiella instrument

Koncernen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
2014-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	7 876			7 876	7 876
Övriga fordringar	13 298			13 298	13 298
Andra långfristiga fordringar	148 700			148 700	145 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 849			48 849	48 849
Likvida medel	384 627			384 627	384 627
Summa tillgångar	603 350			603 350	600 429
Skulder					
Ägarlån			3 007 120	3 007 120	3 007 120
Skulder till kreditinstitut			5 806 351	5 806 351	5 821 016
Obligationslån			6 497 610	6 497 610	6 554 893
Företagscertifikat			3 895 193	3 895 193	3 893 393
Derivatinstrument		574 298		574 298	574 298
Konvertibla förlagslån			48 640	48 640	48 640
Leverantörsskulder			52 014	52 014	52 014
Övriga kortfristiga skulder			3 739	3 739	3 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			124 995	124 995	124 995
Summa skulder		574 298	19 435 662	20 009 960	20 080 108
2013-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	8 628			8 628	8 628
Övriga fordringar	20 852			20 852	20 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 206			13 206	13 206
Likvida medel	140 972			140 972	140 972
Summa tillgångar	183 658			183 658	183 658
Skulder					
Ägarlån			2 880 788	2 880 788	2 880 788
Skulder till kreditinstitut			6 316 804	6 316 804	6 360 217
Obligationslån			2 699 139	2 699 139	2 715 288
Företagscertifikat			3 540 390	3 540 390	3 548 349
Derivatinstrument		121 708		121 708	121 708
Konvertibla förlagslån			47 795	47 795	47 795
Leverantörsskulder			46 480	46 480	46 480
Övriga kortfristiga skulder			35 946	35 946	35 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			123 539	123 539	123 539
Summa skulder		121 708	15 690 881	15 812 589	15 880 110

Räntederivat

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

Räntebärande skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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



Moderbolaget	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder redovisade till anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
2014-12-31				
Tillgångar				
Kundfordringar	18		18	18
Fordringar hos koncernföretag	17 954 348		17 954 348	17 954 348
Övriga fordringar	1 127		1 127	1 127
Andra långfristiga fordringar	77 000		77 000	75 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 000		40 000	40 000
Likvida medel	379 052		379 052	379 052
Summa tillgångar	18 451 545		18 451 545	18 450 161
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		3 787 328	3 787 328	3 798 159
Företagscertifikat		3 895 193	3 895 193	3 893 393
Obligationslån		6 497 610	6 497 610	6 554 893
Konvertibla förlagslån		48 640	48 640	48 640
Skulder till koncernföretag		3 007 120	3 007 120	3 007 120
Leverantörsskulder		837	837	837
Övriga kortfristiga skulder		—	—	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 858	54 858	54 858
Summa skulder		17 291 586	17 291 586	17 357 900
2013-12-31				
Tillgångar				
Kundfordringar	44		44	44
Fordringar hos koncernföretag	12 299 480		12 299 480	12 299 480
Övriga fordringar	17 747		17 747	17 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 643		15 643	15 643
Likvida medel	97 004		97 004	97 004
Summa tillgångar	12 429 918		12 429 918	12 429 918
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		3 032 474	3 032 474	3 043 541
Företagscertifikat		3 540 390	3 540 390	3 548 349
Obligationslån		2 699 139	2 699 139	2 715 288
Konvertibla förlagslån		47 795	47 795	47 795
Skulder till koncernföretag		2 880 788	2 880 788	2 880 788
Leverantörsskulder		3 704	3 704	3 704
Övriga kortfristiga skulder		1 287	1 287	1 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 722	57 722	57 722
Summa skulder		12 263 299	12 263 299	12 298 474

Not 4 Rörelsens intäkter och kostnader

Moderbolaget

Av rörelsens intäkter avser tkr 105 367 (79 581) försäljning av administrativa tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99 % (99) av omsättningen. Av rörelsens kostnader avser 5 914 tkr (4 743) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 10 % (10) av totala inköp.

Not 5 Hyresintäkter

Koncernen

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Förfallostrukturen avser endast samhällsfastigheter. Bostadshyreskontrakten löper med tre månaders uppsägningsstid från hyrsgästens sida.

Arshyra, mkr	2014	2013
Förfall inom 1-5 år	177 434	85 599
Förfall inom 6-10 år	68 470	56 066
Förfall inom 11-15 år	165 359	128 035
Förfall inom 16-20 år	210 302	158 303
Förfall inom 21-25 år	5 075	5 075
	626 640	433 078

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,4 år för 2014 och 12,4 år för 2013. För samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgick den genomsnittliga kontraktstiden till 10,4 år för 2014 och 11,1 år för 2013.



Not 6 Segmentredovisning koncern

Koncernen

Rikshems indelning i segment utgörs av tillgångsslagen bostäder och samhällsfastigheter. Denna indelning motsvarar den interna rapporteringsstrukturen. Fördelningen av resultatet görs avseende resultatposterna som ingår i driftnettot samt värdeförändringarna. Ingen uppdelning sker avseende resterande resultatposter då de är koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter på respektive segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms vara koncerngemensamma och fördelas därmed inte.

Resultaträkning	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	1 096 578	938 477	594 643	494 232	1 691 221	1 432 709
Driftskostnader	-344 193	-314 178	-116 782	-99 632	-460 975	-413 810
Underhåll	-109 497	-113 487	-46 637	-41 682	-156 134	-155 169
Administration	-69 309	-51 085	-27 817	-21 000	-97 126	-72 085
Fastighetsskatt	-21 745	-20 666	-1 935	-1 034	-23 680	-21 700
Summa fastighetskostnader	-544 744	-499 416	-193 171	-163 348	-737 915	-662 764
Driftnetto	551 834	439 061	401 472	330 884	953 306	769 945
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	929 162	1 076 317	332 590	88 789	1 261 752	1 165 106

Samtliga intäkter avser Sverige. 2014 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10% eller mer av intäkterna. 2013 stod Uppsala Kommun för 11% av intäkterna.

Balansräkning	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	14 586 345	12 824 390	10 573 774	7 157 443	25 160 119	19 981 833

Samtliga tillgångar är lokaliserade i Sverige.

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Koncernen/Moderbolaget		
Revisionsuppdrag		
Ernst & Young AB	-2 361	-1 704
	-2 361	-1 704
Övriga tjänster		
Ernst & Young AB	-312	-1 091
	-312	-1 091
Summa	-2 673	-2 795

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

Not 8 Antal anställda, löner, arvoden och förmåner till styrelse och andra ledande befattningshavare

			2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31		
Medelantalet anställda						
Koncernen	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Sverige	55	85	140	44	84	128
Moderbolaget	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Sverige	53	78	131	44	78	122

fin

Könsfördelning i företagsledningen

2014-12-31

2013-12-31

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-01-01 -2014-12-31		2013-01-01 -2013-12-31	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner
Koncernen				
Styrelseordförande	-500	—	-500	—
Verkställande direktören		-1 094		-1 040
Grundlön	-3 377		-3 300	
Förmåner	-58		-54	
Vice verkställande direktören		-589		-576
Grundlön	-1 981		-1 947	
Förmåner	-24		-14	
Andra ledande befattningshavare 2 st (4 st)		-660		-515
Grundlön	-2 671		-2 547	
Förmåner	-62		-50	
Övriga anställda		-3 672		-2 325
Grundlön	-53 954		-40 383	
Förmåner	-870		-553	
Summa	-63 497	-6 015	-49 348	-4 456
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad	-25 621		-19 651	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-89 118		-68 999	
Moderbolaget				
Styrelseordförande	-500	—	-500	—
Verkställande direktören		-1 094		-1 040
Grundlön	-3 377		-3 300	
Förmåner	-58		-54	
Vice verkställande direktören		-589		-576
Grundlön	-1 981		-1 947	
Förmåner	-24		-14	
Andra ledande befattningshavare 2 st (4 st)		-565		-515
Grundlön	-2 123		-2 547	
Förmåner	-53		-50	
Övriga anställda		-5 779		-5 260
Grundlön	-50 354		-37 713	
Förmåner	-732		-425	
Summa	-59 202	-8 027	-46 550	-7 391
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad	-25 601		-21 710	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-84 803		-68 260	

Ersättningar

För verksamhetsåret 2014 har inga rörliga ersättningar utgått (0 tkr). Förmåner avser i huvudsak bilförmåner.

Pensioner

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

Avgångsvederlag

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

Not 9 Operationella leasingavtal

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Koncernen		
Förfall inom 1 år	-5 016	-2 892
Förfall inom 2- 5 år	-12 901	-7 531
Förfall senare än 5 år	-6 861	-6 607
	-24 778	-17 030
Moderbolaget		
Förfall inom 1 år	-2 657	-1 095
Förfall inom 2- 5 år	-4 857	-2 162
Förfall senare än 5 år	-7 514	-3 257

Framtida leasingavgifter avser ingånga avtal avseende tomträttsavgälder, operationella billeaseingavtal och hyresavtal med extern hyresvärd

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Koncernen		
Inventarier, verktyg och installationer	-2 851	-2 779
	-2 851	-2 779
Moderbolaget		
Inventarier, verktyg och installationer	-2 731	-2 442
	-2 731	-2 442

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Moderbolaget		
Resultatandelar i kommanditbolag	96 768	131 237
Vinst vid försäljning av andelar i dotterbolag	329 617	189 886
	426 385	321 123

Not 12 Resultat från andelar i joint ventures

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Koncernen		
Vinst vid försäljning av andelar i joint ventures	270	172 082
Andel av intresseföretagets resultat	-188	-4 276
	82	167 806
Moderbolaget		
Vinst vid försäljning av andelar i joint ventures	270	393 024
	270	393 024

Not 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, externa	2 416	2 699
Övrigt	-	393
	2 416	3 092
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	918 868	622 246
Ränteintäkter, externa	796	1 768
	919 664	624 014

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, ägarlån	-200 883	-199 901
Räntekostnader, externa	-312 001	-337 368
Övriga finansiella kostnader	-20 691	-14 873
	-533 575	-552 142
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-283 436	-360 362
Räntekostnader, externa	-270 436	-250 928
Övriga finansiella kostnader	-22 661	-16 913
	-576 533	-628 203

Not 15 Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Koncernen			
2014-12-31	Bostäder	Samhällsfastigheter	Total
Ingående redovisat värde	12 824 390	7 157 443	19 981 833
Värdetförändring	929 162	332 590	1 261 752
Investeringar	459 539	324 600	784 139
Förvärv	1 577 646	2 777 306	4 354 952
Försäljningar	-1 204 391	-18 166	-1 222 557
Redovisat värde vid årets slut	14 586 346	10 573 773	25 160 119

2013-12-31	Bostäder	Samhällsfastigheter	Total
Ingående redovisat värde	9 073 079	5 770 037	14 843 116
Omklassificering	-10 000	10 000	0
Värdeförändring	1 076 317	88 789	1 165 106
Investeringar	315 241	61 670	376 911
Förvärv	3 213 069	1 226 947	4 440 016
Försäljningar	-843 316	-	-843 316
Redovisat värde vid årets slut	12 824 390	7 157 443	19 981 833

	2014	2013
Orealiserad värdeförändring	1 142 996	1 029 217
Realiserad värdeförändring	118 756	135 889
	1 261 752	1 165 106

Årets förändringar av fastighetsbeståndet

Årets investeringar uppgick totalt till 784 mkr (377), varav merparten avser ombyggnationer och totalrenoveringar. I investeringsbeloppet ingår aktiverade låneutgifter med ett belopp om 4,6 Mkr (4,8). Låneutgiften har beräknats utifrån respektive kvartals snittränta. Under året har fastigheter köpts i Åle, Helsingborg, Kalmar, Malmö, Norrköping, Stockholm, Södertälje och Uppsala för sammanlagt 4 355 mkr (4 440). Av köpen avsåg 2 777 mkr samhällsfastigheter och 1 578 mkr avsåg bostäder. Årets försäljningar uppgick till 1 223 mkr (843). Försäljningarna har skett till nivåer som i genomsnitt överstiger bedömt verkligt värde vid ingången av året med 7,8 procent.

Avtalsenliga förpliktelser

I koncernen finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte har redovisats i balansräkningen. Dessa förpliktelser avser förvärv och investeringar för att slutföra påbörjade nybyggnationer eller pågående totalrenoveringar av befintliga fastigheter.

	2014-12-31	2013-12-31
Förvärv	219 914	93 000
Nyproduktion	698 292	275 000
Ombyggnation	849 655	373 000
	1 767 861	741 000

Värderingsmodell

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Verkligt värde har beräknats som nuvärdet av driftöverskotten under kalkylperioden med avdrag för återstående investeringar samt med tillägg för nuvärdet av bedömt restvärde vid utgången av kalkylperioden. Analysen av framtida driftöverskott omfattar en kalkylperiod om minst 5 år. Till det kassaflödesbaserade värdet läggs bedömt värde för mark och byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3

Fastighetsbeståndets verkliga värde vid utgången av 2014 har bedömts genom externa värderingar. Antaganden om kalkylränta och direktavkastningskrav är av avgörande betydelse för beräkning av verkligt värde. Dessa parametrar är baserade på de externa värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för jämförbara fastigheter. Verkligt värde för mark och byggrätter har bedömts genom ortsprisanalyser. Risk- och vinstavdrag görs sedan beroende på om detaljplaner är antagna eller inte.

Värderingsparametrar per fastighetskategori

	Bostäder	Samhällsfastigheter
Direktavkastningskrav, %	3,31-6,05	3,65-8,00
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,66	5,47
Hysesvärde, kr/kvm genomsnittligt	1 076	1 270
Fastighetskostnader	Individuellt, baserat på faktiska kostnader och erfarenhet från jämförbara objekt	Individuellt, baserat på faktiska kostnader och erfarenhet från jämförbara objekt

Värderingsprocess

Rikshem anlitar två välrenommerade externa värderingsinstitut för att bedöma verkligt värde vid utgången av året för samtliga förvaltningsfastigheter. Kvartalsvis bedöms verkligt värde genom interna värderingar. Vid årsskiftet görs interna kontroller av bedömt verkligt värde, varvid förändring av icke observerbara indata analyseras mot internt tillgänglig information. Samtliga värderingar beaktar maximal och bästa användning av respektive fastighet.

Fastighetsbeståndets värde

Verkligt värde har bedömts till 25 160 mkr (19 982), vilket motsvarar en värdeförändring om 5 178 mkr (5 139). Investeringar, köp och försäljningar svarar netto för 3 917 mkr (3 974) av förändringen och årets värdeförändring svarar för 1 262 mkr (1 165) av förändringen. Av det sammanlagda värdet avser 14 586 mkr bostäder och 10 574 mkr avser samhällsfastigheter.

Pe

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Det värdeintervall som anges om 5-10 procent avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Riskhems del motsvarar ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 1 260 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.

Belopp i mkr	Bostäder	Samhällsfastigheter
Direktavkastningskrav och diskonteringsränta +0,25% enhet	-770	-450
Direktavkastningskrav och diskonteringsränta -0,25% enhet	+860	+500
Hysesvärde +/- 50 kr/kvm	+/-1 050	+/-495
Hysesvärde +/- 5 % enhet	+/-1 230	+/- 770
Driftnetto +/- 5 % enhet	+/-730	+/- 535

Not 16 Värdeförändring finansiella instrument

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Koncernen		
Orealiserad värdeförändring	-452 590	252 701
	-452 590	252 701

Not 17 Skatter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	35 821	-8 004
Uppskjuten skatt	-214 370	-303 230
	-178 549	-311 234

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	1 188 431	1 766 254
Skatt enligt gällande skattesats	-261 455	-388 576
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och inte avdragsgilla kostnader netto	273 987	419 312
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	23 289	-38 740
Aktuell skatt på årets resultat	35 821	-8 004

Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	-291 051	-288 218
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	100 302	-55 560
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-1 845	349
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-23 289	40 574
Förändring uppskjuten skatt avseende övriga poster	1 513	-375
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-214 370	-303 230

Effektiv skattesats	15,0%	17,6%
---------------------	-------	-------

Moderbolaget

Aktuell skatt	-41 174	-
Uppskjuten skatt	-41 911	-14 857
	-83 085	-14 857

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	721 400	669 371
Skatt enligt gällande skattesats	-158 708	-147 262
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och inte avdragsgilla kostnader netto	107 722	157 543
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	9 812	-10 281
Aktuell skatt på årets resultat	-41 174	-

Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter i kommanditbolag	-32 404	-25 820
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	636	-83
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-10 143	11 046
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-41 911	-14 857

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	14 713	12 195
Förvärv	83	58
Nyanskaffningar	2 841	4 192
Avyttringar och utrangeringar	-3 243	-1 732
	<u>14 394</u>	<u>14 713</u>
<i>Avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 369	-4 329
Förvärvade avskrivningar	-68	-
Avyttringar och utrangeringar	1 222	739
Årets avskrivning enligt plan	-2 851	-2 779
	<u>-8 066</u>	<u>-6 369</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 328</u>	<u>8 344</u>
Moderbolaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 601	10 597
Nyanskaffningar	2 757	3 736
Avyttringar och utrangeringar	-2 786	-1 732
	<u>12 572</u>	<u>12 601</u>
<i>Avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 961	-3 259
Förvärvade avskrivningar	1 088	739
Årets avskrivning enligt plan	-2 731	-2 442
	<u>-6 604</u>	<u>-4 961</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>5 968</u>	<u>7 639</u>

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Moderbolaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 051 614	2 236 250
Förvärv	50	-
Försäljning	-446 930	-270 986
Aktieägartillskott	-	86 350
Resultatandel i KB	96 768	131 237
Uttag resultatandel i KB	-96 768	-131 237
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 604 734</u>	<u>2 051 614</u>

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i % 1)	Redovisat värde
Rikshem Cityfastigheter AB	556761-8029	Stockholm	1 000	100	35 180
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100	1 120
Rikshem Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	1 000	100	22 049
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100	104 930
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100	361 952
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	50 000	100	58 557
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	76 920
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm		99	943 843
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	133
Rikshem BRF-utveckling AB	556971-2846	Stockholm	500	100	50
					<u>1 604 734</u>

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



Not 20 Andelar i joint ventures

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Vid årets början	28 129	1 224 692
Förvärv/tillskott/Resultatandel/övrigt	-918	-886
Försäljning	-	-1 195 677
Redovisat värde vid årets slut	27 211	28 129
Moderbolaget		
Vid årets början	-	677 286
Aktieägartillskott	-	2 167
Försäljning	-	-679 453
Redovisat värde vid årets slut	-	-
<i>Joint Ventures</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Nya Valsta Centrum AB	556800-2884	Stockholm
Folkhem Trä AB	556973-2380	Stockholm
	<i>Kapitalandel</i>	<i>antal andelar</i>
	49%	490
	50%	250
		<i>Redovisat värde</i>
		27 186
		25
		27 211

Not 21 Långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Ingående bokfört värde	-	-
Nya fordringar	148 700	-
	148 700	-

Långfristiga fordringar avser reversfordringar. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar. Genomsnittlig löptid uppgår till 4,3 år.

	2014-12-31	2013-12-31
Moderbolaget		
Ingående bokfört värde	-	-
Nya fordringar	77 000	-
	77 000	-

Långfristiga fordringar avser reversfordringar. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar. Fordringarna har en kvarvarande löptid på 1 år

Not 22 Kundfordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Fordringar på hyresgäster	17 210	19 211
Avsättningar för osäkra fordringar	-9 334	-10 582
	7 876	8 629
Moderbolaget		
Kundfordringar	18	44

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

Åldersfördelade kundfordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Ej förfallna kundfordringar	2 042	5 013
Förfallna <30 dagar	5 103	2 411
Förfallna 31>	731	1 205
Summa ej nedskrivna kundfordringar	7 876	8 629



Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Upplupna intäkter	45 703	3 969
Upplupna intäktsräntor	501	109
Upplupen försäkringsersättning	2 643	9 128
Förutbetalda försäkringspremier	3 196	2 382
Förutbetalda driftskostnader	2 658	1 574
Övriga förutbetalda kostnader	14 703	1 629
	<u>69 404</u>	<u>18 791</u>
Moderbolaget		
Upplupna intäkter	40 000	1 203
Upplupna intäktsräntor	—	14 440
Förutbetalda försäkringspremier	340	306
Övriga förutbetalda kostnader	576	776
	<u>40 916</u>	<u>16 725</u>

Not 24 Uppskjuten skatt

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-92 265	-115 421
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	930 867	639 815
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	-126 046	-25 744
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	2 057	448
	<u>714 613</u>	<u>499 098</u>
Moderbolaget		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-903	-11 047
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	92 488	60 084
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	299	937
	<u>91 884</u>	<u>49 974</u>

Not 25 Räntebärande skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Konvertibla förlagslån	48 640	47 795
Ägarlån	3 007 120	2 880 788
Obligationslån	6 497 609	2 699 139
Skulder till kreditinstitut	5 806 351	6 316 804
Företagscertifikat	3 895 193	3 540 390
	<u>19 254 913</u>	<u>15 484 916</u>

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

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

	2014-12-31	2013-12-31
Moderbolaget		
Konvertibla förlagslån	48 640	47 795
Obligationslån	6 497 609	2 699 139
Skulder till kreditinstitut	3 787 328	3 032 474
Företagscertifikat	3 895 193	3 540 390
Skulder till koncernföretag	3 007 120	2 880 788
	<u>17 235 890</u>	<u>12 200 586</u>

Not 26 Avsatt till pensioner**Koncernen**

Rikshem tillämpar tre olika tjänstepensionsavtal i koncernen; ITP-planen, Avtalspension SAF-LO och Bankernas Tjänstepensionsavtal, BTP-planen. Tjänstepensionsavtalen är kollektivavtalade pensionsplaner. Avseende ITP-planen tillämpas ITP1 som liksom Avtalspension SAF-LO är en avgiftsbestämd pensionsplan. I dessa avgiftsbestämda pensionsplaner inbetalas premier som den anställda själv kan påverka förvaltningen av. Premierna baseras på pensionsgrundande inkomst. Kostnaden för pensions-



premierna redovisas i den period som premien avser och Rikshem har härmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde.

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

En del av Rikshems pensionsförpliktelser enligt ITP-planen som är förmånsbestämda tryggas dock genom försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. Rikshem har inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa förpliktelser tryggade i Alecta som en förmånsbestämd plan. Den redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till 0 kr 2014 (127 tkr år 2013). Förväntade avgifter för 2015 uppgår till 0 kr.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. I december 2014 var Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån 143 % (148 % i dec 2013). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsförpliktelserna beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS19. Enligt Alectas policy ska konsolideringsnivån ligga mellan 125 och 155%.

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

Pensionskostnader i resultaträkningen	Not	2014-12-31	2013-12-31
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		-720	-938
Räntekostnad netto		-96	-171
Reducering/Reglering §8	A	1 815	1 576
Summa förmånsbestämda kostnader		999	467
Kostnad erlagd särskild löneskatt		-334	-732
Avgiftsbestämda kostnader		-7 014	-4 899
Kostnad erlagd särskild löneskatt		-1 702	-1 188
Summa pensionskostnader		-6 015	-4 432
Summa pensionskostnader inklusive kostnad erlagd särskild löneskatt		-8 050	-6 352
Pensionskostnader i övrigt totalresultat			
Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, erfarenhetsbaserad	B	673	349
Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, finansiella antaganden		-4 026	-1 708
Aktuariell vinst (-)/ förlust (+) på åtagandets nuvärde, demografiska antaganden		-627	-
Avkastning på förvaltningstillgångarna		281	77
Summa pensionskostnad (-)/pensionsintäkt (+) i övrigt totalresultat		-3 699	-1 282

- A. Under året har anställda erbjudits att lämna den förmånsbestämda BTP2 planen till förmån för den premiebestämda BTP1 planen. Ett flertal anställda tackade ja till erbjudandet. Kostnaderna för framtida intjänande har därmed sjunkit. Denna reducering sänker nuvärdet av pensionsskulden med ca SEK 1, 8 miljoner. En förändring i BTP-planen genomfördes 1 februari 2013. Förändringen gällde möjligheten att frivilligt gå i pension före 65 års ålder, så kallad §8. De nya reglerna är mindre förmånliga för arbetstagarna vilket minskade den latent pensionsskulden. Detta resulterade i en engångseffekt för perioden med ca SEK 1,6 miljoner.
- B. Aktuariell vinst 2014 är hänförlig till att ett flertal medarbetare gått över till den premiebestämda BTP1 planen. Detta har inneburit att nästan 2/3 av de tidigare aktiva försäkringarna hamnat i fribrev. Aktuariell förlust 2013 var en följd av att planen omfattar fler medlemmar samt att medellönen ökade mer än prognostiserat.

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner

Koncernen	NOT	2014-12-31	2013-12-31
Förändring i pensionsförpliktelse			
Nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser, ingående balans	C	16 010	17 418
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		720	938
Räntekostnad på pensionsåtaganden		654	626
Utbetalning av förmåner direkt från förvaltningstillgångarna		-38	-38
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensionsåtaganden	D	3 979	-1 358
Reducering/Reglering §8 vinster (-)/förluster (+)		-1 815	-1 576
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans	C	19 510	16 010

PL

Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde

Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	12 337	10 758
Ränteintäker	558	455
Premieinbetalningar från arbetsgivaren	1 619	1 239
Utbetalningar av förmåner	-38	-38
Avkastning på förvaltningstillgångar	281	-77
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	14 757	12 337
Nettoåtagande i balansräkningen	4 753	3 673

C. I nuvärdet av pensionsförpliktelsen ingår särskild löneskatt, beräknad som nuvärdet av särskild löneskatt beräknad på årlig skillnad mellan pensionsförpliktelsen värderad enligt PUCM och den intjänade pensionsförpliktelsen med SPP's försäkringstekniska antaganden.

D. Den aktuariella förlusten år 2014 beror på sänkt diskonteringsränta (4,2 mkr) och byte till dödlighetstabellen DUS14 (0,7 mkr). Under året har ett stort antal medarbetare bytt till den premiebestämda BTP1 planen. Bytet sänker kostnaderna för framtida intjänande vilket sänker nuvärdet av skulden och bidrar till en erfarenhetsbaserad aktuariell vinst om (674 tkr). Den aktuariella vinsten år 2013 var en följd av högre diskonteringsränta och förändrade finansiella antaganden.

Avkastning på förvaltningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	838	379
Ränteintäkter på förvaltningstillgångar	-558	-456
	<u>280</u>	<u>-77</u>

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

Förvaltningstillgångar i SPP, fördelning i %	2014-12-31	2013-12-31
Aktier	11	8
Räntebärande investeringar	84	83
Alternativa investeringar	5	9
Summa förvaltningstillgångar	<u>100</u>	<u>100</u>

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

Försäkringstekniska beräkningsantaganden

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

Aktuariella antaganden	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Diskonteringsränta, %	3,0	4,0	3,5	3,8
Framtida årliga löneökningar, %	3,0	3,0	3,0	3,0
Förändring i inkomstbasbelopp, %	3,0	3,0	3,0	3,0
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Livslängdsantagande	DUS14	FFFS 2007:31	FFFS 2007:31	FFFS 2007:31
Personalomsättning, %	3,0	3,0	3,0	3,0
Genomsnittlig återstående tjänstgöringstid, år	17,0	19,4	20,5	17,0
Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde, år	25,0	19,0	24,3	-

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

Livslängdsantagandena följde fram till och med 20131231 Finansinspektionens grunder enligt FFFS 2007:31.

DUS 14 är en uppdatering av DUS06, sammanställd av Svensk Försäkring. DUS 14 har ännu inte satts upp i en FFFS.

BTP-planen innehåller en möjlighet till förtida avgång ur tjänst mellan 62 och 65 år, villkorad av att den anställda vid den tidpunkten kvarstår i tjänst. Beräkningarna avseende detta åtagande baseras på antagandet att 20 % nyttjar denna möjlighet vid 62 års ålder. En stor skillnad i utfall jämfört med ovan givna antaganden, liksom en förändring av antaganden, medför förändringar i pensionskostnader, pensionsåtaganden och även kassaflöde i den mån premierna ändras då de förmånsbestämda åtagandena tryggas via tjänstepensionsförsäkring. Prognosen för premieinbetalningar år 2015 avseende förmånsbaserade pensionsåtaganden uppgår till 647 tkr.

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

Not 27 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	200 000	50 000
Outnyttjad del	-200 000	-50 000
Utnyttjat kreditbelopp	—	—
Moderbolaget		
Beviljad kreditlimit	200 000	50 000
Outnyttjad del	-200 000	-50 000
Utnyttjat kreditbelopp	—	—

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	204 329	158 540
Upplupna driftskostnader	54 706	46 163
Upplupna personalkostnader	9 709	11 373
Upplupna räntekostnader	48 593	59 983
Upplupen stämpelskatt	14 672	872
Upplupna projektkostnader	—	—
Övriga poster	2 252	11 530
	334 261	288 461
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	48 375	49 687
Upplupna personalkostnader	7 421	9 637
Övriga poster	2 032	3 399
	57 828	62 723

Not 29 Transaktioner med närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Ett låneavtal finns mellan moderbolaget och moderbolagets ägare, Rikshem Intressenter AB. Se vidare i not 3 Finansiella instrument och riskhantering.
Styrelse	För uppgift om ersättning, se not 8. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Rikshem. En styrelseledamot har deltagit i ett konvertibelprogram riktat till bolagets ledande befattningshavare, se vidare not 25 räntebärande skulder.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättning, se not 8. Ledande befattningshavare har deltagit i ett konvertibelprogram riktat till bolagets ledande befattningshavare, se vidare not 25 Räntebärande skulder. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt haft någon affärstransaktion med Rikshem.

Not 30 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Avskrivningar	2 851	2 779
Nedskrivning av inventarie	1 100	—
Låneupptagningskostnader	-1 721	-1 004
Omvärdering konvertibel	845	791
Pensionskostnader	-2 619	-1 706
	456	860
Moderbolaget		
Avskrivningar	2 731	2 442
	2 731	2 442

Bolagsstyrningsrapport - Rikshem AB (publ)

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

Rikshem omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning eller någon annan bolagsstyrningskod, och följer således de regler om bolagsstyrning som följer av lag eller annan författning. Rikshem har under 2014 låtit notera skuldebrev under Bolagets MTN-program på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen) och följer därför även dess regelverk för emittenter.

Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2014.

Aktieägare

Rikshems aktiekapital uppgår till 99 727 900 kr fördelat på 997 279 aktier med en röst vardera.

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

Bolagsordning

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

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

Bolagsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Rikshems angelägenheter på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädde aktier. Årsstämma hålls i Stockholm under första halvåret.

Den 27 mars 2014 höll Rikshem årsstämma i Stockholm. Samtliga aktieägare var närvarande vid stämman. Mats Mared, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Stämman beslöt bl.a. att till styrelseledamöter omvälja Mats Mared till ordförande samt Mats Andersson, Magnus Eriksson, Mats Hederos och Peder Hasslev till ordinarie ledamöter. Vidare beslöts att arvode skall utgå till styrelsens ordförande med 500 000 kr per år till och att arvode till övriga styrelseledamöter inte skall utgå. Styrelseledamöterna och verkställande direktörens beviljades ansvarsfrihet. Därefter har Ulrika Malmberg-Livijn vid extra bolagsstämma den 18 juni 2014 ersatt Mats Andersson som styrelseledamot.

Styrelse

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

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

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

Bemyndiganden till styrelsen om aktier

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

Verkställande direktör och ledningsgrupp

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bl a framgår av VD-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Under 2014 utvidgades Rikshems ledningsgrupp och ledningsgruppen består sedan dess av VD, vice VD tillika chef Affärsutveckling och Finans, chef Förvaltning, Ekonomichef, Chef Projekt- och BRF-utveckling samt HR-chef. Ledningsgruppens sekreterare är chefsjuristen i Rikshem.

Revisor

Vid årsstämman 27 mars 2014 valdes Ernst&Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Ansvarig revisor är Magnus Fredmer, auktoriserad revisor.



Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om Rikshems interna kontroll avser Rikshems finansiella rapportering. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policys, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, besluts- och attestordning och finanspolicy mm., som alla syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Efterlevnad av dessa styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt. Rikshem har kartlagt sina väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och eliminera risker. Risker identifieras och hanteras vidare även i affärsplane- och budgetprocessen för respektive enhet och för Bolaget som helhet. Dessutom görs en bedömning av ekonomisk risk med utgångspunkt i resultat- och balansräkning, där poster utvärderas utifrån risk och materialitet.

Kontrollaktiviteter av den finansiella rapporteringen baseras på riskbedömningarna och är inbyggda i Bolagets processer. Processerna utvärderas löpande för att säkerställa kvalitet och att tillämpliga lagar och krav efterlevs.

För såväl den interna som den externa informationsgivningen finns en antagen Kommunikationspolicy som säkerställer att Bolaget lämnar korrekt information till marknaden.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för Rikshems organisation.

Årsredovisningens undertecknande

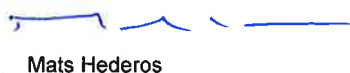
Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt 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 26 mars 2015


Mats Mared
Styrelsens ordförande


Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör


Ulrika Malmberg Livijn


Mats Hederos


Magnus Eriksson


Peder Hasslev

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2015.

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rikshem AB (publ) för räkenskapsåret 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36-37.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36-37. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rikshem AB (publ) för 2014. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36-37 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

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

Stockholm den 26 mars 2015

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor