

Styrelsen och Verkställande direktören för

Rikshem AB (publ)

Org nr 556709-9667

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Ställda säkerheter/ansvarsförbindelser - koncernen	8
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflödet	9
Resultaträkning - moderbolaget	10
Balansräkning - moderbolaget	11
Ställda säkerheter/ansvarsförbindelser - moderb.	12
Rapport över förändring i eget kapital - moderbolaget	12
Kassaflödesanalys - moderbolaget	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Bolagsstyrningsrapport	37
Underskrifter	38

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Bolagets organisationsnummer är 556709-9667 och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bolaget

Rikshem AB (publ) är moderbolag i Rikshemkoncernen, nedan benämnd Rikshem. Bolaget sköter förvaltningen av samtliga bolag inom koncernen. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, organisationsnummer 556806-2466, som ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB.

Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att 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 äldreboenden 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 har gett möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshems långsiktiga mål är ett fastighetsbestånd om 50 mdr.

Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholmsregionen, Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Halmstad, Södertälje, Luleå, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Norrtälje, Åre och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året 533 fastigheter (496) med 24 200 lägenheter (20 800) och med en uthyrningsbar area om 1 975 000 kvadratmeter (1 708 000). Verkligt värde för Rikshems fastighetsbestånd var vid utgången av året 32 009 mkr (25 160). Bostäder svarade för 62 procent och samhällsfastigheter svarade för 38 procent av verkligt värde.

Rikshem, en nationell allmännytta där investeringar i hållbarhet utgör en central förutsättning för långsiktig lönsamhet

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

Inom 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 utvecklas. Ett antal av Rikshems medarbetare är utbildade och gör frivilliga insatser som mentorer för ungdomar.

Rikshem samarbetar med stiftelsen Läxhjälp i Helsingborg, Västerås och Södertälje och har härigenom bidragit till 100 läxhjälpplatser för ungdomar. I Uppsala samarbetar vi med TRIS, Tjejers Rätt i Samhället, som fokuserar på att arbeta mot hedersrelaterat våld. Tillsammans med lokala samarbetspartners ebjöd vi under 2015 sommarjobb för 152 ungdomar (128) som bor i våra fastigheter.

På flera av våra orter finns ett organiserat samarbete med kommunen avseende det bostadssociala arbetet som bland annat syftar till att förebygga vräkningar. Dialog med de boende om och genomförande av hållbara renoveringar pågår i Helsingborg, Märsta, Norrköping, Södertälje, Uppsala och Västerås. På samtliga orter är överenskommelse träffad med Hyresgästföreningen om åtgärder och ny hyra.

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

- I samband med våra ROT-renoveringar mer än halverar vi energianvändningen för uppvärmning. Sammanställningen nedan visar hur olika åtgärder beräknas bidra till energieffektiviseringen.

<i>Energåtgärder</i>	<i>Energibesparing i procent</i>
Ny ventilation (FTX)	19
Nya energieffektiva fönster	14
Fasadisolering	13
Individuell vattenmätning	5
Vattensparande armaturer	4
Tak	1

- 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 och skåpluckor 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, jämfört med 2012, den normalårskorrigerade energiåtgången med 5 procent. Under 2014 blev energibesparingen 3 procent. Under 2015 har den normalårskorrigerade energianvändningen för jämförbara fastigheter minskat i förhållande till 2014 med 4 procent, eller 10 GWh. Den minskade energianvändningen har också reducerat utsläppen av koldioxid med 1 000 ton.

Rikshem är medlem i Green Building Council och har inlett arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter. Rikshem köper grön el och har som ett av de första fastighetsbolagen köpt utsläppsrätter för att helt klimatneutralisera elförbrukningen i alla fastigheter. Rikshem är världens första företag som emitterade gröna obligationer till hållbara renoveringar av bostadsfastigheter. Hittills har Rikshem emitterat gröna obligationer om 1 300 mkr.

Rikshem tar sin roll som nationell allmännytta också genom att i dessa tider av stor bostadsbrist påbörja omfattande nybyggnation. Vi bygger för närvarande 1 052 lägenheter, varav 486 hyresrätter, 310 bostadsrätter och 256 vård- och omsorgslägenheter. För att reducera koldioxidutsläppen produceras det mesta av nybyggnationen i trä. Energianvändningen för Rikshems nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per kvadratmeter och år, vilket är 29 procent lägre än Boverkets riktlinjer.

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter under året ökade med 349 mkr till 2 040 mkr (1 691). Av ökningen beror 308 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 41 mkr eller 2,7 procent jämfört med 2014. För bostäder var den genomsnittliga vakansgraden under året 2,6 procent, vilket är en ökning med 0,8 procentenheter jämfört med 2014. Justerat för lägenheter som tomställs inför renovering uppgick vakansen per 31 december 2015 till 0,4 procent.

Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter var 10,5 år (11,4). Kontrakt 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. I samhällsfastigheterna har vi nästan uteslutande kommuner som hyresgäster.

Fastighetskostnaderna uppgick till 848 mkr (737). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med motsvarande period föregående år, med 4 procent, eller 10 GWh. Av fastighetskostnaderna avsåg 147 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 80 kronor per kvadratmeter. Det totala driftnettot ökade med 25 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 192 mkr (953). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 6,8 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet ökade till 58 procent (56).

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -527 mkr (-531). Kostnaden för ägarlån har ökat med 29 mkr jämfört med föregående år främst till följd av erlagd ränteskillnadsersättning vid förtida lösen av samtliga ägarlån. Räntekostnaden för extern finansiering har minskat med 33 mkr huvudsakligen till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under året var 1,7 procent (2,4), vilket är 0,7 procentenheter lägre än föregående år. Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade till 3,7 (2,8) till följd av ett förbättrat driftnetto och lägre räntekostnader. Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheter till 1 856 mkr (1 262), vilket motsvarar en ökning om 7,4 procent (6,3).

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Värdeförändring på finansiella derivatinstrument uppgick till 75 mkr (-453). Värdeuppgången beror huvudsakligen på kortare återstående löptid. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon resultateffekt om derivaten behålls till förfall. Derivatinstrumenten avsåg huvudsakligen ränteswappar. Räntederivaten uppgick vid utgången av året nominellt till 12 800 mkr (11 800).

Resultat efter skatt

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -545 mkr (-179), vilken huvudsakligen avser uppskjuten skatt. Resultatet efter skatt ökade med 954 mkr till 1 964 mkr (1 010) främst till följd av en större värdeuppgång för fastigheter än under föregående år.

Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsbeståndet ökade till 32 009 mkr (25 160), vilket motsvarar 16 205 kronor per kvadratmeter (14 727). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på nettoköp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 680 mkr (784), varav 951 mkr avsåg ombyggnationer och renoveringar och 580 mkr avsåg nyproduktion av hyres- och bostadsrätter. Övriga investeringar uppgick till 149 mkr. Det största enskilda ombyggnationsprojektet genomförs i Gränby i Uppsala, ett av Rikshems större bostadsbestånd. Ombyggnationen omfattar totalt 1 200 lägenheter. Projektet genomförs under 2013 till 2016. Värdeökningen uppgick till 1 856 mkr (1 262), eller 7,4 procent (6,3). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och i fastighetsmarknadens direktavkastningskrav. Bostadsfastigheter svarar för 62 procent av verkligt värde, eller 19 725 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 38 procent av verkligt värde, eller 12 284 mkr.

Under året har fastigheter förvärvats i Kalmar, Luleå, Malmö, Norrtälje, Sigtuna, Stockholm, Upplands Väsby och Västerås för sammanlagt 3 907 mkr, varav 928 mkr avsåg samhällsfastigheter och 2 979 mkr avsåg bostäder. Genom förvärven har fastighetsportföljen tillförts 3 372 lägenheter och en uthyrningsbar area om 295 000 kvadratmeter.

Under året har fastigheter sålts för sammanlagt 594 mkr. Försäljningarna har skett till nivåer som i genomsnitt överstiger bedömt verkligt värde vid ingången av året med 24 procent.

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures har under året ökat till 1 076 mkr (27). Ökningen beror främst på förvärv av andelar i Farsta Stadsutveckling KB och VärmdöBostäder AB om sammanlagt 734 mkr samt lämnade kapitaltillskott om 325 mkr.

Fastighetsbeståndets verkliga värde per 31 december 2015 har bedömts genom externa värderingar. 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 förvaltningsfastigheter har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Räntebärande skulder

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Bolaget belånar fastigheterna till högst 70 procent av verkligt värde och räntetäckningsgrad för extern finansiering ska på årsbasis vara minst 1,75. Under året har koncernen erhållit aktieägartillskott om 3 433 mkr vilket bland annat finansierat återbetalning av samtliga ägarlån. I maj emitterade Rikshem sin hittills största gröna obligation om 700 mkr för att finansiera pågående ROT-renovering i Uppsala.

I februari 2015 fick Rikshem det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan erhöll Rikshem kreditbetyget 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 21 074 mkr (19 255) varav 6 813 mkr (5 806) avsåg skulder till kreditinstitut, 6 045 mkr (3 895) avsåg företagscertifikat, 8 174 mkr (6 498) avsåg obligationslån och 42 mkr (49) avsåg konvertibla förlagslån. Under året har lån från ägarna om 3 007 mkr återbetalats. Vid utgången av 2015 uppgick medelräntan till 1,6 procent (1,8) vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid ingången av året. För mer information om koncernens räntebärande skulder, se not 26.

Likvida medel uppgick till 94 mkr (385). Tillgängliga back-up faciliteter i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 4 900 mkr (2 700). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 000 mkr.

Majoriteten 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 21 procent (23) av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram på 8 500 mkr. Rikshem har också ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 15 000 mkr. 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 om 4 900 mkr samt den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 000 mkr. Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Räntederivat används för att reducera ränterisken som uppkommer med den korta räntebindningen. Vid utgången av året uppgick räntederivat nominellt till 12 800 mkr (11 800) och verkligt värde uppgick netto till -492 mkr (-574).

Eget kapital

Koncernen har under året erhållit aktieägartillskott om 3 433 mkr, vilket finansierat återbetalning av samtliga ägarlån. Koncernens egna kapital uppgick vid utgången av perioden till 10 360 mkr (4 850), vilket motsvarar en soliditet om 30 procent (19).

Moderbolaget

Moderbolaget Rikshem AB (publ) sköter förvaltningen av dotterbolagen och dess fastigheter. Bolaget har under året haft 173 anställda (134). Intäkterna för året uppgick till 123 mkr (106) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 7 mkr (721). Moderbolagets egna kapital uppgick till 6 135 mkr (2 662) vid utgången av året.

Miljö

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

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 8 december 2015 beslutade styrelsen att skilja Ilija Batljan från sitt uppdrag som vice verkställande direktör i Rikshem.

Den 11 december 2015 beslutade Rikshems styrelseordförande att genomföra en oberoende granskning. Granskningsuppdraget omfattade verkställande direktörens och vice verkställande direktörens resor och representation under 2014 och 2015 samt en kartläggning av risken för eventuella intressekonflikter i bolagets verksamhet. Bakgrunden till granskningen var att det under en tid hade förekommit rykten kring bolagets verksamhet och personer i ledande befattning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 1 februari 2016 tillträdde bolaget ett fastighetsbestånd om 47 fastigheter i Umeå, Östersund och Haparanda. Fastighetsbeståndet omfattar 1 700 lägenheter och en uthyrningsbar area om 120 000 kvadratmeter.

Den 10 februari 2016 tecknade Rikshem avtal om köp av 28 bostadsfastigheter i Östersund. Fastighetsbeståndet omfattar 1 698 lägenheter och en uthyrningsbar area om 124 000 kvadratmeter. Slutgiltigt och formellt beslut kring försäljningen avses fattas i Östersunds kommunfullmäktige den 17 mars.

Den 16 februari 2016 publicerade Standard & Poors sin årliga rating av Rikshem varvid Rikshem behöll det starka kreditbetyget A-, men med negativ utsikt, vilket är en förändring mot tidigare omdöme stabil utsikt.

Den oberoende granskningen som styrelsens ordförande initierade i december 2015, avlämnades till styrelsen den 19 februari 2016. I sammanfattningen av granskningsrapporten, som gjordes tillgänglig på bolagets hemsida, anger granskaren ett antal rekommendationer till följd av iakttagelserna i granskningsrapporten. Styrelsen har med anledning av rekommendationerna initierat åtgärder innefattande bland annat en översyn av bolagets styrande dokument.

Efter att Ilija Batljan i december 2015 skiljts från sitt uppdrag som vice verkställande direktör i bolaget har bolaget och Ilija Batljan efter räkenskapsårets utgång träffat en överenskommelse om att Ilija Batljans anställning upphör den 15 juli 2016. För tiden fram till dess utgår lön och förmåner enligt befintligt anställningsavtal, men med arbetsbefrielse. Därutöver utgår inget särskilt avgångsvederlag. I samband med överenskommelsen har moderbolaget Rikshem Intressenter AB förvärvat Ilija Batljans konvertibel till ett belopp motsvarande teckningsbeloppet.

Den 3 mars 2016 meddelade ägarna Fjärde AP-fonden och AMF att de har initierat en process för entledigande av bolagets verkställande direktör.

Ägarna Fjärde AP-Fonden och AMF tillhandahåller sedan tidigare back-up faciliteter i form av lånefacilitet och teckningsåtagande avseende företagscertifikat. Dessa avtal har förlängts till februari 2020 samtidigt som den totala volymen utökats till 10 mdkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	5 048 892 507
Årets vinst, kr	2 539 352
Summa, kr	5 892 203 959

Styrelsen föreslår att 5 892 203 959 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	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Hysesintäkter	5	2 039 495	1 691 221
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-567 030	-460 975
Underhåll		-147 063	-156 134
Administration		-106 591	-97 126
Fastighetsskatt		-26 969	-23 680
Summa fastighetskostnader		-847 653	-737 915
Driftnetto	6	1 191 842	953 306
Central administration	7, 8, 9, 10	-89 952	-42 959
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	7 223	2 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-533 465	-533 575
Resultat från andelar i joint ventures	12	4 269	82
Förvaltningsresultat		579 917	379 270
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	1 855 632	1 261 752
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	16	74 609	-452 590
Resultat före skatt		2 510 158	1 188 432
Skatter	17	-546 150	-178 549
Årets resultat		1 964 008	1 009 883
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras			
Omvärdering pensioner	27	3 151	-3 699
Skatter pensioner		-693	813
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		2 458	-2 886
Summa totalresultat för året		1 966 466	1 006 997

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	2.2		
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	32 008 743	25 160 119
Andelar i joint ventures	20	1 075 566	27 211
Inventarier, verktyg och installationer	18	6 433	6 328
Derivatinstrument		7 702	–
Långfristiga fordringar	21	123 864	148 700
Summa anläggningstillgångar		33 222 308	25 342 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	7 906	7 876
Fordringar hos moderföretag	23	547 629	–
Övriga fordringar		124 846	13 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	56 117	69 404
Summa kortfristiga fordringar		736 498	91 229
Kassa och bank		94 336	384 627
Summa omsättningstillgångar		830 834	475 856
SUMMA TILLGÅNGAR		34 053 142	25 818 214

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2.2		
Eget kapital			
Aktiekapital		99 728	99 728
Övrigt tillskjutet kapital		4 273 626	843 845
Balanserade vinstmedel		5 986 809	3 905 951
Summa eget kapital		10 360 163	4 849 524
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	1 309 776	714 613
Konvertibelt förlagslån	26	41 780	48 640
Räntebärande skulder	26	8 851 641	8 344 681
Derivatinstrument		513 781	574 298
Avsatt till pensioner	27	907	4 753
Summa långfristiga skulder		10 717 885	9 686 985
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26, 28	12 180 375	10 861 592
Leverantörsskulder		77 029	52 014
Skatteskulder		9 775	8 117
Övriga kortfristiga skulder		216 864	25 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	491 051	334 261
Summa kortfristiga skulder		12 975 094	11 281 705
Summa skulder		23 692 979	20 968 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 053 142	25 818 214

Ställda säkerheter - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 500 349	6 673 732
Aktier i dotterbolag	724 202	769 648
Summa ställda säkerheter	8 224 551	7 443 380

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
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
Ingående eget kapital 2015-01-01	99 728	843 845	3 905 951	4 849 524
Årets resultat			1 964 008	1 964 008
Övrigt totalresultat			2 458	2 458
<i>Summa totalresultat</i>			<i>1 966 466</i>	<i>1 966 466</i>
Återköp av konvertibla förlagslån		-3 073	-66 336	-69 409
Aktieägartillskott		3 432 854		3 432 854
Koncernbidrag netto			180 728	180 728
Utgående eget kapital 2015-12-31	99 728	4 273 626	5 986 809	10 360 163

Klassificering av eget kapital**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Per 2015-12-31 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 aktieägar-kretsen är emission till överkurs. Under 2015 har samtliga konvertibla förlagslån, som fanns vid ingången av året, om sammanlagt nominellt 50 mkr återköpts från Rikshem Intressenter AB, styrelsens ordförande, verkställande direktören och vice verkställande direktören samt från ytterligare en ledande befattningshavare. Återköpen om totalt 118 mkr har skett till marknadsmässiga villkor. Koncernens egna kapital har till följd av återköpen minskats med 70 mkr. För information om konvertibla förlagslån som upptogs i september 2015, se not 26.

Balanserade vinstmedel

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

Koncernens rapport över kassaflödet

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01 -2015-12-31</i>	<i>2014-01-01 -2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		579 917	379 270
Resultatandelar joint ventures		-4 269	-82
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	-65 753	456
Ränteintäkter		-7 223	-2 416
Räntekostnader		533 465	533 575
Betald ränta		-524 232	-536 315
Erhållen ränta		4 568	1 973
Betald skatt		-4 001	-2 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		512 472	374 406
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-567 614	-42 408
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		370 110	31 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten		314 968	363 091
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-5 586 762	-5 139 091
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar		-3 117	-1 935
Avyttring av förvaltningsfastigheter		593 771	1 222 558
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-1 149 850	-147 970
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		55 600	270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 090 358	-4 066 168
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		16 184 871	13 924 358
Amortering av lån		-11 288 658	-10 279 816
Upptagna konvertibla förlagslån		49 500	-
Återköp av konvertibla förlagslån		-118 050	-
Upptagna ägarlån		-	126 332
Amorterade ägarlån		-3 007 120	-
Erhållna aktieägartillskott		3 432 854	-
Erhållna koncernbidrag		231 702	175 858
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 485 099	3 946 732
Årets kassaflöde		-290 291	243 655
Likvida medel vid årets början		384 627	140 972
Likvida medel vid årets slut		94 336	384 627

Resultaträkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01 -2015-12-31</i>	<i>2014-01-01 -2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter	4	123 010	105 772
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	7, 9	-86 105	-58 932
Personalkostnader	8	-123 158	-92 495
Avskrivningar	10	-2 858	-2 731
Rörelseresultat		-89 111	-48 386
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	119 031	426 385
Resultat från andelar i joint ventures	12	—	270
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	554 422	919 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-577 762	-576 533
Resultat efter finansiella poster		6 580	721 400
Skatt på årets resultat	17	-4 041	-83 085
Årets resultat*		2 539	638 315

* I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Balansräkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR	20		
Anläggningstillgångar			
Inventarier	18	6 139	5 968
		6 139	5 968
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	1 889 805	1 604 734
Fordringar hos koncernföretag		22 533 940	17 943 702
Andra långfristiga fordringar	21	38 000	77 000
		24 461 745	19 625 436
Summa anläggningstillgångar		24 467 884	19 631 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	128	18
Övriga fordringar		80 876	1 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	41 708	40 916
Summa kortfristiga fordringar		122 712	42 735
Kassa och bank		91 033	379 052
Summa omsättningstillgångar		213 745	421 787
SUMMA TILLGÅNGAR		24 681 629	20 053 191

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		99 728	99 728
Övrigt tillskjutet kapital		–	3 073
Uppskrivningsfond		142 986	142 986
		242 714	245 787
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		5 048 892	937 368
Överkursfond		840 772	840 772
Årets resultat		2 539	638 315
		5 892 203	2 416 455
Summa eget kapital		6 134 917	2 662 242
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	25	126 018	91 884
		126 018	91 884
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26	6 597 918	4 797 861
Konvertibla förlagslån	26	41 780	48 640
Derivatinstrument		13 920	–
Ägarlån	26	–	3 007 120
Summa långfristiga skulder		6 653 618	7 853 621
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26, 28	11 373 375	9 382 269
Leverantörsskulder		6 658	837
Övriga skulder		293 423	4 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	93 620	57 828
Summa kortfristiga skulder		11 767 076	9 445 444
Summa skulder		18 546 712	17 390 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 681 629	20 053 191

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterföretag	943 844	943 844
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 125 174	1 479 324
Ansvar för kommanditbolags skulder	1 089 470	1 080 273
	4 214 644	2 559 597

Rapport över förändring i eget kapital, moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
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
Återläggning 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
Ingående eget kapital 2015-01-01	99 728	3 073	142 986	840 772	1 575 683	2 662 242
Årets resultat					2 539	2 539
Aktieägartillskott					3 432 854	3 432 854
Återköp av konvertibla förlagslån		-3 073			-66 336	-69 409
Koncernbidrag netto					106 691	106 691
Utgående eget kapital 2015-12-31	99 728	—	142 986	840 772	5 051 431	6 134 917

Moderbolaget har erhållit koncernbidrag om 136 785 406 kr från Rikshem Intressenter AB (org nr 556806-2466).

Kassaflödesanalys - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01 -2015-12-31</i>	<i>2014-01-01 -2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-89 111	-48 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	5 151	2 731
Betald ränta		-566 500	-579 153
Erhållen ränta		558 673	926 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-91 787	301 991
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-9 228	-21 740
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		325 464	-6 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		224 449	274 034
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-285 021	-
Förvärv av dotterföretag		-50	-50
Avyttring av dotterföretag		-15	776 546
Avyttring av joint ventures		-	270
Investering i materiella anläggningstillgångar		-3 029	-1 060
Investering i fordringar till koncernföretag		-4 590 238	-5 636 916
Investering i fordringar till joint ventures		-36 000	-77 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 914 353	-4 938 210
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		13 598 205	12 484 334
Amortering av lån		-9 809 335	-7 574 054
Upptagna konvertibla förlagslån		49 500	-
Återköp av konvertibla förlagslån		-118 050	-
Upptagna ägarlån		-	126 332
Lösta ägarlån		-3 007 120	-
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag		119 046	96 768
Erhållna aktieägartillskott		3 432 854	-
Erhållna koncernbidrag		136 785	-
Lämnade koncernbidrag		-	-187 157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 401 885	4 946 223
Årets kassaflöde		-288 019	282 048
Likvida medel vid årets början		379 052	97 004
Likvida medel vid årets slut		91 033	379 052

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Företagsinformation

Rikshemkoncernen 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 ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkrings AB. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 11 mars 2016 och föreläggs för fastställande vid årsstämman samma dag.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Rikshemkoncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen (ARL) 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 förvärvsmetoden och samtliga dotterbolag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

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

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

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning 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 2015.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats första gången för räkenskapsåret 2015

IFRIC 21 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 skuldförde årets fastighetsskatt i sin helhet vid årets ingång för fastigheter som innehas 1 januari. Denna interimstillgång löstes sedan successivt upp under året och kostnaden för fastighetsskatt redovisas i resultatet, såsom det gjorts tidigare år.

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 2018 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.

IFRS 16, Leases

Denna standard träder i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen har ännu inte utvärderat standarden och hur den kommer påverka koncernens finansiella rapporter.

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

Joint ventures

Med joint ventures avses bolag där Rikshem genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Innehav i joint ventures redovisas enligt Kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att 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".

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 realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den realiserade 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 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 framåttrikt 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:	Antal år
Inventarier	5

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

Rikshemkoncernen 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 16. Realiserade värdeförändringar redovisas i finansnettot.

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

Konvertibelt förlagslån vid ingången av 2015

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 hänförbara transaktionskostnader fördelas på skuld- respektive eget kapitaldel i proportion till deras initiala redovisade värden.

Konvertibelt förlagslån vid utgången av 2015

Det konvertibla förlagslånet har i enlighet med IAS 39 redovisats dels som derivat skuld, dels som räntebärande skuld baserat på ett flertal villkor och där den främsta anledningen bedömts vara att det inte finns ett fast pris för att fastställa antalet aktier. Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats som en köpoption, baserat på Black & Scholes modell för optionsvärdering. De antaganden som gjorts i värderingen om riskfri ränta och volatilitet baseras på de förhållanden som gäller för Rikshem och för andra jämförbara bolag som är börsnoterade. Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats i enlighet med IFRS värderingshierarki nivå 3 och räntederivatet har värderats i enlighet med nivå 2.

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 om en räntekostnad.

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

Eventualförpliktelser

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

Ersättningar till anställda

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

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

Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner omfattar aktuariella vinster och förluster samt verklig avkastning på 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 - Rikshem som leasegivare

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 utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. 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 2015 och 2014 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 Rikshemkoncernen 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.

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.

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 anskaffningsvärdemetoden 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 ÅRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Det konvertibla förlagslånet samt den tillhörande derivatdelen hanteras dock på samma sätt i moderbolaget som i koncernen.

Aktier i dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Pensioner

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

Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade 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 15.

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.

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 baseras 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.

Not 3 Finansiella instrument och riskhantering

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

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

För att hantera likviditets- och refinansieringsrisken arbetar bolaget aktivt med att kontinuerligt ha ett flertal finansieringskällor tillgängliga. För att säkerställa tillgång till finansiering belånar företaget dess fastighetstillgångar till maximalt 70 % av marknadsvärdet. Vidare 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	2015-12-31	2014-12-31
Belåningsgrad, procent*	66	64
Medelränta*	1,6	1,8
Räntebindningstid, år*	2,4	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,7	2,9
Soliditet, procent	30	19
Justerad soliditet, procent**	30	30

*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 19 197 tkr. Reservering för osäkra kundfordringar har gjorts med 11 291 tkr. Redovisat värde efter reserveringar uppgår till 7 906 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 123 864 tkr, varav 65% 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. Banklånen har 3 månaders STIBOR som räntebas och majoriteten, 60 procent, av banklånen har en löptid om 12 månader. Vidare har bolaget upptagit kapitalmarknadslån genom att emittera företagscertifikat och obligationer. Företagscertifikaten har en löptid på mindre än 1 år och obligationerna har en löptid på över 1 år. Räntan för företagscertifikaten bestäms vid emissionstillfället. Räntan för obligationerna baseras på 3 månaders STIBOR.

Bolaget har en likviditets- och refinansieringsrisk vid varje låneförfall. Majoriteten av bolagets lån förfaller inom 12 månader (se tabell nedan). Den likviditets- och refinansieringsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst med de backup-faciliteter på 4,9 mdkr som bolaget har hos 2 banker samt den lånefacilitet och det teckningsåtagande som ägarna AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden gett bolaget på sammanlagt 7 mdkr.

Löptidsanalys räntebärande skulder

År	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp	Framtida räntebetalningar enligt per balansdagen gällande avtal	Varav betalningar räntederivat
2016	12 180 375 260	12 182 412 000	308 073 838	262 354 914
2017	2 927 105 052	2 926 350 000	224 103 173	191 351 636
2018	4 277 128 665	4 277 323 710	190 624 182	167 591 840
2019	999 248 812	1 000 000 000	131 318 014	121 476 854
2020	689 938 238	693 500 000	77 281 389	69 687 229
	21 073 796 027	21 079 585 710	931 400 596	812 462 473

Löptidsanalys räntederivat

År	Ränta att betala	Ränta att erhålla
2016	262 354 914	–
2017	191 351 636	7 347 387
2018	167 591 840	70 592 561
2019	121 476 854	128 247 058
2020	69 687 229	91 072 148
	812 462 473	297 259 154

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	20 033 064 749	20 034 585 710
6-12 månader	41 780 000	45 000 000
över 12 månader	998 951 278	1 000 000 000
Totalt	21 073 796 027	21 079 585 710

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, mkr	Snittränta	Marknadsvärde, mkr
2016	2,0	3,3%	-37
2018	1,5	3,2%	-122
2019	6,0	1,0%	-152
2020	1,0	0,5%	8
2021	1,3	2,6%	-129
2022	1,0	2,0%	-60
Totalt	12,8	1,8%	-492

Räntebärande skulder

År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	mkr	ränta, %	andel, %	mkr	andel, %
0-1	9 125	1,8	43	12 181	58
1-2	300	0,7	1	2 927	14
2-3	1 849	2,6	9	4 277	20
3-4	6 000	1,0	29	999	5
4-5	1 500	0,9	7	391	2
5-	2 300	2,3	11	299	1
Totalt	21 074	1,6	100	21 074	100

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
2015-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	7 906			7 906	7 906
Fordringar hos koncernföretag	547 629			547 629	547 629
Övriga fordringar	71 983			71 983	71 983
Derivatinstrument		7 702		7 702	7 702
Andra långfristiga fordringar	123 864			123 864	120 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 356			43 356	43 356
Likvida medel	94 336			94 336	94 336
Summa tillgångar	889 074	7 702		896 776	893 437
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			6 812 753	6 812 753	6 814 586
Obligationslån			8 174 676	8 174 676	8 122 598
Företagscertifikat			6 044 588	6 044 588	6 044 692
Derivatinstrument		513 781		513 781	513 781
Konvertibla förlagslån			41 780	41 780	41 780
Leverantörsskulder			77 029	77 029	77 029
Övriga kortfristiga skulder			196 564	196 564	196 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			244 014	244 014	244 014
Summa skulder		513 781	21 591 404	22 105 185	22 055 044
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

Långfristiga fordringar

Beräkningen av verkligt värde på de långfristiga fordringarna har gjorts i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin.

Räntederivat

Räntederivat värderas till verkligt värde genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. Räntederivaten återfinns i nivå 2 i värderingshierarkin. För mer information om derivat kopplat till det konvertibla förlagslånet, se not 26.

Räntebärande skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Detta har gjorts i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin. För mer information om det konvertibla förlagslånet, se not 26.

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Moderbolaget

	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde	Finansiella skulder redovisade till anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
2015-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	128			128	128
Fordringar hos koncernföretag	22 533 940			22 533 940	22 533 940
Övriga fordringar	80 147			80 147	80 147
Andra långfristiga fordringar	38 000			38 000	37 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 708			41 708	41 708
Likvida medel	91 033			91 033	91 033
Summa tillgångar	22 784 956			22 784 956	22 784 596
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			3 752 030	3 752 030	3 753 412
Företagscertifikat			6 044 588	6 044 588	6 044 692
Obligationslån			8 174 676	8 174 676	8 122 598
Konvertibla förlagslån			41 780	41 780	41 780
Derivatinstrument		13 920		13 920	13 920
Skulder till koncernföretag			–	–	–
Leverantörsskulder			6 658	6 658	6 658
Övriga kortfristiga skulder			286 854	286 854	286 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			86 029	86 029	86 029
Summa skulder		13 920	18 392 615	18 406 535	18 355 943
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

Not 4 Rörelsens intäkter och kostnader**Moderbolaget**

Av rörelsens intäkter avser 121 920 tkr (105 367) försäljning av administrativa tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99% (99) av omsättningen. Av rörelsens kostnader avser 5 789 tkr (5 914) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 6% av totala inköp (10).

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 uppsägningstid från hyresgästens sida.

Årshyra, mkr	2015	2014
Förfall inom 1-5 år	196 188	177 434
Förfall inom 6-10 år	111 300	68 470
Förfall inom 11-15 år	191 858	165 359
Förfall inom 16-20 år	193 265	210 302
Förfall inom 21-25 år	14 118	5 075
	706 729	626 640

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,5 år för 2015 och 11,4 år för 2014. För samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgick den genomsnittliga kontraktstiden till 9,4 år för 2015 och 10,4 år för 2014.

Not 6 Segmentredovisning koncern

Koncernen

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

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
Total avkastning	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	1 225 726	1 096 578	813 769	594 643	2 039 495	1 691 221
Driftskostnader	-383 388	-344 193	-183 642	-116 782	-567 030	-460 975
Underhåll	-96 921	-109 497	-50 142	-46 637	-147 063	-156 134
Administration	-72 750	-69 309	-33 841	-27 817	-106 591	-97 126
Fastighetsskatt	-23 786	-21 745	-3 183	-1 935	-26 969	-23 680
Summa fastighetskostnader	-576 845	-544 744	-270 808	-193 171	-847 653	-737 915
Driftnetto	648 881	551 834	542 961	401 472	1 191 842	953 306
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 217 222	929 162	638 410	332 590	1 855 632	1 261 752
Total avkastning	1 866 103	1 480 996	1 181 371	734 062	3 047 474	2 215 058

Samtliga intäkter avser Sverige. För båda åren 2014 och 2015 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10% eller mer av intäkterna.

	Fördelat på segment		Ofördelade poster		Totalt	
Resultaträkning	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Driftnetto	1 191 842	953 306	-	-	1 191 842	953 306
Central administration	-	-	-89 952	-42 959	-89 952	-42 959
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	7 223	2 416	7 223	2 416
Räntekostnader och liknande poster	-	-	-533 465	-533 575	-533 465	-533 575
Resultat från joint ventures	-	-	4 269	82	4 269	82
Värdeförändring fastigheter	1 855 632	1 261 752	-	-	1 855 632	1 261 752
Värdeförändring derivat	-	-	74 609	-452 590	74 609	-452 590
Resultat för skatt	3 047 474	2 215 058	-537 316	-1 026 626	2 510 158	1 188 432

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
Balansräkning	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsfastigheter *	19 724 533	14 586 345	12 284 210	10 573 774	32 008 743	25 160 119
* varav årets investering	1 200 255	459 539	480 018	324 600	1 680 273	784 139

Samtliga tillgångar är lokaliserade i Sverige. För mer information om investeringar, förvärv och försäljningar, se not 15.

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen/Moderbolaget		
Revisionsuppdrag		
Ernst & Young AB	-2 637	-2 361
	-2 637	-2 361
Övriga tjänster		
Ernst & Young AB	-168	-312
	-168	-312
Summa	-2 805	-2 673

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

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

			2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31		
Medelantalet anställda						
Koncernen	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Sverige	56	91	147	55	85	140
Moderbolaget	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Sverige	54	80	134	53	78	131
Könsfördelning i företagsledningen			2015-12-31	2014-12-31		
	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt</i>
Styrelsen	2	4	6	1	4	5
Övriga ledande befattningshavare	2	4	6	2	2	4
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31		
			<i>Löner, arvoden och förmåner</i>	<i>Pensioner</i>	<i>Löner, arvoden och förmåner</i>	<i>Pensioner</i>
Koncernen						
Styrelseordförande			-500	–	-500	–
Verkställande direktör				-714		-1 094
Grundlön			-3 347		-3 377	
Förmåner			-55		-58	
Vice verkställande direktör				-600		-589
Grundlön			-1 985		-1 981	
Förmåner			-23		-24	
Andra ledande befattningshavare 4 st (2)				-1 981		-660
Grundlön			-5 718		-2 671	
Förmåner			-79		-62	
Resultatlön			-1 838		–	
Övriga anställda				-9 041		-3 672
Grundlön			-62 461		-53 954	
Förmåner			-788		-870	
Resultatlön			-9 912		–	
Summa			-86 706	-12 336	-63 497	-6 015
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad			-42 757		-25 621	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader			-129 463		-89 118	
Moderbolaget						
Styrelseordförande			-500	–	-500	–
Verkställande direktör				-714		-1 094
Grundlön			-3 347		-3 377	
Förmåner			-55		-58	
Vice verkställande direktör				-600		-589
Grundlön			-1 985		-1 981	
Förmåner			-23		-24	
Andra ledande befattningshavare 4 st (2)				-1 784		-565
Grundlön			-5 718		-2 123	
Förmåner			-79		-53	
Resultatlön			-1 838		–	
Övriga anställda				-8 400		-5 779
Grundlön			-56 646		-50 354	
Förmåner			-507		-732	
Resultatlön			-8 926			
Summa			-79 624	-11 498	-59 202	-8 027
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad			-38 832		-25 601	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader			-118 456		-84 803	

Styrelse

Årsstämman 2015 beslutade att ersättning ska utgå med 500 kkr till styrelsens ordförande för tiden till årsstämman 2016 samt att någon ersättning till övriga styrelseledamöter inte ska utgå.

VD och vVD

Ersättningar och förmåner

Ersättning och förmåner till verkställande direktör och vice verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättningen till verkställande direktör och vice verkställande direktör består av grundlön, ingen rörligersättning har utgått för 2015. Förmåner avser bilförmåner.

Avgångsvederlag

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

Pension

Pensionsålder för verkställande direktör och vice verkställande direktör är 65 år. Pensionsförmåner för verkställande direktör och vice verkställande direktör uppgår till 30 procent av fast bruttolön.

Upphörande av vice verkställande direktörens anställning

Efter att Ilija Batljan i december 2015 skiljts från sitt uppdrag som vice verkställande direktör i bolaget har bolaget och Ilija Batljan efter räkenskapsårets utgång träffat en överenskommelse om att Ilija Batljans anställning upphör den 15 juli 2016. För tiden fram till dess utgår lön och förmåner enligt befintliga anställningsavtal, men med arbetsbefrielse. Därutöver utgår inget särskilt avgångsvederlag. I samband med överenskommelsen har moderbolaget Rikshem Intressenter AB förvärvat Ilija Batljans konvertibel.

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare omfattar fyra tjänstemän (två), chef Förvaltning, CFO, HR-chef och Kommunikationschef. Ersättningen till andra ledande befattningshavare består dels av en grundlön, dels av en rörlig resultatrelaterad del som är baserad på koncernens avkastning på eget kapital. För fullt utfall krävs att koncernens avkastning på eget kapital överstiger 20 procent. Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till fyra till sex månadslöner. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner.

Övriga anställda

Ersättning till övriga anställda består dels av en grundlön, dels av en rörlig resultatbaserad del. För fjorton nyckelpersoner förutom ledande befattningshavare baseras den resultatbaserade ersättningen på koncernens avkastning på eget kapital. För fullt utfall krävs att koncernens avkastning på eget kapital överstiger 20 procent. Ersättningen kan maximalt uppgå till fyra till sex månadslöner. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser bilförmåner.

För övriga anställda baseras den resultatbaserade ersättningen på fastigheternas totalavkastning samt på vissa individuella faktorer. För fullt utfall krävs att totalavkastningen under en treårsperiod i medeltal per år överstiger 7 procent. Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till två månadslöner, dock ej överstiga 75 000 kronor. Den resultatbaserade ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser bilförmåner.

Not 9 Operationella leasingavtal - Rikshem som leasegivare

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
Förfall inom 1 år	-3 148	-5 016
Förfall inom 2- 5 år	-10 697	-12 901
Förfall senare än 5 år	-29 162	-6 861
	-43 007	-24 778
Moderbolaget		
Förfall inom 1 år	-2 533	-2 657
Förfall inom 2- 5 år	-7 893	-4 857
Förfall senare än 5 år	-1 335	-
	-11 761	-7 514

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

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
Inventarier, verktyg och installationer	-3 012	-2 851
	-3 012	-2 851
Moderbolaget		
Inventarier, verktyg och installationer	-2 858	-2 731
	-2 858	-2 731

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Moderbolaget		
Resultatandelar i kommanditbolag	119 046	96 768
Vinst vid försäljning av andelar i dotterbolag	-15	329 617
	119 031	426 385

Not 12 Resultat från andelar i joint ventures

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
Vinst vid försäljning av andelar i joint ventures	-	270
Andel av intresseföretagets resultat	4 269	-188
	4 269	82
Moderbolaget		
Vinst vid försäljning av andelar i joint ventures	-	270
	-	270

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

Not 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, externa	6 314	2 416
Övriga finansiella intäkter	909	-
	7 223	2 416
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	553 077	918 868
Ränteintäkter, externa	452	795
Övriga finansiella intäkter	893	1
	554 422	919 664

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, ägarlån	-230 344	-200 883
Räntekostnader, externa	-285 027	-312 001
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-1 890	-
Övriga finansiella kostnader	-16 204	-20 691
	-533 465	-533 575
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-274 079	-283 436
Räntekostnader, externa	-281 473	-270 436
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-6 200	-
Övriga finansiella kostnader	-16 010	-22 661
	-577 762	-576 533

Not 15 Verkligt värde förvaltningsfastigheter**Koncernen**

2015-12-31	Bostäder	Samhällsfastigheter	Total
Ingående redovisat värde	14 586 346	10 573 773	25 160 119
Värdeförändring	1 217 222	638 410	1 855 632
Investeringar	1 200 255	480 018	1 680 273
Förvärv	2 979 089	927 400	3 906 489
Försäljningar	-258 378	-335 393	-593 771
Redovisat värde vid årets slut	19 724 534	12 284 208	32 008 743

2014-12-31	Bostäder	Samhällsfastigheter	Total
Ingående redovisat värde	12 824 390	7 157 443	19 981 833
Värdeförändring	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

	2015	2014
Orealiserad värdeförändring	1 806 390	1 142 996
Realiserad värdeförändring	49 242	118 756
	1 855 632	1 261 752

Årets förändringar av fastighetsbeståndet

Årets investeringar i befintligt bestånd uppgick totalt till 1 680 mkr (784), varav merparten avser ombyggnationer och ROT-renoveringar. I investeringsbeloppet ingår aktiverade låneutgifter med ett belopp om 15,6 Mkr (4,6). Låneutgiften har beräknats utifrån respektive kvartals snittrenta. Under året har fastigheter köpts i Kalmar, Luleå, Malmö, Norrtälje, Sigtuna, Stockholm, Upplands Väsby och Västerås för sammanlagt 3 906 mkr (4 355). Av köpen avsåg 927 mkr samhällsfastigheter och 2 979 mkr avsåg bostäder. Årets försäljningar uppgick till 594 mkr (1 223). Försäljningarna har skett till nivåer som i genomsnitt överstiger bedömt verkligt värde vid ingången av året med 24 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.

	2015-12-31	2014-12-31
Förvärv	2 091 700	219 914
Nyproduktion	488 016	698 292
Ombyggnation	430 393	849 655
	3 010 109	1 767 861

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 2015 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, %	2,80-5,80	3,40-7,60
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,20	5,40
Hysesvärde, kr/kvm genomsnittligt	1 120	1 421
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 32 009 mkr (25 160), vilket motsvarar en värdeförändring om 6 849 mkr (5 178). Investeringar, köp och försäljningar svarar netto för 4 993 mkr (3 917) av förändringen och årets värdeförändring svarar för 1 856 mkr (1 262) av förändringen. Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav. Av det sammanlagda värdet avser 19 725 mkr bostäder och 12 284 mkr avser samhällsfastigheter.

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.

<i>Belopp i mkr</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Samhällsfastigheter</i>
Direktavkastningskrav och diskonteringsränta +0,25% enheter	- 888	- 480
Direktavkastningskrav och diskonteringsränta -0,25% enheter	+ 1 003	+ 530
Hyresvärde +/- 50 kr/kvm	+/- 1 300	+/- 568
Hyresvärde +/- 5%	+/- 1 397	+/- 780
Driftnetto +/- 5%	+/- 812	+/- 552

Not 16 Värdeförändring finansiella derivatinstrument	<i>2015-01-01</i>	<i>2014-01-01</i>
	<i>-2015-12-31</i>	<i>-2014-12-31</i>
Koncernen		
Orealiserad värdeförändring, derivat	82 139	-452 590
Orealiserad värdeförändring, derivat kopplat till konvertibel	-7 530	-
	74 609	-452 590

Not 17 Skatter	<i>2015-01-01</i>	<i>2014-01-01</i>
	<i>-2015-12-31</i>	<i>-2014-12-31</i>
Koncernen		
Aktuell skatt	-3 308	-2 868
Aktuell skatt hänförlig till erhållet koncernbidrag	50 975	38 689
Uppskjuten skatt	-593 816	-214 370
	-546 149	-178 549
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	2 510 158	1 188 431
Skatt enligt gällande skattesats	-552 235	-261 455
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och inte avdragsgilla kostnader netto	504 452	273 987
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	44 475	23 289
Aktuell skatt på årets resultat	-3 308	35 821
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	-530 850	-291 051
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-16 725	100 302
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-2 067	-1 845
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-44 475	-23 289
Förändring uppskjuten skatt avseende övriga poster	301	1 513
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-593 816	-214 370
Effektiv skattesats	21,8%	15,0%
Moderbolaget		
Aktuell skatt	30 093	-41 174
Uppskjuten skatt	-34 134	-41 911
	-4 041	-83 085
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	6 580	721 400
Skatt enligt gällande skattesats	-1 448	-158 708
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och inte avdragsgilla kostnader netto	51 691	107 722
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	-20 150	9 812
Aktuell skatt på årets resultat	30 093	-41 174
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter i kommanditbolag	-55 646	-32 404
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	299	636
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	21 213	-10 143
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-34 134	-41 911
Effektiv skattesats	61,4%	11,5%

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	14 394	14 713
Förvärv	–	83
Nyanskaffningar	3 577	2 841
Avyttringar och utrangeringar	-1 570	-3 243
	<u>16 401</u>	<u>14 394</u>
<i>Avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 066	-6 369
Förvärvade avskrivningar	–	-68
Avyttringar och utrangeringar	1 085	1 222
Årets avskrivning enligt plan	-2 987	-2 851
	<u>-9 968</u>	<u>-8 066</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 433	6 328
Moderbolaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 572	12 601
Nyanskaffningar	3 488	2 757
Avyttringar och utrangeringar	-1 524	-2 786
	<u>14 536</u>	<u>12 572</u>
<i>Avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 604	-4 961
Förvärvade avskrivningar	1 060	1 088
Årets avskrivning enligt plan	-2 853	-2 731
	<u>-8 397</u>	<u>-6 604</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 139	5 968

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 604 734	2 051 614
Förvärv	50	50
Försäljning	–	-446 930
Aktieägartillskott	285 021	–
Resultatandel i KB	119 046	96 768
Uttag resultatandel i KB	-119 046	-96 768
Redovisat värde vid årets slut	1 889 805	1 604 734

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
Rikshem JV Holding AB	559015-8928	Stockholm	50 000	100	285 071
					1 889 805

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

Not 20 Andelar i joint ventures

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Vid årets början	27 211	28 129
Förvärv	734 361	606
Tillskott	325 337	-
Resultatandel	4 269	82
Övrigt	-15 612	-1 606
Redovisat värde vid årets slut	1 075 566	27 211

Bolag	2015 Årets resultat	vår andel	2014 Årets resultat	vår andel
Nya Valsta Centrum AB	10 017	5 459	-1 589	393
Farsta Stadsutveckling KB	18 508	-997	-	-
Boostad Bostad AB	-386	-193	-	-
VärmdöBostäder AB	88 641	-	-	-
Folkhem Trä AB	-	-	-1 162	-581
Studentstaden AB, försäljning andelar	-	-	-	270
Årets resultat	116 780	4 269	-2 751	82
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	116 780	4 269	-2 751	82

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

Joint Ventures	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Antal andelar	Redovisat värde
Nya Valsta Centrum AB	556800-2884	Stockholm	49%	490	27 806
Farsta Stadsutveckling KB	969622-6399	Stockholm	50%	500	314 739
Boostad Bostad AB	559021-1313	Stockholm	50%	25 000	19 614
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Stockholm	49%	12 250	703 375
Bergagårdshöjden JV AB	559025-7571	Kalmar	50%	500	10 032
					1 075 566

Finansiell information i sammandrag, väsentliga innehav

	Farsta Stadsutveckling KB 2015	VärmdöBostäder AB 2015
Intäkter	156 556	167 780
Förvaltningsresultat	151 363	47 869
Avskrivningar	-9 198	-
Värdeförändringar fastigheter	-77 580	73 872
Resultatandel	-44 130	-
Ränteintäkter	4	73
Räntekostnader	-18 404	-15 341
Skattekostnader	16 453	-17 832
Årets resultat	18 508	88 641
Årets totalresultat	18 508	88 641
	2015-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar	976 453	2 158 460
Omsättningstillgångar	570 416	15 296
Likvida medel	1 572	60 404
Tillgångar	1 548 441	2 234 160
Eget kapital	630 295	1 555 314
Långfristiga finansiella skulder	909 889	587 510
Övriga långfristiga skulder	-	33 058
Kortfristiga finansiella skulder	-	9 580
Övriga kortfristiga skulder	8 257	48 698
Eget kapital och skulder	1 548 441	2 234 160

Båda bolagen förvärvades under 2015 varför några jämförelsesiffror ej presenteras.

Not 21 Långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ingående bokfört värde	148 700	–
Tillkommande fordringar	105 764	148 700
Avgående fordringar	<u>-130 600</u>	<u>–</u>
	123 864	148 700

Långfristiga fordringar avser reversfordringar. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar.
Genomsnittlig löptid uppgår till 3,5 år.

	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
Ingående bokfört värde	77 000	–
Tillkommande fordringar	36 000	77 000
Avgående fordringar	<u>-75 000</u>	<u>–</u>
	38 000	77 000

Långfristiga fordringar avser reversfordringar. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar.
Fordringarna har en kvarvarande löptid på 2,2 år

Not 22 Kundfordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Fordringar på hyresgäster	19 197	17 210
Avsättningar för osäkra fordringar	<u>-11 291</u>	<u>-9 334</u>
	7 906	7 876
Moderbolaget		
Kundfordringar	128	18

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

Aldersfördelade kundfordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ej förfallna kundfordringar	5 017	2 042
Förfallna <30 dagar	724	5 103
Förfallna 31>	<u>2 165</u>	<u>731</u>
Summa ej nedskrivna kundfordringar	7 906	7 876

Not 23 Fordringar hos moderföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Tillkommande poster	652 189	–
Avgående poster	<u>-104 560</u>	<u>–</u>
	547 629	–

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Upplupna intäkter	44 792	45 703
Upplupna intäktsräntor	3 156	501
Upplupen försäkringsersättning	600	2 643
Förutbetalda försäkringspremier	3 835	3 196
Förutbetalda driftskostnader	2 775	2 658
Övriga förutbetalda kostnader	<u>959</u>	<u>14 703</u>
	56 117	69 404
Moderbolaget		
Upplupna intäkter	40 240	40 000
Upplupna intäktsräntor	101	–
Förutbetalda försäkringspremier	315	340
Övriga förutbetalda kostnader	<u>1 052</u>	<u>576</u>
	41 708	40 916

Not 25 Uppskjuten skatt

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-47 789	-92 265
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	1 461 717	930 867
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	-109 321	-126 046
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	5 169	2 057
	1 309 776	714 613
	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-22 116	-903
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	148 134	92 488
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	—	299
	126 018	91 884

Not 26 Räntebärande skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Konvertibla förlagslån	41 780	48 640
Ägarlån	—	3 007 120
Obligationslån	8 174 676	6 497 609
Skulder till kreditinstitut	6 812 752	5 806 351
Företagscertifikat	6 044 588	3 895 193
	21 073 796	19 254 913

Skulder till kreditinstitut med förfall senare än 5 år uppgår till 298 500 tkr. Resterande skulder förfaller inom 1-5 år från balansdagen. För ytterligare upplysningar hänvisas till not 3 Finansiella instrument och riskhantering.

Konvertibla förlagslån

Samtliga konvertibla förlagslån, om sammanlagt nominellt 50 mkr, som upptogs under 2011 har återköpts under året från moderbolaget Rikshem Intressenter AB, styrelsens ordförande, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt ytterligare en ledande befattningshavare. Återköpen om sammanlagt 118 mkr har skett till marknadsmässiga villkor. Koncernens egna kapital har till följd av återköpen minskat med 70 mkr.

Vid extra bolagsstämma den 23 september 2015 beslutade Rikshem att uppta ett konvertibelt förlagslån om nominellt 45 mkr från verkställande direktören och vice verkställande direktören med en löptid om fem år. Konvertibeln tecknades till marknadsmässiga villkor och till en överkurs om 10 procent och det totala teckningsbeloppet uppgick till 49,5 mkr. De tecknade konvertiblerna kan enligt huvudregeln konverteras till aktier under perioden 1 augusti till och med den 31 augusti 2020 till en kurs om 9 387:51 kronor, begränsat till att konvertibelvärdet aldrig kan överstiga 200 procent av det totala teckningsbeloppet.

Det konvertibla förlagslånet har i enlighet med IAS 39 redovisats dels som derivat skuld, dels som räntebärande skuld baserat på ett flertal villkor och där den främsta anledningen bedömts vara att det inte finns ett fast pris för att fastställa antalet aktier. Derivatdelen uppgår per 2015-12-31 till ett värde om 13 920 tkr (-).

Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats som en köpoption, baserat på Black & Scholes modell för optionsvärdering. De antaganden som har gjorts i värderingen om riskfri ränta och volatilitet baseras på de förhållanden som gäller för Rikshem och för andra jämförbara bolag som är börsnoterade. Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats i enlighet med IFRS värderingshierarki Nivå 3 och räntederivatet har värderats i enlighet med nivå 2.

	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
Konvertibla förlagslån	41 780	48 640
Obligationslån	8 174 676	6 497 609
Skulder till kreditinstitut	3 752 029	3 787 328
Företagscertifikat	6 044 588	3 895 193
Skulder till koncernföretag	—	3 007 120
	18 013 073	17 235 890

Not 27 Avsatt till pensioner

Koncernen

Rikshem tillämpar tre olika tjänstepensionsavtal i koncernen; ITP-planen, Avtalspension SAF-LO och Bankernas Tjänstepensionsavtal, BTP-planen. Tjänstepensionsavtalen är kollektivavtalade pensionsplaner. Avseende ITP-planen tillämpas ITP1 som liksom Avtalspension SAF-LO är en avgiftsbestämd pensionsplan. I dessa avgiftsbestämda pensionsplaner inbetalas premier som den anställda själv kan påverka förvaltningen av. Premierna baseras på pensionsgrundande inkomst. Kostnaden för pensionspremierna redovisas i den period som premien avser och Rikshem har härmed fullföljt sitt åtagande gentemot den 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. Under 2015 och 2014 är inga pensionsförsäkringar tecknade i Alecta. Förväntade avgifter för 2016 uppgår till 0 kr.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. I december 2015 var Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån 153% (143% i dec 2014). 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	2015-12-31	2014-12-31
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		-113	-720
Räntekostnad netto		-138	-96
Reducering/Reglering § 8	A	731	1 815
Summa förmånsbestämda kostnader		480	999
Kostnad erlagd särskild löneskatt		-77	-334
Avgiftsbestämda kostnader		-12 816	-7 014
Kostnad erlagd särskild löneskatt		-3 109	-1 702
Summa pensionskostnader		-12 336	-6 015
Summa pensionskostnader inklusive kostnad erlagd särskild löneskatt		-15 522	-8 050
Pensionskostnader i övrigt totalresultat			
Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, erfarenhetsbaserad	B	1 829	673
Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, finansiella antaganden		1 614	-4 026
Aktuariell vinst (-)/ förlust (+) på åtagandets nuvärde, demografiska antaganden		-	-627
Avkastning på förvaltningstillgångarna		-292	281
Summa pensionskostnad (-)/pensionsintäkt (+) i övrigt totalresultat		3 151	-3 699

- A. Under 2014 och 2015 har anställda erbjudits att lämna den förmånsbestämda BTP2 planen till förmån för den premiebestämda BTP1-planen. Ett stort antal anställda har tackat ja till erbjudandet. Per 2015-12-31 är en anställd kvar i den förmånsbestämda BTP2-planen. Kostnaderna för framtida intjänande har därmed sjunkit. Denna reducering sänker nuvärdet av pensionsskulden med 0,7 miljoner kronor (1,8).
- B. Aktuariell vinst 2015 och 2014 är hänförlig till att ett flertal medarbetare gått över till den premiebestämda BTP1 planen. Detta har inneburit att 94% av de tidigare aktiva försäkringarna hamnat i fribrev.

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner

Koncernen	NOT	2015-12-31	2014-12-31
Förändring i pensionsförpliktelse			
Nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser, ingående balans	C	19 511	16 010
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år		113	720
Räntekostnad på pensionsåtaganden		588	654
Utbetalning av förmåner direkt från förvaltningstillgångarna		-139	-38
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensionsåtaganden	D	-3 443	3 979
Reducering/Reglering \$8 vinster (-)/förluster (+)		-731	-1 815
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans	C	15 899	19 510
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde			
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans		14 758	12 337
Ränteintäkt		450	558
Premieinbetalningar från arbetsgivaren		216	1 619
Utbetalningar av förmåner		-139	-38
Avkastning på förvaltningstillgångar	E	-292	281
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans		14 993	14 757
Nettoåtagande i balansräkningen		906	4 753

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

D. Den aktuariella vinsten år 2015 beror på höjd diskonteringsränta vilket ger en aktuariell finansiell vinst på 1,6 mkr och erfarenhetsbaserade aktuariella vinster på 1,8 mkr. Den aktuariella förlusten år 2014 berodde på sänkt diskonteringsränta (4,2 mkr) och byte till dödlighetstabellen DUS14 (0,7 mkr). Även under 2015 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 1 824 tkr (674).

E.	Avkastning på förvaltningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31
	Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	159	838
	Ränteintäkter på förvaltningstillgångar	-450	-558
		-291	280

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

Förvaltningstillgångar i SPP, fördelning i %	2015-12-31	2014-12-31
Aktier	8	11
Räntebärande investeringar	86	84
Alternativa investeringar	6	5
Summa förvaltningstillgångar	100	100

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

Försäkringstekniska beräkningsantaganden

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

Aktuariella antaganden	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Diskonteringsränta, %	3,4	3,0	4,0	3,5
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	DUS14	FFFS 2007:31	FFFS 2007:31
Personalomsättning, %	3,0	3,0	3,0	3,0
Genomsnittlig återstående tjänstgöringstid, år	9,1	17,0	19,4	20,5
Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde, år	19,2	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 tryggs via tjänstepensionsförsäkring. Prognosen för premieinbetalningar år 2016 avseende förmånsbaserade pensionsåtaganden uppgår till 36 tkr.

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

Not 28 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	200 000	200 000
Outnyttjad del	-200 000	-200 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-
Moderbolaget		
Beviljad kreditlimit	200 000	200 000
Outnyttjad del	-200 000	-200 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	236 454	204 329
Upplupna driftskostnader	66 428	54 706
Upplupna personalkostnader	31 666	9 709
Upplupna räntekostnader	54 436	48 593
Upplupen stämpelskatt	88 687	14 672
Övriga poster	13 380	2 252
	491 051	334 261
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	53 437	48 375
Upplupna personalkostnader	26 610	7 421
Övriga poster	13 572	2 032
	93 620	57 828

Not 30 Transaktioner med närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Under året har aktieägartillskott om 3 433 mkr erhållits, vilket har finansierat återbetalning av utestående ägarlån samt betalning av ränta och ränteskillnadsersättning hänförlig till lånen.
Styrelse	För uppgift om ersättning, se not 8. Styrelsens ordförande har deltagit i ett konvertibelprogram riktat till bolagets ledande befattningshavare, se vidare not 26 räntebärande skulder. Ingen styrelseledamot har därutöver direkt eller indirekt genomfört någon affärstransaktion med Rikshem.
VD och vVD	För uppgift om ersättning, se not 8. Verkställande direktören och vice verkställande direktören har deltagit i konvertibelprogram, se vidare not 26 Räntebärande skulder. Utöver återköp av konvertibla förlagslån och tecknande av konvertibla förlagslån har ingen ledande befattningshavare direkt eller indirekt genomfört någon affärstransaktion med Rikshem.

Not 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Avskrivningar	3 012	2 851
Nedskrivning av inventarie	-	1 100
Låneupptagningskostnader	-1 842	-1 721
Omvärdering konvertibel	-66 228	845
Pensionskostnader	-695	-2 619
	-65 753	456
Moderbolaget		
Avskrivningar	2 858	2 731
Låneupptagningskostnader	2 293	-
	5 151	2 731

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 2015.

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 företrädade aktier. Årsstämma hålls i Stockholm under första halvåret.

Den 26 mars 2015 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 Magnus Eriksson, Ulrika Malmberg Livijn, Peder Hasslev, samt nyvälja Martin Tufvesson, Olof Nyström och Ebba Hammarström till ordinarie ledamöter. I och med årsstämman lämnade Mats Hederos styrelsen. Vidare beslöts att arvode skall utgå till styrelsens ordförande med 500 000 kr per år och att arvode till övriga styrelseledamöter inte skall utgå. Styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet.

Styrelse

Styrelsen i Rikshem har sedan årsstämman 2015 bestått av 7 ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnande som finansiellt och juridiskt kunnande. Bolagets verkställande direktör ingår inte i styrelsen. I november 2015 avled styrelseledamoten Martin Tufvesson, varefter antalet ledamöter i styrelsen uppgått till 6 stycken.

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 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 fastställs av styrelsen och som bl a framgår av VD-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Rikshems ledningsgrupp har under 2015 bestått av VD, vice VD tillika chef Affärsutveckling, chef Förvaltning, CFO, kommunikationschef samt HR-chef. I mars lämnade Sofia Ljungdahl, chef Projekt- och BRF-utveckling Bolaget och ledningsgruppen och i september tillkom Jennie Wolmestad, kommunikationschef. I december 2015 beslöt styrelsen att skilja Ilija Batljan från sitt uppdrag som vice verkställande direktör.

Revisor

Vid årsstämman 26 mars 2015 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig 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 policy, 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 effektiv 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.

Den oberoende granskningen som styrelsens ordförande initierade i december 2015, avlämnades till styrelsen den 19 februari 2016. I sammanfattningen av granskningsrapporten, som gjordes tillgänglig på bolagets hemsida, anger granskaren ett antal rekommendationer till följd av iakttagelserna i granskningsrapporten. Styrelsen har med anledning av rekommendationerna initierat åtgärder innefattande bland annat en översyn av bolagets styrande dokument.

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

Den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen bedöms vara ändamålsenlig för Rikshems organisation.

Arsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 11 mars 2016

Mats Mared
Styrelsens ordförande

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Ulrika Malmberg Livijn

Olof Nyström

Magnus Eriksson

Peder Hasslev

Ebba Hammarström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2016.

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 år 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-38.

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 en 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 2015 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 2015 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 37-38. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rikshem AB(publ) för år 2015. 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 37-38 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 ersättningskyldig 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 enligt ovan 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 11 mars 2016

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor