



Årsredovisning 2017

med hållbarhetsredovisning



Kombinerar affärsmässighet med samhällsengagemang

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Företaget äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Genom kloka investeringar på tillväxtorter och nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter fortsätter företaget att växa. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället. Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling ur såväl socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv.

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

28 000

Rikshem förser Sverige med 27 924 bostäder över hela landet.



Långsiktiga ägare

Rikshem AB (publ) ägs till 100 procent av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 procent vardera av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.



Ett mycket starkt 2017

Gynnsam marknad, effektiv förvaltning, stabil intäktsökning och framgångsrik nyproduktion var några av framgångsfaktorerna för årets goda resultat.



Rikshems kreditbetyg

från S&P Global är A- med stabil utsikt.

41 mdr

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 41 039 mkr.



Året i korthet

- Tillträdde 802 lägenheter i Umeå
- Produktionsstartade norra Sveriges högsta bostadshus i trä, Flyttfågeln, i Umeå
- Nominerades till årets samhällsbyggare tillsammans med Lindbäcks bygg för insatserna inom industriellt träbyggande
- Förändrade organisationen för ökat fokus på förvaltning och hållbarhet
- Emitterade första euro-obligationen under EMTN-programmet
- Anställde 158 ungdomar för sommarjobb i Rikshems bostadsområden
- Avyttrade BoViva-fastigheterna, konceptboende för seniorer
- Nominerades till Halmstads byggnadsnämnds arkitekturpris för Harplinges äldreboende
- Belönades med Kalmars stadsbyggnadspris i kategorin god byggnadsvård för renovering av fastigheten Apotekaren 1
- Förvärvade två projektfastigheter i Uppsala som tillsammans kommer att bli Nordens största vårdboende
- Avyttrade fastighetsbeståndet i Haparanda
- Tecknade avtal om förvärv av 84 lägenheter från Helsingborgs hem, tillträds 2018
- Nominerades till Årets Bygge 2018 för kreativt tillskapande av 60 nya ettor i befintliga byggnader i Norrbacka, Märsta
- Tecknade avtal om förvärv av 257 lägenheter i Västerås, tillträds 2018
- Produktionsstartade 462 lägenheter i trä
- Energibesparing om 1,6 procent i jämförbart bestånd

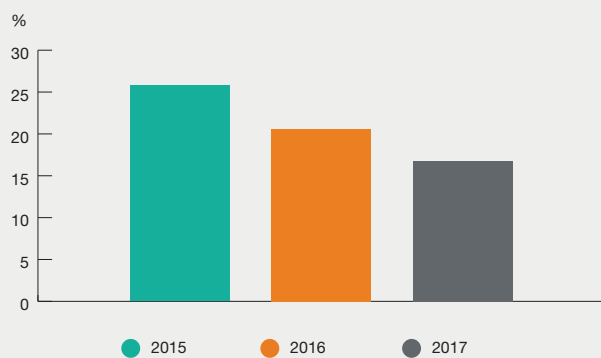
Nyckeltal

mkr	2017	2016
Fastigheternas marknadsvärde	41 039	37 878
Hysesintäkter	2 665	2 484
Driftöverskott	1 555	1 420
Antal fastigheter	586	574
Avkastning på eget kapital, %	16,8	20,6
Totalavkastning årsbasis, %	8,1	9,7
Belåningsgrad, %	59	62

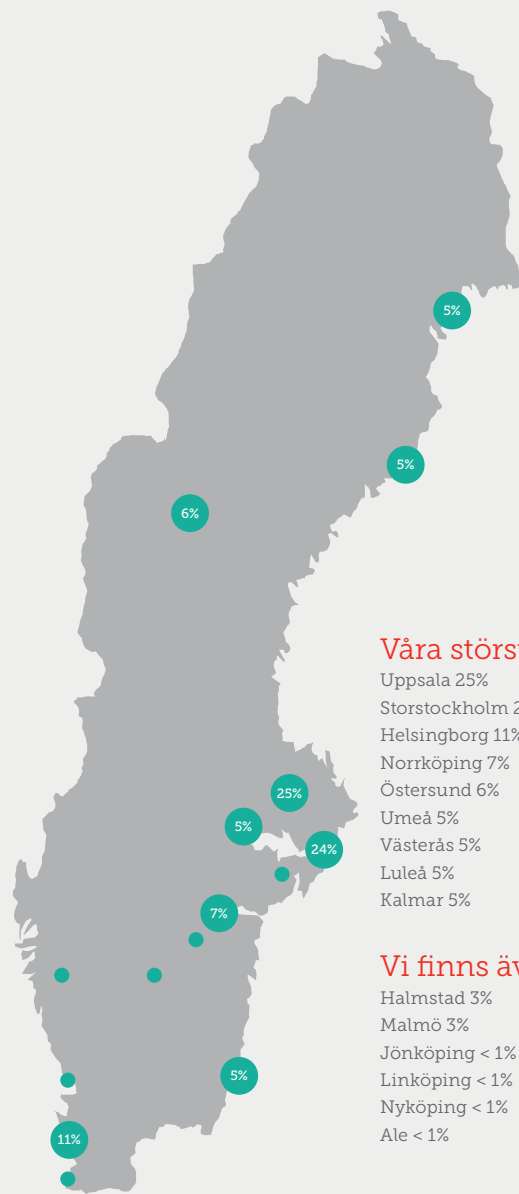
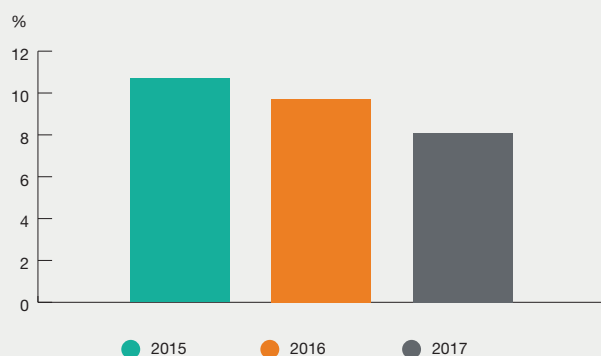
God totalavkastning

Årets totalavkastning (summan av direktavkastning och värdeförändringar av fastighetsportföljen) uppgick till 8,1 procent.

Avkastning på eget kapital



Totalavkastning



Våra största orter

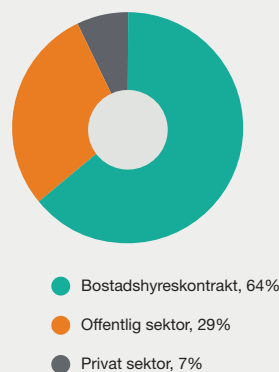
Uppsala 25%
 Storstockholm 24%
 Helsingborg 11%
 Norrköping 7%
 Östersund 6%
 Umeå 5%
 Västerås 5%
 Luleå 5%
 Kalmar 5%

Vi finns även i

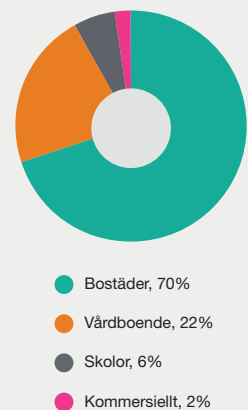
Halmstad 3%
 Malmö 3%
 Jönköping < 1%
 Linköping < 1%
 Nyköping < 1%
 Åre < 1%

Fastighetsbeståndet

Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av fastigheternas marknadsvärde





Innehåll

Övergripande

Vd har ordet	3
Affärsidé, vision och mission	4
Mål	5
Hållbart värdeskapande	6
Ett ansvarsfullt företag	8
Fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter	11
Fokus på bostads- & samhällsfastigheter	12

Verksamheten

Rikshems fastighetsbestånd	13
Projekt- & fastighetsutveckling	16
Enkelhet & trygghet för kunder	19
Förvaltning i egen regi	21
Arbete för minskad klimatpåverkan	23
Nyproduktion med bra materialval	25
Värdeskapande renoveringar	27
Engagerade i hållbar stadsutveckling	28
Organiserade för kund & hållbarhet	33
En inkluderande arbetsplats	34
Trygghet för medarbetarna	36

Finansiella rapporter, styrning och index

Ökad upplåning utomlands	38
Risker & riskhantering	40
Om hållbarhetsredovisningen	43
Index lagstadgade hållbarhetsrapporten	44
GRI-index	45
Styrelse	49
Ledning	50
Förvaltningsberättelse	52
Bolagsstyrningsrapport	57
Räkningar	60
Noter	69
Revisionsberättelse	99
Fastighetsförteckning	103
Nyckeltal	112
Definitioner	113



Omslagsbild: Flyttfågeln i Umeå, under uppförande.
Rikshem bygger tre hus med totalt 110 hyresrätter och 32 bostadsrätter.
Huset till höger är norra Sveriges högsta bostadshus i trä.



2017

Förändring och framåtanda
präglade året



Vd har ordet

Att arbeta hos Rikshem är ett sätt att medverka till en god samhällsutveckling. Vi kombinerar affärsmässighet med samhällsengagemang och genom vårt arbete påverkar vi många människors vardag, ibland hela bostadsområdets utveckling. Samtidigt bidrar vi till avkastningen på pensionskapital till Sveriges pensionärer.

Rikshems 2017 präglades av förändring och framåtanda. Nya ägardirektiv tydliggjorde förväntningarna på bolaget gällande vikten av långsiktighet, den fortsatta tillväxtambitionen utan avkall på avkastningsnivån och förväntningarna på att vi ska ha ett föredömligt hållbarhetsarbete. För att svara upp mot höga krav genomfördes under året en organisationsförändring. Syftet var att öka den regionala förankringen, fokusera på förvaltningen samt tydliggöra hållbarhetens roll som en viktig värdeskapande del av affären genom att knyta ihop affärsutveckling och hållbarhet i en och samma avdelning. Detta återspeglas också i ledningsgruppens nya sammansättning där regioncheferna och den nye affärs- och hållbarhetsutvecklingschefen tagit plats. På den finansiella sidan gjordes ett arbete för att säkerställa långsiktig finansiering till goda villkor genom att förlänga såväl kapital- som räntebindning. I detta arbete emitterades även Rikshems första euro-obligation under vårt EMTN-program. Året innehöll även flera nyproduktionsprojekt, värdeskapande renoveringar och det viktiga dagliga arbetet med att förvalta våra 28 000 lägenheter.

Vi har en hög ambition med vårt hållbarhetsarbete. Arbetet är viktigt och prioriterat men det kommer att krävas mycket av organisationen för att nå upp till det föredömliga hållbarhetsarbete vi strävar efter. Under 2017 fortsatte arbetet med att se över strategier och policyer. I slutet av året beslutade styrelsen om en affärsplan med fokus på att utveckla en långsiktigt hållbar verksamhet.



Vi ska använda vårt kunnande och engagemang till att skapa förutsättningar för att bidra till det goda samhället

För att kunna bidra till det goda samhället behöver vi vara ett starkt bolag. Och jag är glad att kunna konstatera att vi är just det. Vi visar fina siffror för 2017. Trots ökade finansiella kostnader samt lägre värdeökning än tidigare år gör vi ett resultat på 2 430 miljoner kronor, vilket är i nivå med 2016.

Fastighetsmarknaden var fortsatt stark under året med fortsatt låga avkastningskrav. Under året var vårt fokus att avyttra fastigheter som vi inte avser behålla på lång sikt. Vi fick bra betalt för det vi avyttrat i syfte att fortsätta fokusera på utvalda tillväxtkomuner och regioner.

Den sociala hållbarheten spelar en viktig roll för Rikshem. I de områden vi verkar ska vi vara med och bidra till lösningarna. Vi ska ta ansvar för bostadsområdena och bostäderna så de utvecklas och är attraktiva. Och vi ska engagera oss i människorna som bor och verkar i våra områden. Rikshem är exempelvis aktivt i Stiftelsen Läxhjälp, Tjejers rätt i samhället (TRIS) och Café Välkommen. Vi erbjuder också unga i våra områden sommarjobb. Genom vår kunskap och erfarenhet kan vi tillsammans med andra fastighetsägare, kommuner och organisationer bidra till att möta de sociala utmaningar som finns i många bostadsområden runt om i Sverige för att de ska vara fortsatt trygga. En god samhällsutveckling i våra områden bedöms också påverka fastighetsvärdena positivt.

Trygga områden med moderna lägenheter som möter dagens förväntningar på boendet är en av de saker vi vill erbjuda våra kunder. Att ha egen förvaltning är en viktig del i vårt kunderbjudande, så även kunddialogen i samband med renovering och samarbeten med lokala hyresgästföreningar. Vi behöver fortsätta utveckla vårt kundarbete och ha ett kundfokuserat arbetssätt där kunden alltid kommer först. Vi har engagerade medarbetare med högt ställda ambitioner och det fortsatta arbetet med företags nya värderingar som inleddes 2017 görs också med syftet att bland annat förbättra kundmötet.

Bostadsrättsmarknaden präglades av osäkerhet under slutet av året. Vi har varit förutseende och hade knappt någon exponering mot bostadsrättsmarknaden vid årets slut. Med det nya amorteringskravet kommer delar av de hushåll som har en god inkomst men som saknar kapital på banken, att vara hänvisade till hyresmarknaden. Följden blir troligen en fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter, en lägenhetstyp som har en viktig roll att spela i det goda samhälle vi vill verka för. När allt fler saker delas, hyrs och lånas ser vi en ljus framtid för hyresrätten. Makrofaktorer som befolkningstillväxt och urbanisering pekar i samma riktning.

Jag kan konstatera att Rikshem står stabilt inför framtiden och jag ser fram emot att tillsammans med medarbetarna använda vårt kunnande och engagemang till att skapa förutsättningar för att bidra till det goda samhället.

Stockholm, februari 2018

Sophia Mattsson-Linnala,
vd Rikshem



Affärsidé, vision och mission

Under 2017 initierades ett strategi- och visionsarbete för att tydliggöra Rikshems riktning. Det innebar bland annat att affärsidé, vision och mission reviderades för att lyfta fram affärsmässighet, utveckling och samhällsengagemang.



Våra ägare

Rikshem AB (publ) ägs till 100 procent av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 procent vardera av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.

Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Vår affärsidé

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

Vår mission

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

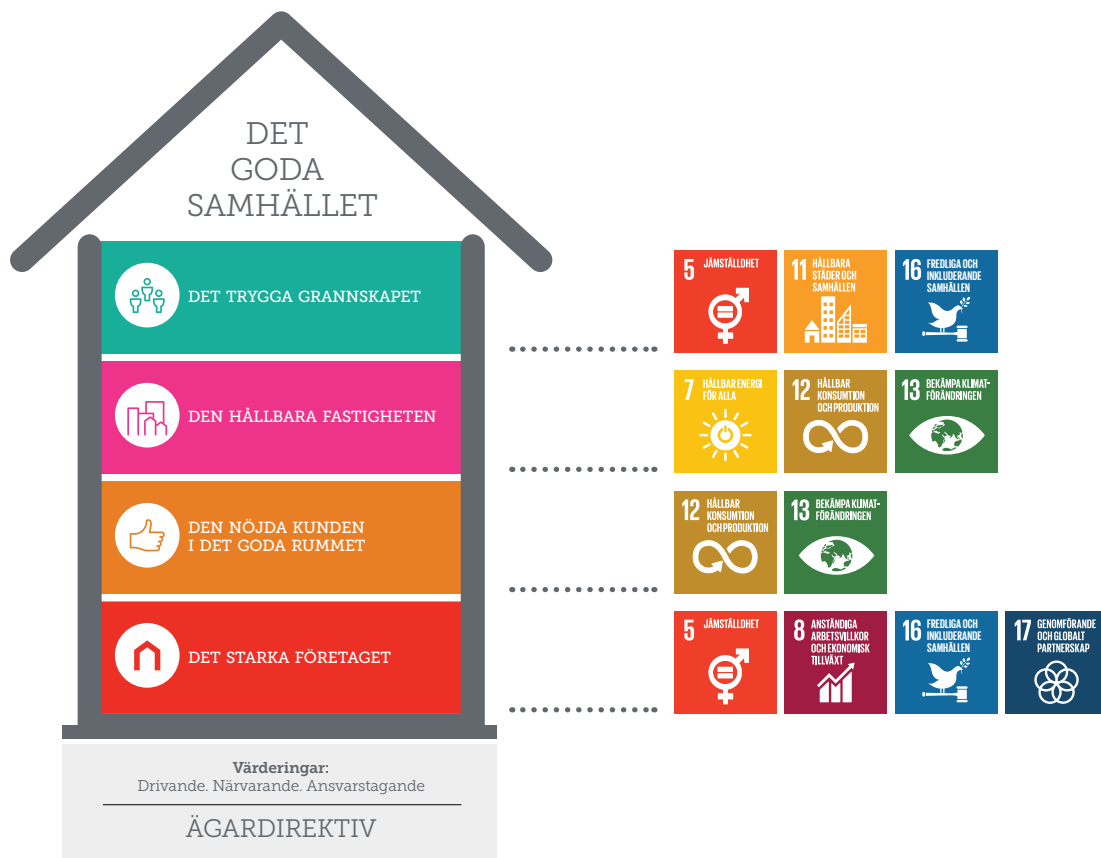
Mål

Rikshems övergripande mål är högt satta och innefattar ekonomiska mål, hållbarhetsmål samt mål för kund- och medarbetarnöjdhet.

Mål 2017	Kommentar	Utfall																
Att långsiktigt leverera en real totalavkastning om 5 procent på fastighetskapitalet.	Rikshem är finansiellt stabilt och har kontinuerligt levererat en god avkastning, så även 2017 som lönsamhetsmässigt varit ett framgångsrikt år.	<table><tr><th>År</th><th>Real totalavkastning (%)</th></tr><tr><td>2015</td><td>10,7</td></tr><tr><td>2016</td><td>8,7</td></tr><tr><td>2017</td><td>6,4</td></tr></table> Mål, 5%	År	Real totalavkastning (%)	2015	10,7	2016	8,7	2017	6,4								
År	Real totalavkastning (%)																	
2015	10,7																	
2016	8,7																	
2017	6,4																	
Att nå en kundnöjdhet på 73.	Under året valde Rikshem att förändra sin urvals-metod för Nöjd-Kund-Index och årets resultat är därmed inte helt jämförbart med tidigare år. Årets NKI mättes till 70. Rikshem har identifierat den nöjda kunden som en prioriterad fråga under kommande år. Företagets långsiktiga mål är ett NKI på 80.	<table><tr><th>År</th><th>NKI</th></tr><tr><td>2015</td><td>74</td></tr><tr><td>2016</td><td>72</td></tr><tr><td>2017</td><td>70</td></tr></table> Mål, 73%	År	NKI	2015	74	2016	72	2017	70								
År	NKI																	
2015	74																	
2016	72																	
2017	70																	
Att nå 75 i Nöjd-Medarbetar-Index.	Nöjd-Medarbetar-Index mäts en gång per år. Årets resultat blev 66, en betydligt lägre siffra än målet och som delvis beror på den förändringsprocess som företaget är inne i. Utifrån resultatet görs regionala och avdelningsspecifika handlingsplaner som kommer att genomföras under 2018. Rikshems långsiktiga mål för NMI är 82.	<table><tr><th>År</th><th>NMI</th></tr><tr><td>2015</td><td>79</td></tr><tr><td>2016</td><td>71</td></tr><tr><td>2017</td><td>66</td></tr></table> Mål, 75%	År	NMI	2015	79	2016	71	2017	66								
År	NMI																	
2015	79																	
2016	71																	
2017	66																	
Att minska energianvändningen i fastigheterna med minst 2,5 procent (i snitt/år för perioden 2013 till 2023).	Rikshem vill bidra till att minska utnyttjandet av gemensamma resurser. För 2017 minskade energianvändningen med 1,6 procent. Sedan 2013 har minskningen varit totalt 17,3 procent och det långsiktiga målet är en besparing om 25 procent till år 2023. Energibesparingen är ofta större i inledningen av besparingsperioden då det inledningsvis är enklare att hitta framgångsrika och kostnadseffektiva möjligheter för att energieffektivisera fastigheterna.	<table><tr><th>År</th><th>Minskning av energianvändning (%)</th><th>Total minskning från 2013 (%)</th><th>Långsiktigt mål ackumulerat (%)</th></tr><tr><td>2015</td><td>4,0</td><td>~10</td><td>~5</td></tr><tr><td>2016</td><td>3,7</td><td>~14</td><td>~10</td></tr><tr><td>2017</td><td>1,6</td><td>17,3</td><td>~15</td></tr></table> Mål per år, 2,5%	År	Minskning av energianvändning (%)	Total minskning från 2013 (%)	Långsiktigt mål ackumulerat (%)	2015	4,0	~10	~5	2016	3,7	~14	~10	2017	1,6	17,3	~15
År	Minskning av energianvändning (%)	Total minskning från 2013 (%)	Långsiktigt mål ackumulerat (%)															
2015	4,0	~10	~5															
2016	3,7	~14	~10															
2017	1,6	17,3	~15															
Att erbjuda sommarjobb till 170 ungdomar i Rikshems områden.	Rikshems fokus är att företagets samhällsengagemang med långsiktiga sociala insatser ska stödja en god samhällsutveckling samt påverka företagets balansräkning i form av ökade fastighetsvärden. Under 2017 fick 158 ungdomar sommarjobb. På sikt ska Rikshem erbjuda lika många sommarjobb som företaget har anställda.	<table><tr><th>År</th><th>Antal ungdomar</th></tr><tr><td>2015</td><td>152</td></tr><tr><td>2016</td><td>157</td></tr><tr><td>2017</td><td>158</td></tr></table> Mål, 170 st	År	Antal ungdomar	2015	152	2016	157	2017	158								
År	Antal ungdomar																	
2015	152																	
2016	157																	
2017	158																	

Hållbart värdeskapande

Genom sin verksamhet är Rikshem med och skapar förutsättningar för att utveckla Sverige. Hållbarhetsarbetet löper genom hela verksamheten och är starkt kopplat till kärnverksamheten och en viktig faktor för Rikshems strategiska satsningar.



Det goda samhället

Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället. Ett tryggt och stabilt samhälle där människor respekterar varandra och det finns plats för olikheter. Med socialt engagemang och miljömässiga insatser ska Rikshem stödja en god samhällsutveckling och påverka företagets balansräkning i form av ökade fastighetsvärden.

Tillgången till arbete, bostäder och utbildning är avgörande för att skapa tillväxt i Sverige. Med en växande befolkning ökar också behovet av bostäder och samhällsfastigheter. För att möjliggöra regioners konkurrenskraft måste utvecklingen av bostäder och samhällsfastigheter gå i takt med behoven från medborgare och näringsliv. Genom att äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter är Rikshem med och skapar förutsättningar för att utveckla Sverige.

Rikshuset – en strategisk fastighet

Rikshems affärsmodell visar hur bolaget systematiskt arbetar för att skapa värde, såväl ekonomiskt som miljömässigt och socialt. Som en förlängning av affärsmodellen har Rikshuset utvecklats under året. En strategisk fastighet som visar hur, och mot vad, Rikshem arbetar i den dagliga verksamheten.

Rikshuset tydliggör Rikshems mål, strategier och ambitioner. Som grund för Rikshuset ligger bolagets ägardirektiv och värderingar påbyggt av de övergripande områdena Det starka företaget, Den nöjda kunden i det goda rummet, Den hållbara fastigheten och Det trygga grannskapet.

Att arbeta enligt Rikshuset kommer att göra skillnad i den dagliga kontakten med kunderna och göra Rikshem till ett i förlängningen lönsammare företag. Genom Rikshuset målstyr Rikshem också verksamheten i linje med FN:s globala hållbarhetsmål och sätter därmed hållbarhetsarbetet och strävan att bidra till det goda samhället i ett större sammanhang.

Det starka företaget

Att vara ett starkt företag innebär för Rikshem att vara finansiellt stabilt och långsiktigt – grundförutsättningar för att kunna bedriva verksamheten på ett bra sätt. Företagets strategi är att äga och förvalta större bestånd av bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige, vara en attraktiv samarbetspartner till de kommuner där verksamheten bedrivs och arbeta aktivt för att utveckla beståndet. Genom affärsmässighet och samhällsengagemang ska företaget bidra till utvecklingen av det goda samhället. Rikshem arbetar med att erbjuda goda villkor och utvecklingsmöjligheter för att ha nöjda medarbetare. Företaget ska vara värderingsdrivet.

Den nöjda kunden i det goda rummet

Rikshem har som strategi att arbeta med egen förvaltning. Närheten till kunderna underlättar en god förvaltning. Företaget ska vara en attraktiv hyresvärd som erbjuder god kundservice. Att vara kund hos Rikshem ska vara enkelt och tryggt oavsett om man är bostadshyresgäst eller en kommun som hyr förskolor och vårdboenden. För Rikshem är alla människors lika värde av största vikt. Därför förmedlas företagets bostäder efter kötid bland de som anmält intresse samt uppfyller kriterierna i uthyrningspolicyn. Rikshem har en egen bostadskö men använder sig också av kommunala bostadsköer på vissa orter. I Rikshems kundarbete ingår också att förenkla för kunderna att leva och verka hållbart. Rikshem arbetar med att öka kundfokus i organisationen.

Den hållbara fastigheten

Förvaltningen ska vara långsiktig och hållbar. Genom en förvaltningsstrategi med långsiktiga förvaltningsplaner skapas förutsättningar för kvalitetssäkrad förvaltning. Som ansvarsfull fastighetsägare planerar Rikshem för utveckling av befintliga fastigheter genom ROT- och successionsplaner och även för nyproduktion på framförligt egen mark. Vid nyproduktion av bostäder föredrar Rikshem industriellt träbyggande vilket är fördelaktigt miljömässigt såväl som ekonomiskt. Bostadsfastigheterna i beståndet ska utvecklas för att möta de krav som ställs idag för att hyresrätten ska vara fortsatt attraktiv som boendeform. Samhällsfastigheterna ska möta kraven från såväl boende som personal. Med miljömärkt fastighetsel som till stora delar är helt koldioxidneutral skapas bostäder med mindre koldioxidavtryck.

Det trygga grannskapet

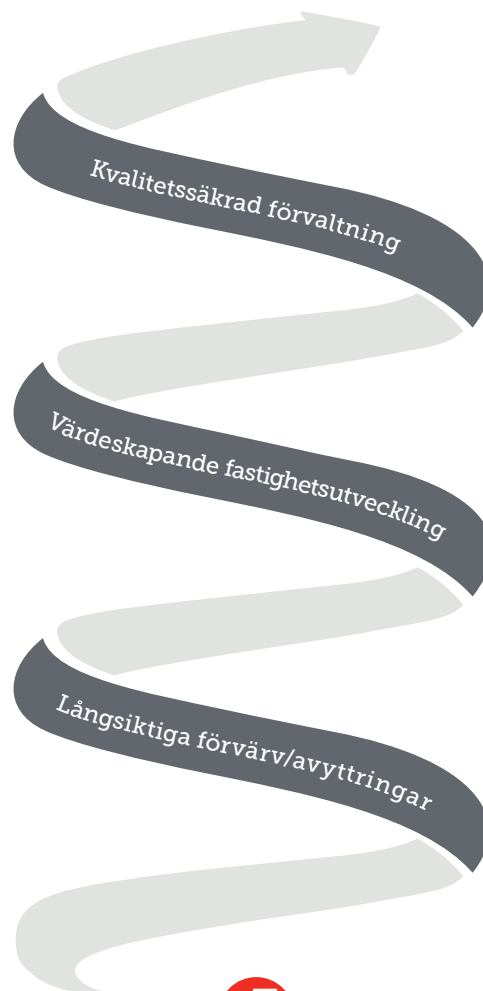
Genom aktivt partnerskap med kommuner och lokalsamhälle arbetar Rikshem för att skapa trygga och attraktiva bostadsområden och hållbara livsmiljöer. Genom att främja utbildning och sysselsättning vill Rikshem bidra till framtidstro, delaktighet och meningsfull fritid. Samtidigt är Rikshem beroende av samhällsutvecklingen för att nå framgång i dessa frågor. För att ha ett föredömligt hållbarhetsarbete behöver Rikshems arbete inom detta område intensifieras. En del i Rikshems arbete för trygga grannskap är att öka stabilitet och trygghet i områden genom att bland annat skapa blandade upplåtelseformer. Därför ingår det i företagets strategi att bygga en mindre andel bostadsrätter i områden där det finns många hyresrätter. En annan del i strategin är arbete med bostadssociala kontrakt där lägenheter upplåts åt kommuner för fördelning till personer som står utanför bostadsmarknaden.

Affärsmodell



Avkastning
Det goda samhället
Förbättrat bestånd
Nöjda kunder
Bostadsförsörjning
Försörjning samhällsfastigheter
Stolta medarbetare

Output



Input

Kapital/finansiering
Samhällsutvecklingen
Kundernas förväntningar
Kommunernas behov
Medarbetare
Lagkrav

Ett ansvarsfullt företag

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Företaget äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter. Genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang kan Rikshem bidra till att göra skillnad i samhället.

Långsiktigt arbete för god avkastning

Sedan starten 2010 har Rikshem haft en snabb tillväxt och fastighetsbeståndet innefattar idag cirka 28 000 lägenheter till ett marknadsvärde på drygt 41 miljarder kronor. Företaget är finansiellt stabilt och har kontinuerligt levererat goda resultat. Genom kloka investeringar samt nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter ska Rikshem fortsätta att växa och generera god avkastning till Sveriges pensionärer.

Med storlek kommer också ansvar. Rikshem vill vara ett ansvarsfullt företag vilket innebär att arbeta långsiktigt samt miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart. Ett ekonomiskt starkt företag är en grundförutsättning för att kunna bedriva verksamheten på ett bra sätt. För Rikshem betyder en ekonomiskt hållbar förvaltnings- och projektverksamhet att arbeta med långsiktiga relationer och intressenter, långsiktiga beslut och att ta låg risk.

Föredömligt hållbarhetsarbete

Genom sin verksamhet har Rikshem en påverkan på människor, samhälle och miljö. Att bedriva en långsiktigt hållbar verksamhet innebär att på ett ansvarsfullt och innovativt sätt skapa

långsiktiga värden ur såväl ekonomiska, miljömässiga som sociala perspektiv liksom att vårda och förädla dessa värden i den dagliga verksamheten. I Rikshems ägardirektiv slås fast att Rikshem ska ha ett föredömligt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsarbetet leder också till bättre förvaltning, ökad attraktion hos intressenter och god kontroll på fastigheterna. Det skapar i sin tur nöjdare kunder, engagerade medarbetare och ökad lönsamhet.

God etik i all verksamhet

Rikshems värdegrund utgörs av värdeorden Drivande, Närvarande och Ansvarstagande. Företaget ska agera på ett ansvarsfullt sätt och alla relationer ska präglas av värdighet, respekt och god etik. Alla människors lika värde och den enskilda människans frihet är centralt för Rikshem, vilket kommer till uttryck i verksamheten. Rikshem förmedlar exempelvis sina bostäder enligt en köbaserad fördelningsprincip.

Rikshems företagskultur bygger på att varje medarbetare ser sin roll, tar eget ansvar och får möjlighet till kompetensutveckling. Rikshems uppförandekod är fastställt av styrelsen och alla medarbetare och externa partners tar del av den när anställningen eller samarbetet börjar.

Robust styrning för hög affärsetik

Hög affärsetik är av största vikt för Rikshem och en viktig del i att vara ett ansvarsfullt företag. Rikshem har dokumenterat sitt arbetssätt i policyer, riktlinjer och andra styrdokument för att styra verksamheten och begränsa riskerna för korruption.

Uppförandekod

Omfattar krav och förväntningar på samtliga medarbetare.

Leverantörsuppförandekod

Motsvarar Rikshems uppförandekod och beskriver de krav Rikshem ställer på leverantörer.

Policy för uthyrning och fördelning av bostäder

Reglerar krav för att få hyra bostad av Rikshem samt hur fördelning av bostäder sker.

Policy för whistleblowing

Beskriver vad som ska rapporteras, till vem samt hur whistleblowing-ärenden hanteras.

Policy för motverkande av intressekonflikter

Beskriver vad som utgör intressekonflikter och bisysslor och hur bolaget ska hantera dessa.

Policy för tjänsteresor, representation och konferenser

Styr hur Rikshem och dess medarbetare ska agera vid resor och representation.

Besluts- och attestordning

Styr vem som får fatta vilka beslut och vilka beloppsgränser som gäller för beslut samt hur fakturor ska attesteras.

Finanspolicy

Syftar till att definiera målsättning samt att ange riktlinjer och risklimitar för finansverksamheten, samt till att

beskriva vem som får fatta beslut i olika frågor.

Vd-instruktion

Styr vilka beslut som får fattas av vd och relationen mellan vd och styrelse.

Arbetsordningar för styrelsens utskott

Inom styrelsen finns inrättat ett revisionsutskott, ett ersättningsutskott och ett investeringsutskott. Arbetsordningarna beskriver utskottens arbetsuppgifter och arbetsformer.

Arbetsordning för styrelsen

Beskriver styrelsens arbetsformer.

Insiderpolicy

Syftar till att minska riskerna för insiderhandel och för att säkerställa att Rikshem följer tillämpliga regler.

Rikshem engagerar sig enbart i affärsverksamhet som överensstämmer med nationella lagar, ingångna överenskommelser och som är i enlighet med Rikshems uppförandekod.

Företaget tillämpar nolltolerans mot alla former av mutor och bestickning, dolda provisioner eller andra olagliga förmåner. Konkurrensfördelar ska endast sökas genom lagliga medel och Rikshems agerande ska inte uppfattas som konkurrensbegränsande.

Öppenhet och dialog inom företaget är de huvudsakliga medlen för att förhindra eller stoppa överträdelser. Rikshem arbetar aktivt för att skapa och behålla en öppen och förtroendefull intern miljö.

Misstanke om överträdelse eller brott mot uppförandekoden ska omedelbart rapporteras till närmsta chef, dennes chef, eller någon annan högre befattningshavare som medarbetaren har förtroende för. Rikshem har en Whistleblowerfunktion inrättad med möjlighet att anonymt anmäla misstanke om överträdelse av företagets regler till företagets chefsjurist. Whistleblowerfunktionen kan användas om rapporteringen rör en person som har nyckelposition eller ledande ställning inom Rikshem. Överträdelse eller brott mot uppförandekoden kan leda till rättsliga åtgärder samt uppsägning av anställnings- respektive samarbetsavtal.

God etik också i leverantörsledet

Rikshem är en stor inköpare med många leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners. De 271 största leverantörerna står för 94 procent av Rikshems totala inköpsvolym. Entreprenörer för bostadshus och andra byggnader utgör den största andelen, därefter grupperna varor respektive tjänster. De flesta inköpen görs från svenska leverantörer med i första hand underleverantörer inom Sverige och Europa. Rikshem gör också inköp från grossister och entreprenörer där varor och komponenter kan vara tillverkade utanför Europa.

Rikshems inköp	Exempel
Entreprenader	Entreprenörer för bostadshus och andra byggnader, anläggningsentreprenörer med flera
Tjänster och konsulttjänster	Telefonserviceföretag, fastighetsförvaltare, tekniska konsulter, lokalvård med flera
Varor	Byggmaterial, byggnadssnickeri-arbeten, kontorsmateriel med mera



Rikshems värdegrund, DNA, utgörs av värdeorden Drivande, Närvarande och Ansvarstagande

Rikshem har en indirekt social, ekonomisk och miljömässig påverkan i leverantörsledet för de varor och tjänster som köps in. För att säkerställa att inköp av varor och tjänster sker på ett ansvarsfullt sätt har Rikshem en leverantörsuppförandekod.

Leverantörsuppförandekoden speglar Rikshems värderingar. De produkter eller tjänster som leverantörer tillhandahåller förväntas vara framställda under förhållanden som är förenliga med de principer som anges i FN:s globala hållbarhetsmål avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Genom att acceptera innehållet i leverantörsuppförandekoden åtar sig leverantörer och samarbetspartners att följa kraven.

Leverantörsuppförandekoden ska inkluderas i alla nya avtal med leverantörer. Rikshem kan under vissa förhållanden godkänna leverantörens egen uppförandekod som ett alternativ. Målet är att samtliga leverantörer ska förbinda sig till Rikshems leverantörsuppförandekod och under 2017 gjordes en genomgång av avtalen med de 271 största leverantörerna. Vid årets slut hade 202 leverantörer, som tillsammans stod för cirka 80 procent av den totala inköpsvolymen, accepterat leverantörsuppförandekoden. Bland dessa 202 var 39 nya leverantörer.

Om leverantörsuppförandekoden inte efterlevs kan det medföra risker för miljö, människor och samhälle. Att leverantörerna följer leverantörsuppförandekoden säkerställs genom att Rikshem tillförsäkrar sig rätten att begära in dokumentation och/eller att göra revisioner. Ingen revision genomfördes under 2017. Avvikelser kan leda till att Rikshem avslutar relationen med leverantörer. Målsättningen är att under 2018 vidareutveckla processerna för leverantörsuppföljning. Ett nyinrättat Inköpsforum, där regionchefer, affärs- och hållbarhetsutvecklingschef och inköpsfunktioner ingår, syftar till att öka samverkan kring dessa frågor.



Effektivare och mer kundorienterat
arbetssätt



Riksvägen mot ett enhetligt & effektivt Rikshem

Snabb och kraftig tillväxt har utmärkt Rikshem sedan starten. I expansionsresan från två verksamhetsorter år 2010 till cirka 20 orter fördelade på tre regioner år 2017 har behovet av gemensamma arbetssätt ökat.

Riksvägen är ett kvalitetssystem som ska säkerställa enhetliga och effektiva arbetssätt liksom underlätta för ständiga förbättringar. Under året har ett stort antal medarbetare från olika funktioner arbetat tillsammans med att ta fram styrdokument, rutiner och mallar som ska utgöra en företagsgemensam ryggrad. Riksvägen blir en viktig del av Rikshems infrastruktur och implementeras med början under 2018.

Efter en inledande processkartläggning har erfarenhetsöverföring av best practices använts för att fastställa gemensamma arbetssätt. Som exempel kan nämnas de framgångsrika successionsrenoveringar som Rikshems region Norra Sverige och region Södra Sverige genomfört och som kommer att bilda modell inför framtiden. Region Mälardalen delade i sin tur med sig av stor erfarenhet kring omfattande ROT-renoveringar.

Genom erfarenhetsutbyte, samordning och gemensamma rutiner kan medarbetare enklare samarbeta över avdelningsgränser för att säkerställa nöjdare kunder, ett effektivare



En företagsgemensam
ryggrad av styrdokument,
rutiner och mallar

arbetssätt och ett bättre resultat. Ett viktigt inslag i Riksvägen och det pågående förbättringsarbetet är en fortsatt digitalisering – både för företagets medarbetare som kan arbeta effektivare och för kunder som enklare kan felanmäla, boka tvättstugan eller kontakta Rikshem med ett par klick. Parallellt med implementeringen av Riksvägen säkerställs också att Rikshems system och arbetssätt är utformade på ett sätt som möter kommande krav i den nya dataskyddsförordningen (GDPR).

Fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter

Bostadsproduktionen i Sverige var hög under 2017 och så även transaktionsvolymen på fastigheter. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt god medan osäkerhet råder om marknadsläget för nyproducerade bostadsrätter.

Byggtakten minskar

Bostadsbyggandet har ökat kraftigt de senaste fem åren och avsevärt många fler bostäder än tidigare år kom ut på marknaden 2017 och kommer fortsätta göra det under 2018. Under slutet av 2017 minskade dock bostadsbyggandet snabbare än prognostiserat, då allt fler signaler visade på svårigheter att få avsättning för nyproduktion. Boverket bedömde under hösten att det rörde ett begränsat antal marknader där det byggts mycket bostäder, i övrigt var efterfrågan på nyproduktion fortsatt god. Förutseende bostadsutvecklare ändrade inriktning för att möta efterfrågan på mindre och enklare lägenheter. Vissa projekt ställdes också om till hyresrätter. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stark men kan påverkas negativt om det uppstår ett större överutbud av osålda bostadsrätter. Bristen på mindre och lägre prissatta hyresrätter bedöms dock bestå även fortsättningsvis.

Svagare marknad för bostadsrätter

En hög nyproduktionstakt av bostadsrätter i kombination med bankernas högre krav på amortering och det faktum att köpare behöver sälja innan de beviljas nya lån hade under hösten en dämpande effekt på priserna. Regeringens godkännande av Finansinspektionens nya amorteringskrav, innefattande ytterligare en procentenhets amortering för de som lånar mer än 4,5 gånger hushållets bruttointkomst, väntas också påverka bostadspriserna nedåt.

Ökade kostnader för att äga sin bostad skapar förutsättningar för en ökad efterfrågan på hyresrättslägenheter.

Ökat industriellt byggande behövs

Efterfrågan på kostnadseffektiva hyresrätter är fortsatt stor och bedöms vara så även framöver trots ökade risker för vakanser i det dyrare segmentet. Bristen på bostäder gäller särskilt boende för unga, studenter, nyanlända och äldre. För att kunna fortsätta bygga hyresrätter krävs ett ökat fokus på marknadskunskap i kombination med kostnadseffektivitet och ökat industriellt bostadsbyggande. Marknaden är beroende av ränteutvecklingen och den allmänna bedömningen är att räntorna kommer att stiga, men osäkerhet råder om när det inträffar.

Samhällsfastigheter för växande befolkning

Efterfrågan på samhällsfastigheter styrs till stor del av demografiska faktorer. Med urbaniseringen och en växande och åldrande befolkning följer kommunernas och landstingens behov av utbyggd samhällsservice. Under de kommande 20 åren väntas Sveriges befolkning över 65 år öka med cirka 35 procent vilket medför ett ökat behov av äldre- och vårdboenden. Samtidigt väntas antalet barn i förskola, grundskola och gymnasieskola öka med cirka 230 000 fram till 2020.

Stabila hyresnivåer

Hyresmarknaden för samhällsfastigheter är stabil och uppvisar inga betydande upp- eller nedgångar för hyresnivåer eller vakanser. Hyrorna varierar inom ett stort intervall, mycket beroende på fastigheternas ålder, nedlagda investeringar och hyresgäst Anpassningar. För bostäder i Sverige är hyran reglerad och bestäms utifrån bruksvärdesystemet efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga hyreshöjningen 2017 var 0,71 procent, den näst lägsta nivån på tio år. I takt med att inflationen väntas ta fart, beräknas hyresnivåerna följa efter.

Transaktioner för 142 miljarder

Den totala transaktionsvolymen i Sverige för 2017 slutade på 142 miljarder kronor vilket är i paritet med 2014 som är det år med näst störst volym efter rekordåret 2016. Transaktionsvolymen för första halvåret uppgick till 78 miljarder kronor för att sedan minska till 64 miljarder kronor under andra halvåret. Året påverkades av osäkerheten kring kommande ränteavdragsrätt, pågående skatteutredning avseende paketering av fastigheter i bolag och uttag av stämpelskatt vid bland annat fastighetsreglering. Osäkerhet råder kring hur slutliga förslag kan komma att se ut och när nya regler kan träda i kraft. Det är oklart om och hur direktavkastningskraven kommer att förändras men en trolig påverkan är att avkastningskraven ökar något om förslagen går igenom. Fastigheter är en fortsatt god placering jämfört med alternativen med den högre risken i aktier respektive den för tillfälligt betydligt lägre avkastningen i obligationer. Stora affärer i bostadssegmentet visar att marknaden är fortsatt god och att det finns kapitalstarka investerare som är beredda att förvärva befintliga bostadsbestånd i tillväxtkommuner till en låg direktavkastning. Transaktionsvolymen i segmentet samhällsfastigheter var lägre än för bostäder men de transaktioner som genomfördes visade även fortsättningsvis på en stark marknad för denna fastighetstyp. Flera aktörer har etablerat sig och investerar långsiktigt i samhällsfastigheter vilket gör att avkastningskraven sänkts betydligt under de senaste åren. Institutionella investerare, som ofta är stora ägare i dessa aktörer, hade ett fortsatt starkt intresse för fastighetsinvesteringar inom segmentet.

Privata, publika och kommunala aktörer

Rikshem verkar på en marknad med ett flertal privata, publika och kommunala aktörer. Huvudsakliga konkurrenter som verkar inom Rikshems segment är fastighetsbolag såsom Willhem, Hemsö, D. Carnegie och Heimstaden. Även kommunala bostadsföretag på Rikshems orter är till viss del konkurrenter.

Källor: Boverket, NAI Svefa, Hem & Hyra, Catella

Fokus på bostads- & samhällsfastigheter

Rikshem vill växa på utvalda tillväxtorter med långsiktig utvecklingspotential. Företagets erbjudande motsvarar i hög grad marknadens efterfrågan både när det gäller hyresrätter och viktiga samhällsfastigheter som förskolor, skolor och vårdboenden.

Fokus på tillväxtorter

Marknaden för bostäder och samhällsfastigheter var fortsatt stark under 2017. I stort sett samtliga variabler, såväl demografiska som ekonomiska, bidrog till gynnsamma förutsättningar för Rikshems verksamhet. Den allmänna samhällsutvecklingen, med urbanisering, hög sysselsättning, höjda realinkomster, låga räntor, höga födelsetal, fortsatt invandring och en åldrande befolkning, är en stark drivkraft.

Efterfrågan på Rikshems fastigheter är fortsatt god och hyresmarknaden för kostnadseffektiva hyresbostäder i tillväxtkommuner förväntas vara stark även fortsättningsvis. Samtidigt säkerställer inflyttning underlag för skola, vård och omsorg.

Rikshem finns i utvalda tillväxtkommuner över hela Sverige. Nio av de cirka 20 kommuner som Rikshem har ett betydande innehav i, ingår bland landets 20 största kommuner sett ur befolkningsperspektiv.

I synnerhet storstadsområdena lider av bostadsbrist och detsamma gäller för övriga kommuner där Rikshem är verksam. Ofta är kötiden till en äldre hyresrätt sju till tio år eller mer.

Arbete nära kommunerna

Rikshem följer samhällsutvecklingen och samarbetar med kommunerna för att kunna möta behoven vad gäller bostäder och ändamålsenliga samhällsfastigheter. Många kommuner eftersträvar stadsdelar med mer blandade boendeformer och ett större utbud av hyresrätter. Det stämmer väl överens med hur Rikshem arbetar för att åstadkomma en hållbar stadsutveckling. Genom att bygga både bostadsrätter och hyresrätter stärks bostadsområdets stabilitet och köpkraft. Under året har det också bekräftats att Rikshems inriktning på hållbarhet genom trähusbyggande och förädling av redan befintliga stadsdelar ligger i linje med vad många kommuner önskar.

Starka på marknaden

Rikshem bedöms klara sig väl även på en mindre fördelaktig marknad tack vare goda möjligheter till finansiering, liten exponering mot bostadsrättsmarknaden, samt bestånd på strategiska tillväxtorter. Företaget är också väl finansiellt positionerat för ett mer normalt ränteläge.

Nybyggda hyresrätter på Kantorsgatan i Uppsala, fördelade på 12 punkthus om fyra respektive sex våningar.



Rikshems fastighetsbestånd

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag med ett marknadsvärde på 41 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet finns i utvalda tillväxtkommuner över hela Sverige och omfattar både bostads- och samhällsfastigheter.

Beståndet i siffror

Den uthyrningsbara arean uppgick vid årets slut till cirka 1,6 miljoner kvadratmeter i bostadsfastigheter och cirka 0,6 miljoner kvadratmeter i samhällsfastigheter med vård- och skollokaler.

Rikshems bostadsverksamhet svarar för 70 procent av fastigheternas marknadsvärde. Hyresintäkterna för bostadsfastigheter uppgick 2017 till 1 907 miljoner kronor (1 740). Hyresnivåerna som varierar med ort, läge och standard ligger i spannet 700 till 2 700 kronor per kvadratmeter, med ett medeltal på 1 163 kronor per kvadratmeter. Vid utgången av 2017 uppgick vakansgraden för bostäder till 2,7 procent (3,6). Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,3 procent (0,5).

Största tillväxtorterna

De största bostadsinnehaven finns i Uppsala, Storstockholm, Helsingborg och Norrköping. Sedan 2015 har Rikshem även betydande bestånd i Umeå, Luleå och Östersund. I januari 2017 tillträdde Rikshem ytterligare ett förvärv i Umeå om cirka 800 lägenheter. Även i Västerås och Kalmar har Rikshem stora fastighetsbestånd. Hela fastighetsinnehavet i Haparanda såldes under året som ett led i strategin att verka på utvalda tillväxtorter.

Stor efterfrågan på hyresrätter

Flera av Rikshems marknader har haft en lång period av hög befolkningstillväxt och lågt bostadsbyggande – framför allt av yteffektiva hyresrätter.

Den starka efterfrågan på hyresrätter avspeglas i bostadskoerna. Längst är kötiderna i Mälardalen och Uppsala där en- och tvårumslägenheter i centrala lägen har en kötid på upp till 18 år.

I Umeå, Luleå, Östersund och Norrköping är den genomsnittliga kötiden upp till tre år för centrala lägen och två år för ytterområden. I Helsingborg är kötiden cirka två år. Generellt gäller att kötiderna är längre för mindre, billigare och äldre lägenheter.

På flera orter har Rikshem egen bostadskö men i Malmö, Helsingborg, Storstockholm och Uppsala anlitas den kommunala bostadsförmedlingen. I Uppsala överfördes under året cirka 40 000 sökande till den kommunala kön och liknande planer finns även för Luleå. Rikshem når därmed fler människor och det blir också enklare för de sökande att hitta en bostad när flera fastighetsägare samlas i samma bostadskö.

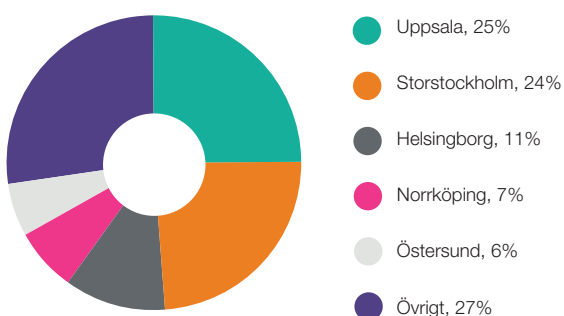
Nya hyresrätter för att möta bostadsbristen

Efterfrågan på hyresrätter, i synnerhet yteffektiva lägenheter i bra lägen, är stor på alla de orter där Rikshem verkar.

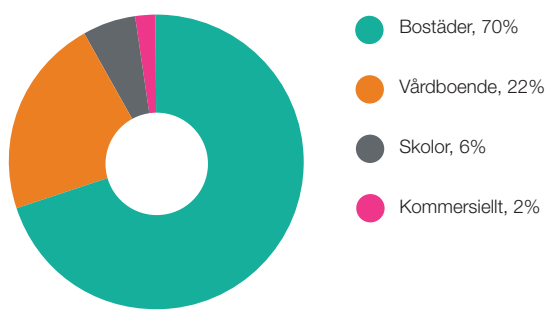
Rikshem lägger därför stor vikt vid att skapa nya och smart planerade hyreslägenheter. Bland annat pågår byggandet av Flyttfågeln i Umeå där ett av de tre husen blir åtta våningar högt och därmed norra Sveriges högsta bostadshus i trä. Processen för att Green Building-certifiera en av fastigheterna har inletts. I Rikshems första projekt i Luleå påbörjades också produktionen av 94 lägenheter i Klintbacken. Projektet står klart under 2018.

Utöver att bygga nya hus ser Rikshem över möjligheterna att skapa nya bostäder i befintliga hus. Sådana projekt pågår bland annat i Uppsala och Södertälje.

Våra största orter, procent av fastighetsvärdet



Fördelning av fastigheternas marknadsvärde i procent





Oskarströms äldreboende vann
Halmstads byggnadsnämnds
arkitekturpris 2016.

Blandade upplåtelseformer

I företagets strategi ingår att utveckla en mindre del bostadsrättslägenheter som efter färdigställande och försäljning inte ska ingå i Rikshems förvaltningsportfölj. Bostadsrätter och hyresrätter skapas i regel på egen mark inom Rikshems befintliga bestånd.

Under året påbörjades produktionen av två bostadsrättsprojekt, ett i Umeå och ett i Uppsala, om totalt 56 bostadsrätter med inflyttning under 2018. Projektet i Umeå, Flyttfågeln, är ett exempel på Rikshems strävan att blanda upplåtelseformer. Där uppförs 32 bostadsrätter tillsammans med 110 hyresrätter.

Ett annat sådant exempel är Gränby i Uppsala. Där har Rikshem idag cirka 1 400 hyresrätter. I syfte att skapa ett område med blandade upplåtelseformer byggs nu cirka 1 000 nya lägenheter, varav många bostadsrätter. Rikshem står för 171 av dessa lägenheter, varav 101 bostadsrätter i fastigheten Konstnären och 70 hyresrätter i Skulptören, en fastighet som kombinerar lägenheter med ett parkeringshus. Totalt har Rikshem färdigställt 112 bostadsrätter under året varav 110 såldes före färdigställandet.

Samhällsfastigheter för äldre befolkning

I Rikshems samhällsfastigheter finns huvudsakligen verksamheter för vård, omsorg och skola. Samhällsfastigheter utgör cirka 29 procent av beståndet. Hyresintäkterna för samhällsfastigheter uppgick 2017 till 758 miljoner kronor (744). Hyresnivåerna som varierar med ort, läge och standard ligger i spannet 550-2 600 kronor per kvadratmeter, med ett medeltal på 1 362-1 410 kronor per kvadratmeter. Över 90 procent av Rikshems samhällsfastigheter hyrs av kommuner och landsting. Kvarvarande kontraktstid för företagets samhällsfastigheter är i genomsnitt tio år.

Innehav och utveckling av samhällsfastigheter ingår i Rikshems långsiktiga strategi. Marknadens efterfrågan är mycket god och växer till följd av att landets äldre befolkning ökar.

Därtill kommer att en stor del av landets befintliga vårdfastigheter inte uppfyller dagens krav, varken för de boende eller för personalen, vilket öppnar för värdehöjande investeringar och utvecklingsinsatser.

Nordens största vårdboende

Ett antal samhällsfastigheter förvärvades under året. I Uppsala bildar projektfastigheterna Vård Norra och Vård Södra, efter färdigställande, Nordens största vårdboende om totalt cirka 17 400 kvadratmeter och 201 vårdlägenheter. Attendo Sverige AB har tecknat ett 15-årigt hyresavtal för båda fastigheterna som kommer att miljöcertifieras. Vårdboendet färdigställs 2019–2020.

I Umeå förvärvades ett vårdboende med en total area om cirka 3 500 kvadratmeter.

Rikshem har även avyttrat en portfölj med mindre samhällsfastigheter i Stockholmsområdet i linje med att effektivisera förvaltningen och fokusera på större samhällsfastigheter.

I Halmstad genomfördes ett stort nyproduktionsprojekt av Harplinges vård- och omsorgsboende och i Kalmar genomfördes ett stort nyproduktionsprojekt av Vänskapens väg, även det ett vård- och omsorgsboende.

Förvärv och avyttringar

För att stärka Rikshems etablering på de utvalda tillväxtorterna samt för att renodla beståndet genomfördes ett antal förvärv och avyttringar under året. Ett mer renodlat bestånd ger skalfördelar och en mer effektiv och kvalitativ förvaltning.

Förvärv

Kommun	Antal fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Kalmar	1	1 800	Bostäder
Luleå	1	Prel 3 800	Projekt/Bostäder
Norrköping	1	Prel 6 950	Projekt/Bostäder
Norrtälje	3	4 700	Utvecklingsfastigheter
Södertälje	1	1 500	Samhällsfastighet
Umeå	23	63 400	Bostäder
Umeå	1	3 500	Samhällsfastighet
Uppsala	2	Prel 17 400	Projekt/Samhällsfastighet

Avyttringar

Kommun	Antal fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Göteborg	1	7 400	Bostäder
Halmstad	1	12 600	Bostäder
Helsingborg	2	4 500	Bostäder
Haparanda	7	8 200	Bostäder
Norrköping	2	6 500	Kommersiell
Sollentuna	2	5 800	Kommersiell
Stockholm	14	7 200	Samhällsfastighet
Stockholm	1	7 800	Bostäder

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet för Rikshems fastigheter uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 41 039 mkr (37 878) vilket motsvarar 18 494 kronor per kvadratmeter (17 362). Av det sammanlagda värdet avser 738 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till 2 050 kronor per kvadratmeter. Den genomsnittliga direktavkastningen var 4,31 procent, vilket är en minskning med 0,22 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av 2017. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har sedan årsskiftet ökat med 3 161 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om åtta procent. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 647 mkr (1 962). Ökningen är främst ett resultat av förbättrade kassaflöden och lägre direktavkastningskrav. Under året har fastigheter förvärvats till ett värde om 1 603 mkr (3 549). Fastigheter har avyttrats till ett sammanlagt värde motsvarande 1 675 mkr (1 491), varav 261 mkr (473) avser försäljning av nyproducerade bostadsrätter.

Värderingsmetod

Rikshems fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas till marknadsvärde. Fastigheternas marknadsvärde fastställs individuellt genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis. Värderingsmetoden är baserad på analys av respektive fastighets intjäningsförmåga och andra värdepåverkande faktorer som exempelvis marknadshyror och marknadens direktavkastningskrav, vilka härleds externt genom ortsprisanalys. I Rikshems interna värderingsmodell simuleras kassaflöde med framtida driftsöverskott för respektive värderingsenhet, som i

huvudsak utgörs av enskilda fastigheter. Framtida driftsöverskott och restvärdet vid kalkylperiodens slut diskonteras till nuvärde, minskat med bedömda återstående investeringar. För bostäder tillämpas en kalkylperiod om tio år och för samhällsfastigheter uppgår kalkylperioden till kontraktslängd eller minst tio år. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. I värderingarna beaktas avtalade förändringar av avtalslängd, hyresnivåer med mera. Fastighetskostnader för respektive fastighet baseras på bedömda kostnader, och antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav stäms av mot externa värderare. Fastigheternas marknadsvärde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Renoveringsprojekt och ny-, till- och ombyggnad värderas på motsvarande sätt med avdrag för återstående investeringar. Värdet för byggrätter baseras på framtida användningsområde med hänsyn tagen till i vilket skede i detaljplaneprocessen som fastigheten befinner sig samt utifrån ortsprisanalys.

Externvärdering

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna genomförs en extern värdering av fastighetsbeståndet vid varje årsskifte. Rikshem levererar även värderingsdata till MSCI, IPD Svenskt Fastighetsindex varje år.

Under året har fastigheter, vilka värdemässigt motsvarar 99,6 procent av fastighetsbeståndet, externvärderats. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 40 875 mkr och de externa värderingarna uppgick sammanlagt till 41 408 mkr, vilket motsvarar en avvikelse om 533 mkr eller 1,3 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5 procent.

Värderingsantagande

Fastighetstyp	Hyra/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	693	1 163	2 698	2,60%	3,98%	5,65%
Samhällsfastigheter						
Vård och stödboende	550	1 362	2 564	4,05%	4,97%	7,50%
Skolor	761	1 410	2 071	5,10%	5,49%	6,75%
Kommersiellt	654	1 121	4 097	3,97%	5,38%	7,50%
Medeltal	1 214			4,31%		

Känslighetsanalys

Förändring i mkr	Direktavkastningskrav		Hyra		Driftsöverskott
	+0,25%	-0,25%	+/- 1,0%	+/- 50 kr/kvm	+/- 5,0%
Bostäder	-1 710	1 939	470	2 154	1 357
Samhällsfastigheter					
Vård och stödboende	-424	469	109	438	394
Skolor	-110	120	33	116	113
Kommersiellt	-32	35	10	49	29
Totalt	-2 276	2 563	622	2 757	1 893

Projekt- & fastighetsutveckling

Nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter, renovering samt om- och tillbyggnad driver företagets tillväxt. Stor utvecklingspotential finns i det befintliga beståndet. Under året produktionsstartades 462 lägenheter och 1 180 lägenheter renoverades.

Utvecklingspotential i befintligt bestånd

Efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter påverkar Rikshems tillväxttakt. Att identifiera utvecklingsmöjligheter inom fastighetsbeståndet är en central faktor för att fortsätta växa. Genom identifiering och analys av markutvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd samt framtagandet av nya detaljplaner har Rikshem under året tagit fram byggrätter för cirka 500 lägenheter. Under 2017 har detaljplaner antagits i Luleå, Umeå, Västerås och Uppsala. Vid slutet av året var byggrätter om 700 000 bruttoarea (BTA) under framtagande.

Genom en omfattande markinventering har Rikshem under året identifierat fastigheter med tillgångar i form av ej bebyggda markytor (markresurs), samt fastigheter med outnyttjad byggrätt enligt detaljplan (byggrättsresurs). Totalt identifierades cirka 40 fastigheter med bedömd markresurs och cirka 150 fastigheter med bedömd byggrättsresurs.

Nya detaljplaneprocesser förväntas initieras under 2018 parallellt med att flertalet pågående detaljplaner beräknas antas.

Tillväxt genom projektutveckling

Projektutveckling i form av nyproduktion av bostads- och samhällsfastigheter samt renoveringar, om- och tillbyggnader av det befintliga beståndet driver Rikshems tillväxt. Processen förutsätter ett nära samarbete med kommunerna som svarar för detaljplaner och bygglov.

ROT-renovering innebär att stammar byts och fasader, tak, installationer, fönster, entréer, tvättstugor med mera renoveras om behov finns. Inne i lägenheterna genomförs renovering av kök, bad och ytskikt. Under 2017 ROT-renoverades 1 180 lägenheter.

I Gränby, Uppsala, färdigställdes Rikshems hittills största renoveringsprojekt. Där har cirka 1 200 lägenheter renoverats. Projektet inleddes 2013 och var Rikshems första ROT-renovering. Hyresgästerna i Gränby var de första som fick möjlighet att välja nivå på renoveringen, ett val som sedan dess ofta erbjuds Rikshems hyresgäster vid ROT-renoveringar. Valen mellan normal eller lägre nivå innebär att hyresgästen själv har möjlighet att påverka sin hyra efter renovering. Den övervägande majoriteten valde normal nivå, den mer omfattande renoveringen som utöver den lägre nivån även inkluderar byte av kök och renovering av ytskikt.

Rikshem vill bidra till en bättre miljö och ska främja en god och resurseffektiv inomhusmiljö i fastigheterna. Under 2018 kommer Rikshem att se över och förtydliga sina processer och rutiner för

hållbarhetsarbete inom fastighetsutveckling. Med ökade krav från kommun, bransch och allmänhet uppstår ekonomiska utmaningar för att i praktiken uppnå målsättningarna i hållbarhetsarbetet.

” Innovativ omdisponering av yta ger många nya lägenheter

462 bostäder i nyproducerade hus...

Nyproduktion genomförs ofta i anslutning till Rikshems befintliga fastigheter på egen mark. Genom att bebygga redan exploaterad mark kan naturområden bevaras. Samtidigt är det ekonomiskt fördelaktigt, inte minst eftersom det går att använda redan befintlig infrastruktur.

2017 produktionsstartades 462 nya lägenheter. Bland annat påbörjades företagets första nyproduktionsprojekt i Luleå. Projektet som omfattar 94 hyresrätter ska färdigställas under 2018. I Umeå byggs 142 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter.

...och 60 nya lägenheter i befintliga hus

Nya lägenheter skapas också genom ombyggnad av befintliga byggnader. I Norrbacka, Märsta, har förrådsutrymmen förvandlades till 60 nya hyreslägenheter. Ett annat exempel är Kantorn i Uppsala där traditionella studentkorridorsrum byggs om till miniettor med eget kök och badrum. Gemensamhetsutrymmen byggs också om till nya lägenheter och totalt skapas 250 studentlägenheter.

Moderna samhällsfastigheter

Ombyggnad av ett antal samhällsfastigheter genomfördes under året baserat på ett generellt behov men också baserat på nya krav eller förändrade behov hos kunderna, som i regel är kommuner.

I Halmstad har Rikshem uppfört ett nytt vård- och omsorgsboende. Harplinges äldreboende ersätter en omodern byggnad med ljusa, moderna och funktionella lokaler för 60 boende samt personal. Samtidigt pågår produktion av ett nytt vårdboende i Kalmar, Vänskapens hus, som invigs under 2018.



I Grånby, Uppsala, har cirka 1 200 lägenheter ROT-renoverats.

Utmärkelser och nomineringar

- Rikshem vann Kalmars stadsbyggnadspris i kategorin god byggnadsvård för renovering av fastigheten Apotekaren 1 som är ett landmärke i staden.
- Rikshems projekt i Märsta, där 60 nya lägenheter skapades av 350 förråd, nominerades till Årets Bygge 2018.
- Harplinges äldreboende nominerades till Halmstads Stadbyggnadsnämnds arkitekturpris.
- Rikshem nominerades till årets samhällsbyggare tillsammans med Lindbäcks bygg för insatserna inom industriellt träbyggande.

Större pågående projekt under 2017

Kommun	Fastighet/projekt	Projektkategori	Antal bostäder	Beräknat färdigställt
Märsta	Sleipner	ROT-renovering	320	kv 1, 2018
Södertälje	Repet 4	ROT-renovering	397	kv 4, 2019
Uppsala	Vård Norra	Nyproduktion (samhällsfastighet)	105	kv 3, 2019
Uppsala	Vård Södra	Nyproduktion (samhällsfastighet)	96	kv 3, 2020
Uppsala	Lågberget	ROT-renovering	270	kv 2, 2018
Umeå	Flyttfågeln	Nyproduktion (bostäder)	110	kv 2, 2018

Rikshem har ett antal Joint Venture-samarbeten i syfte att bland annat tillskapa bostadsbyggrätter samt utveckla nya bostäder.

VärmdöBostäder AB – Rikshem äger sedan 2015 49 procent av VärmdöBostäder i Värmdö kommun. Samarbetet syftar till förvaltning och nyproduktion inom det gemensamt ägda bolaget.

Farsta Stadsutveckling AB – tillsammans med Ikano Bostad äger Rikshem Telias tidigare huvudkontor i Farsta, under varumärket Telestaden. En ny detaljplan för området är under utveckling. Ambitionen är 3 000 nya bostäder, kommersiella lokaler, skolor och förskolor samt vårdboenden.

Boostad Bostad AB – Rikshem och Veidekke Bostad äger 50 procent vardera av bolaget Boostad Bostad med syfte att utveckla bostadsrättslägenheter primärt i Mälardalsregionen.

Tidmätarna AB – under våren 2017 inleddes ett samarbete med bostadsutvecklaren Glommen & Lindberg för utveckling av detaljplan för framtida bostadsrätter i Sollentuna kommun.

Bergagårdshöjdens Fastighets AB – i Kalmar har Rikshem sedan juni 2015 ett samarbete med bolaget P&E Fastighetspartner för utveckling av bostads- och hyresrättslägenheter.



Nominerat till
Årets Bygge 2018



Så skapades 60 nya ettor - utan att bygga nya hus

När många vill hyra men utbudet är begränsat krävs kreativt tänkande för att bygga bort bostadsbristen. I Märsta skapades 60 nya ettor i befintliga hus och projektet har nominerats till Årets Bygge 2018 av Byggindustrin och Svensk Byggtjänst.

I Norrbacka, Märsta, har Rikshem 30 hyreshus i två plan med mestadels treor. Nu har varje hus fått två nya ettor genom omvandling av befintliga förrådsytor. På mindre än ett år gick Rikshem från idé till byggstart, en utvecklingsprocess som är betydligt snabbare än vid vanlig nyproduktion. Efterfrågan på mindre lägenheter är stor och ettorna som hyrdes ut snabbt har skapat nytta för området.

– Genom hållbara och innovativa lösningar kan vi skapa fler bostäder. Behovet av nyproducerade mindre lägenheter är stort men processerna för att bygga nytt är ofta långa. Nu har vi genom

att omdisponera ytor snabbt lyckats utöka antalet attraktiva och effektiva ettor. Det är erfarenheter som vi tar med oss till framtida projekt, säger Fredrik Edlund, regionchef Mälardalen på Rikshem.

Norrbacka-området byggdes ursprungligen på 70-talet och utmaningen var att möta dagens standardkrav och byggregler. Trots den begränsade ytan har till exempel badrummen kunnat göras större än i de äldre lägenheterna.

Men hur löstes hyresgästernas behov av förrådslokaler? Jo, genom nya förrådsbyggnader på gårdarna.

Enkelhet & trygghet för kunder

Under en livstid har människor behov av många olika sorters boenden och Rikshem vill erbjuda trygga och attraktiva boenden genom hela livet. Det ska vara enkelt att vara kund hos Rikshem oavsett om man hyr en lägenhet, förskola eller vårdboende.

Närmare kunderna

Det ska vara enkelt och tryggt att vara kund hos Rikshem. Genom egen förvaltning kommer Rikshem närmare kunderna och har god kännedom om kundernas önskemål och förväntningar. Kundnöjdhet är av största vikt för Rikshem och en årlig kundundersökning görs för att få kännedom om hur kunderna uppfattar bland annat trygghet i bostadsområden och boendestandard. Undersökningen syftar också till att identifiera utvecklingsmöjligheter som kan öka kundernas trivsel. 2017 gjordes undersökningen om för att få en tydligare bild av kundernas åsikter om Rikshem. Rikshems mål för kundnöjdhet är högt ställda. För att nå målet har företaget ett ordentligt arbete att göra där ökat kundfokus i såväl förvaltning som projekt är viktiga steg.

Ger fler möjlighet till bostad

Rikshem har ett stort utbud av både nyproducerade och äldre bostäder. Det innefattar vanliga hyresrätter, studentbostäder, ungdomslägenheter och seniorboenden. Genom att förmedla bostäderna enligt ett kösystem ger Rikshem människor möjlighet att söka bostad på lika villkor. Rikshems egen bostadskö är gratis och öppen för alla över 18 år. På vissa orter förmedlas lägenheterna genom den lokala bostadsförmedlingen.



Kommunernas behov styr

Rikshem har ett nära samarbete med kommuner. Över 90 procent av Rikshems samhällsfastigheter hyrs ut till kommuner och landsting. Verksamheterna innefattar boende för vård och omsorg, äldreboende, gruppboende, förskolor och skolor. Rikshems ambition är att erbjuda fastigheter som är attraktiva för de boende och anpassade för verksamhetens behov.

Rikshem arbetar också med bostadssociala kontrakt. Dessa lägenheter fördelas via kommunerna och det är samhällets behov som styr. En kontinuerlig dialog förs med kommuner för att identifiera nya och förändrade samhällsbehov och utvecklingsbehov av fastigheterna.

Antal bostadssociala avtal för respektive region

Region	Antal lägenheter
Mälardalen	190
Södra Sverige	109
Norra Sverige	75
Totalt	374

Flexibelt boende

Rikshem strävar efter att utveckla områden med blandade boendeformer. Genom att exempelvis blanda hyresrätter och bostadsrätter samt större och mindre lägenheter vill Rikshem underlätta för kunder att flytta inom ett område och hitta en bostad som passar för hushållets behov och plånbok. En blandning av olika bostäder, verksamheter och närservice skapar livfulla och trygga områden.

Rikshem vill att hyresgästerna ska kunna påverka sitt boende. Därför kan kunderna i många fall välja att, via tillval, bland annat installera diskmaskin eller byta köksluckor. Vid ROT-renoveringar kan också kunder erbjudas att välja nivå på renoveringen och därigenom styra över sin framtida hyresnivå.

Tillsammans med hyresgästföreningar

De lokala hyresgästföreningarna är en viktig samarbetspartner. Tillsammans anordnas boendemöten för en ökad kunddialog liksom gemensamhetsaktiviteter som områdesdagar där hyresgästerna träffas och umgås.



Nominerat till Halmstads
byggnadsnämnds
arkitekturpris



Fotograf: Anders Andersson

Halmstads modernaste äldreboende

Glasarkader, innergårdar med odlingar, stor trädgård och egna uteplatser gör Harplinges äldreboende till en dröm för både boende och personal. Halmstad kommun som hyr av Rikshem har lätt att rekrytera och frisktalken för personalen är höga.

Under året invigdes Harplinges äldreboende, ett konceptboende med tema trädgård och odling. Äldreboendet med 60 platser har utvecklats i dialog med Rikshems kund Halmstad kommun. En viktig aspekt var att bygga i ett plan och att ge de boende, bland annat dementa, möjlighet att röra sig fritt på ett tryggt sätt.

– Tanken var att skapa ett boende så likt hemmiljö som möjligt, berättar Ann-Charlott Mankell, ordförande Hemvårdsnämnden, som är mycket nöjd med resultatet. Vi hade en nära dialog med Rikshem och utformade boendet utifrån önskemål från Harplingeborna.

Äldreboendet består av separata husbyggnader, en för varje avdelning. Alla hus har en egen innergård som gör det möjligt för de boende att promenera runt bland odlingar med kryddor och växter. Stora glaspartier ger personalen överblick över boendet och ökar tryggheten för de äldre. Husen är också sammanbundna med glasarkader mot en större innergård, gemensamhetsutrymmen, vinterträdgård och restaurang, vilket gör att de boende kan promenera runt i fastigheten oavsett väder. En stor trädgård omger också boendet och alla rum har en egen uteplats.



Ett drömboende både för
personal och äldre

– Den höga standarden gör det enkelt att rekrytera bra personal. Både boende och personal tycker att Harplinges äldreboende är fantastiskt, säger Ann-Charlott Mankell. Att personalen trivs märks bland annat på de höga frisktalken.

Kund: Halmstad Kommun

Typ av verksamhet: Vård- och omsorgsboende

Antal lägenheter: 60 lägenheter om 32,5 kvm



Förvaltning i egen regi

Rikshems framgång är till stor del beroende av förvaltningen av bolagets tillgångar. Förvaltningsorganisationen vårdar både Rikshems fastigheter och kunder. Under året har förvaltningsarbetet kvalitetssäkrats genom utveckling och samordning av rutiner.

Närhet till hyresgästerna

Förvaltning handlar om att säkerställa att fastigheterna är hållbara på lång sikt och innefattar underhåll liksom den dagliga driften. Förvaltningen bedrivs i huvudsak i egen regi vilket skapar en större kontroll över beståndet och en närhet till hyresgästerna. På så sätt kan Rikshem fånga upp kundernas behov och identifiera potentiella utvecklingsmöjligheter i beståndet.



Kvalitetssäkrad förvaltning nyckel till lönsamhet och nöjda kunder

Förvaltning av samhällsfastigheter skiljer sig från förvaltning av bostadsfastigheter. I regel ansvarar Rikshem enbart för själva fastigheten medan hyresgästen, ofta kommunen, ansvarar för inre underhåll. Skillnaden i förvaltning avspeglas i hyresnivåerna för samhällsfastigheter.

Kvalitetssäkrad förvaltning

Genom kvalitetsarbetet Riksvägen har förvaltningsorganisationen skapat samsyn kring rutiner som ska implementeras under 2018. Riksvägen låter Rikshem dra nytta av sin storlek och nyttja skalfördelar för att effektivisera förvaltningen och höja kvaliteten för hyresgästerna.

Under 2018 planeras riktade insatser gällande underhållsarbete i beståndet. Fokus ligger både på ökad kostnadseffektivitet, exempelvis genom större gemensamma upphandlingar av varor och tjänster samt förhöjd kvalitet genom organisatoriskt lärande och tillämpning av bästa praxis vid exempelvis renoveringar. Parallellt utvecklas även en hållbarhetsstrategi för ett mer systematiskt hållbarhetsarbete inom hela bolaget. Det kan handla om hur bolaget adderar värde genom hållbar stadsutveckling, energisparåtgärder och sociala insatser i de områden där Rikshem verkar.

Underlätta för hyresgäster att leva hållbart

I miljöpolicyen slås fast att Rikshem ska öka sina hyresgästers miljökunskap och uppmuntra till minskad resursanvändning och goda miljövanor. Om Rikshems hyresgäster inte bidrar med egna insatser inom hållbarhet, som exempelvis energibesparing, påverkar det den gemensamma miljön och klimatet negativt. Rikshem har en direkt påverkan då företaget aktivt kan välja produkter, installationer och lösningar som hjälper boende att kunna leva och verka hållbart. Samtidigt finns en indirekt påverkan genom att kunna informera och öka kunskapen kring möjligheter att leva hållbart.

Det innebär bland annat att Rikshem, vid planering av nya projekt, värnar om att det ska finnas goda kommunikationer och möjligheter till miljömässiga transportalternativ. Under 2017 påbörjades undersökning av möjligheterna till gemensamma bilpooler på ett par orter. Rikshem har etablerat en publik laddstation med laddplatser på Elinebergsgården i Helsingborg. Användningen av laddstationen ska utvärderas innan installation kan bli aktuellt på fler orter. Under 2018 kommer Rikshem att inventera möjligheter för laddinfrastruktur för elfordon i företagets områden i syfte att vara förberedda för kommande behov.

Rikshem har en tät dialog med andra samhällsaktörer, till exempel kommuner, kring bland annat infrastruktur som kollektivtrafik, laddstationer för elbilar med mera som kan underlätta för Rikshems hyresgäster att leva och verka på ett hållbart sätt.

Sophanteringen identifierades under 2017 som ett stort förbättringsområde. Om inte sopor och avfall hanteras på rätt sätt påverkas miljön negativt och ökar Rikshems kostnader för städning och sanering. Rikshem kommer under 2018 att ta fram informations- och utbildningsmaterial bland annat kring hur man sopsorterar. Detta görs inom ett kommande koncept för boendeskola.



Bostäder, butiker, aktivitetsyta
och P-hus i samma fastighet



Utveckling efter kundernas behov

I samband med att Rikshems bestånd i Gränby, Uppsala, var i behov av renovering fördes en nära dialog med kommunen om hur tryggheten i området kunde ökas. Nu utvecklas stadsdelen med 1 000 nya lägenheter, både hyres- och bostadsrätter.

Rikshems bidrag till nyproduktionen i området är två fastigheter. En bostadsrättsfastighet, Konstnären, samt en innovativ fastighet som kombinerar hyresrätter och parkeringshus, Skulptören.

Skulptören är en mötesplats i området. Här flyttade 70 hyresgäster in i ett modernt och inkluderande boende med en

aktivitetsyta på taket som bjuder på en fantastisk utsikt över Uppsala. Aktivitetsytan utvecklades i dialog med de boende och utifrån deras önskemål. ICA Nära i bottenplan, liksom gym och restauranger i området höjer områdets attraktivitet och ger nya möjligheter i ett område som tidigare saknat närservice. Skulptören inrymmer också Uppsalas modernaste parkeringshus med digitala lösningar och laddplatser.

Att blanda lägenheter med olika upplåtelseformer gör att människor kan bo kvar i ett område oavsett om man vill bo i hyresrätt eller bostadsrätt, något som kan förändras genom livet. Rikshem vill kunna erbjuda kunderna den möjligheten.

En viktig aspekt i utvecklingen av området var en kort byggtid. Det uppnåddes genom nära dialog med kommunen och övriga byggherrar i området. Skulptören och Konstnären är båda byggda med trästomme. Att bygga i trä minskar koldioxidutsläppen under hela livscykeln. Det är också betydligt tystare att bygga i trä än i andra byggmaterial vilket är en viktig aspekt vid nyproduktion i befintliga bostadsområden.



Arbete för minskad klimatpåverkan

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en tredjedel av Sveriges energianvändning. Med högt ställda mål för att minska energiförbrukning och utsläpp vill Rikshem begränsa sin påverkan på miljö och klimat.

Ansvar för miljön i hela verksamheten

Som fastighetsbolag har Rikshems verksamhet både en direkt och en indirekt påverkan på miljön. Påverkan sker inom den egna verksamheten, i entreprenörs- och leverantörsledet samt hos hyresgästerna. Rikshem tar ansvar för miljön genom att beakta miljöaspekter i alla delar av verksamheten. För Rikshem innebär det bland annat att använda resurser så effektivt som möjligt samt att uppföra nyproduktion med hög miljöstandard. Rikshems miljöpolicy slår fast att grunden är att arbeta i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra lagar, regler och krav. Företaget tillämpar ett livscykelänkande genom att hantera avfall, källsortera och återanvända material på ett effektivt sätt. Beprövad teknik, byggnads- och underhållsmaterial ska också väljas. Miljöpolicyen slår fast att kvantifierbara mål för miljöarbetet ska sättas och följas upp.

Minskad energianvändning prioriterat

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka en tredjedel av Sveriges energianvändning. Inom Rikshem sker den direkta påverkan främst via värme och elförbrukning. Störst påverkan sker dock indirekt huvudsakligen via den värme som hyresgästerna konsumerar. Det finns även en indirekt påverkan genom energiförbrukningen i leverantörs- och entreprenörsledet.

Under året tog Rikshem fram energiriktlinjer som definierar energiarbetets olika delar och utgör styrdokument för arbetet. I riktlinjerna ingår bland annat det tidigare långsiktiga energimålet att minska användningen per kvadratmeter med 25 procent till år 2023 med startår 2013. För att nå detta arbetar Rikshem med övergripande och nedbrutna energimål, handlingsplaner och tidplaner som följs upp. Målet kring sänkt energiförbrukning är ambitiöst och kräver insatser inom såväl teknik som kompetenshöjande utbildningar.

Energianvändningen som rapporteras avser främst den energi som används i fastigheterna i form av värme och fastighetsel, men även vatten mäts och följs upp. Värmeanvändningen utgör den största delen, cirka 84 procent. Resterande utgörs av el, främst fastighetsel. Fastighetselen är miljömärkt och till stora delar helt koldioxidneutral. Rikshem använder så gott som uteslutande miljövänlig fjärrvärme för uppvärmning. Vanligtvis har hyresgästerna egna elabonnemang. När Rikshem tillhandhåller el, debiteras hyresgästen utifrån faktisk förbrukning.

En del av energianvändningen sker under byggfasen. En väsentlig del kommer också från de material som används i byggnaden. Majoriteten av Rikshems nyproducerade hus byggs i trä, ett organiskt material som jämfört med andra byggmaterial släpper ut mindre koldioxid under byggfasen och lagrar koldioxid under hela sin livslängd.

Som ett resultat av arbetet för att minska den totala energianvändningen har Rikshem sedan 2013 minskat energianvändningen per kvadratmeter i identiskt bestånd. Under 2017 minskade den faktiska energianvändningen med 3,0 procent. Den normalårskorrigerade minskningen var 1,6 procent. Den sammanlagda energiminskningen för perioden 2013-2017 uppgår till 17,3 procent.

Rikshem har under 2017 arbetat med att genomlysna projektportföljen inom förvaltningen och under 2018 kommer de viktigaste och mest lönsamma åtgärderna att prioriteras i det fortsatta arbetet. Marknadens brist på kvalificerad arbetskraft är dock en utmaning som försvårar energiprojekt eftersom Rikshem inte alltid får in anbud på den nivå som behövs för att påbörja projekten.

I kvalitetssystemet Riksvägen beskrivs hur Rikshem jobbar med energibesparing. Processer, rutiner och styrdokument för att kunna arbeta ännu bättre med energieffektivisering ska vara på plats under 2018.

I fastighetssystemet följs energianvändningen i alla fastigheter upp genom uppkopplade mätare. Från systemet får Rikshem månadsvis mätvärden för fastighetsel, värme, kallvatten samt värden från en del undermätare.





Fastigheten Niten
i Hageby, Norrköping

Årsrapport totalenergi normalårskorrigerad ¹⁾

kWh/m ² (ATemp)	2017	2016	Avvikelse, %
Energianvändning	143,0	145,3	-1,6

Årsrapport totalenergi ¹⁾

kWh/m ² (ATemp)	2017	2016	Avvikelse, %
Energianvändning	138,4	142,6	-3,0

Årsrapport totalenergi (CO₂) kg/m² ¹⁾

kg/m ² (ATemp)	2017	2016	Avvikelse, %
Utsläpp	11,3	10,9	3,8

Årsrapport totalenergi (CO₂) kg/m² ¹⁾ normalårskorrigerad ¹⁾

kg/m ² (ATemp)	2017	2016	Avvikelse, %
Utsläpp	11,8	10,1	5,8

1) (ATemp) för Fastighet – 1 – mediauppföljning. ATemp är den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10° C i byggnaden. ATemp är den area som byggnadens specifika energianvändning ska beräknas efter.

Klimatpåverkan ska minska

Rikshems indirekta och direkta klimatpåverkan är stor. I miljöpolicyen slås fast att Rikshem ska minimera utsläpp av koldioxid och övriga växthusgaser. Rikshems vision är att till 2030 bli 100 procent klimatneutrala avseende koldioxid. Uppföljningen sker årsvis med mål att i snitt sänka koldioxidutsläppen med fem procent per kvadratmeter årligen. Detta kan uppnås genom att öka andelen miljövänlig energi, i enlighet med företagets elhandelsstrategi, samt att skaffa andelar inom klimatkompensationsprojekt som arbetar med certifierade klimatkompensationsprojekt främst inom Clean Development Mechanism (CDM). Idag har Rikshem i princip uppnått nollutsläpp för stora delar av beståndet, främst tack vare medvetet köp av koldioxidneutral el. Rikshem klimatkompenserar när andra åtgärder inte är möjliga. Av totala mängden koldioxidutsläpp kommer 0,6 procent från inköpt el, resterande utsläpp kommer från fjärrvärme. Totalt uppgick koldioxidutsläppen till 11,3 kg CO₂e/kvm (2016 10,9 kg CO₂e/kvm). Från en del energileverantörer har 2017 års miljövärden beräknats enligt nya bestämmelser från Värmebördsnadskommittén (VMK). Dessa nya bestämmelser innebär också att tidigare års beräkningar inte ska räknas om enligt den nya metoden. På grund av detta är siffrorna mellan de olika åren inte jämförbara.

Nyproduktion med bra materialval

Rikshem är det bostadsbolag i Sverige som bygger flest lägenheter i trä. Industriellt träbyggande vid nyproduktion begränsar koldioxidutsläppen och skapar arbeten i fler delar av landet.

Nya fastigheter i trä

Majoriteten av Rikshems nya fastigheter byggs i trä, ett organiskt material som släpper ut mindre koldioxid under byggfasen och lagrar koldioxid under hela sin livslängd. Rikshem har ett ramavtal med Lindbäcks Bygg, med fabrik i Piteå, gällande produktion av 3 000 lägenheter. Träråvaran kommer från norra Sverige, vilket minskar behovet av långväga transporter till fabriken.

Enligt Byggfakta, som tittat på 800 nyproduktionsprojekt med byggstart från och med 2014, är Rikshem det bostadsbolag i Sverige som bygger flest lägenheter i trä. Under 2017 nominerades Rikshem tillsammans med Lindbäcks Bygg till Årets samhällsbyggare av Dagens Samhälle.

Industriellt byggande i trä är fördelaktigt av flera anledningar. En rationell byggprocess minskar spill och slöseri. Energiförbrukningen är betydligt mindre vid produktion av hus i trä jämfört med andra byggnadsmaterial vilket minskar koldioxidutsläppen. Genom att produktionen sker inomhus skyddas också materialet från väderpåverkan vilket ger sundare byggnader. Dessutom skapar industriellt byggande jobb på andra orter än i de städer där jobb inom byggnadssektorn redan finns.



Rikshem nominerat till Årets samhällsbyggare

När man bygger i trä är det viktigt att brandrisken har beaktats. I dag kan trähus byggas på ett brandsäkert sätt och är både säkra och sunda att bo i. Skulle en brand ändå uppstå finns det dock en risk i restvärdet för fastigheten eftersom trä är ett biologiskt material där större mängder vatten eller vattenläckage under längre perioder kan skapa problem. Rikshem arbetar därför aktivt med frågan, exempelvis kommer en utbildning att genomföras inom företaget för att öka medvetenheten bland framför allt projektledare.

Medlem i Sweden Green Building Council

Rikshem är medlem i Sweden Green Building Council som är en ideell förening som ägs av medlemmarna och är öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn. Föreningen verkar för grönt byggande samt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Som medlem har Rikshem riktat in sig på att certifiera ett par kommande byggprojekt som Green Building. Detta ställer krav på att Rikshem använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR).

Kontrollerat byggmaterial

Byggmaterial har en stor betydelse då det påverkar miljön, fastigheternas hållfasthet och människor som vistas i fastigheterna.

För att säkra bra och giffri inomhusmiljö är Rikshem medlem i Byggarvbedömningen (BVB), fastighetsbranschens databas för miljöbedömningar av byggmaterial. Organisationen ser miljöbedömning som ett sätt att ta ansvar för det som byggs in i byggnader och hus genom att bland annat bedöma produktens kemiska innehåll och miljöpåverkan under livscykeln, men i förlängningen också av produktens sociala påverkan i leverantörsledet.

Rikshem vill säkerställa att de varor och material som används i fastigheterna är miljöanpassade och att tillförlitlig dokumentation lagras för framtiden. Materialanvändning avser det material som är inköpt av Rikshems leverantörer till ny- och ombyggnadsprojekt. Dock kvarstår alltid en risk att det i framtiden kan upptäckas att något material innebär en hälso- eller miljörisk som inte är känd i dag.

Det långsiktiga målet är att 100 procent av allt material som används i ny- och ombyggnadsprojekt ska vara bedömt och accepterat av BVB. Under 2018 kommer Rikshem att påbörja detta arbete inom projekt och förvaltning. En process för hur målet ska nås kommer att tas fram, liksom rutinbeskrivningar och annan vägledning. Interna utbildningar kommer också att genomföras. Rikshem kommer under 2018 även börja följa och mäta andelen material som är bedömt av BVB i ny- och ombyggnadsprojekt.

Kretsloppsprincipen är viktig för Rikshem. Företaget arbetar för att ha med livscykelänkande genom att redan i projektfasen för ny- och ombyggnad inkludera frågor som avfallshantering, källsortering och återanvändning av material.



Bygger flest
lägenheter i trä



Norra Sveriges högsta bostadshus i trä

På Mariehem i Umeå bygger Rikshem 142 lägenheter med trästomme fördelade på tre bostadshus. Husen byggs i samarbete med Lindbäcks bygg utifrån Rikshems designhus-koncept. Med sina åtta våningar blir ett av husen norra Sveriges högsta bostadshus i trä.

De ljusa och yteffektiva lägenheterna är fördelade på 110 hyresrätter och 32 bostadsrätter. Majoriteten av lägenheterna består av två rum och kök, en efterfrågad lägenhetstyp i området. Att bostadsrätter blandas med hyresrätter i området är en viktig faktor i utvecklingen av hållbara samhällen. Det första huset, där Green-Building-certifiering pågår, stod klart i slutet av 2017. Inflyttningen för övriga två hus planeras till april samt hösten 2018.

För att skapa ett välkomnande kvarter som bryter av mot den nuvarande bebyggelsen är bostadshusen utformade som tre enheter med olika proportioner. En skyddad och grön innergård skapas genom husens placering och stora träd har sparats för att ge en lugn och skön oas redan vid inflyttning.

Rikshems designhuskoncept är ett bra exempel på industriellt träbyggande, där insidan på lägenheterna är densamma men utsidan kan varieras i det oändliga. På så sätt bygger Rikshem effektivt, snyggt och hållbart.

Några av fördelarna med industriellt träbyggande:

- Trä släpper ut mindre koldioxid under byggfasen och lagrar koldioxid under hela sin livslängd.
- Lokala råvaror minskar behovet av långväga transporter.
- Industriellt byggande skapar jobb på andra orter än i de städer där jobb inom byggnadssektorn redan finns.
- En rationell byggprocess minskar spill och slöseri.
- Energiförbrukningen är betydligt mindre vid produktion av hus i trä jämfört med andra byggnadsmaterial.
- Produktion inomhus skyddar materialet från väderpåverkan vilket ger en sundare byggnad.
- Det är betydligt tystare att bygga i trä än i andra byggmaterial, en viktig aspekt vid nyproduktion i befintliga bostadsområden.



Värdeskapande renoveringar

Under 2017 har Rikshem investerat 943 mkr i renoveringar och ombyggnad. Sammantaget har 1 180 lägenheter moderniserats genom ROT-renovering eller renovering i samband med avflyttning för att möta kraven på dagens boende.

902 lägenheter har ROT-renoverats 2017

Beståndet underhålls löpande genom den dagliga driften och investeringar i renovering. Renoveringsinsatserna är dels planerade ROT-renoveringar av äldre fastigheter som tomställs under renoveringen, dels så kallade successionsrenoveringar som genomförs i samband med att en hyresgäst flyttar. Under 2017 har 902 lägenheter ROT-renoverats och 278 lägenheter har genomgått successionsrenovering.

Som långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare är det viktigt att underhålla och renovera beståndet för att säkerställa fastigheters livslängd samt spara energi för att reducera både miljöpåverkan och kostnader. Rikshem kommer att fortsätta genomföra strategiska och värdeskapande renoveringar. För 2018 planeras ROT-projekt omfattande 800 lägenheter.

ROT-renoveringar höjer standarden

ROT kan omfatta tak, fasad, fönster, installationer och stammar. Även tvättstugor och lägenheternas interiör rustas upp med förnyade ytskikt, kök och badrum. Därtill genomförs ofta trivselhjäpande upprustning av entréer och den yttre miljön.

Utöver att höja standarden för hyresgästerna syftar åtgärderna till att effektivisera drift och vidta nödvändigt underhåll. Miljöpre-

standa förbättras genom till exempel LED-belysning, tilläggsisolering, fönsterbyte och installation av värmepumpar. ROT-renoverade fastigheter minskar generellt sin energiåtgång med 25-40 procent.

I samband med ROT-renoveringar erbjuds Rikshems hyresgäster, om möjligt, att välja renoveringsnivå. Normal renoveringsnivå innefattar nytt kök, badrum och ytskikt, utöver de övergripande renoveringarna såsom stambyte. Den lägre nivån innefattar de övergripande renoveringarna inklusive badrumsrenovering. Majoriteten av hyresgästerna väljer generellt en normal renoveringsnivå.



ROT-renoverade fastigheter minskar generellt sin energiåtgång med 25-40 procent

Inför renovering genomförs förhandlingar med de lokala hyresgästföreningarna gällande bland annat hyresnivå.

Företagets största ROT-projekt, i Gränby, Uppsala, har pågått sedan 2013 och färdigställdes under året. Cirka 1 200 lägenheter i området har renoverats.

Engagerade i hållbar stadsutveckling

Rikshem är ett långsiktigt fastighetsbolag. För att skapa hållbara och trygga livs- miljöer som fungerar för människor genom hela livet arbetar Rikshem på flera sätt med att bidra till en hållbar stadsutveckling på de orter där företaget verkar.

För en god samhällsutveckling

Rikshem vill aktivt bidra till en god samhällsutveckling på de orter där verksamheten finns. Verksamheten har både en indirekt och direkt påverkan på samhälle, miljö och människor. Den påverkar framför allt alla de människor som bor och verkar i fastigheterna men också andra intressenter och samhällsfunktioner. Genom att bedriva verksamheten med ett socialt engagemang och ett föredömligt hållbarhetsarbete ska Rikshem vara en aktiv och prioriterad partner för bland annat kommuner i deras samhälls- byggnadsarbete. Detta är av stor betydelse för Rikshems ägare och slås fast i ägardirektivet.

Rikshem strävar efter att skapa en positiv påverkan på det lokala samhället. I dialog med lokala aktörer och myndigheter verkar Rikshem för att utveckla den bostadssociala verksamheten i kommunerna. Rikshem arbetar för likabehandling vid fördelning av bostäder. Bostäderna fördelas enligt ett kösystem vilket syftar till att ta bort risken för diskriminering.

Rikshem strävar efter att utforma ett tryggt, trivsamt och flexi- belt boende som är fysiskt tillgängligt för alla. Företaget verkar för att skapa sysselsättning och utvecklingsmöjligheter för ungdomar i bolagets bostadsområden.

Insatser för hållbar stadsutveckling, integration samt ökad trygghet, hälsa och säkerhet är prioriterade områden för Rikshem. Under 2018 kommer policy inom hållbarhet, där hållbar stads- utveckling ingår, att utvecklas.

Stadsutveckling för mångfald

Frågan om hållbar stadsutveckling blir allt viktigare i takt med en ökad urbanisering och befolkningstillväxt i städer. Rikshem har en stor påverkan i utvecklingen av bostadsområden och kan genom planeringen av ett områdes utveckling främja blandade upplåtelse- former, variation i lägenhetssammansättning, trygga mötesplatser och närhet till service och samhällsfunktioner.

En blandning av bostäder kan leda till mångfald. Vid projekt- utveckling är målsättningen att öka miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. För att nå målsättningen beaktar Rikshem i tidigt skede de relevanta hållbarhetsparametrarna i varje enskilt projekt. Det görs dels internt inom organisationen, dels genom kontinuerlig dialog med respektive kommun. Genom att säkerställa flexibilitet i detaljplanen kan Rikshem till exempel möjliggöra en blandad bebyggelse vad gäller upplåtelseform, lägenhetsfördelning samt nödvändiga funktioner utöver bostäder.

Främja blandade upplåtelseformer

En viktig del för att skapa en långsiktigt hållbar stadsutveckling är att kunna erbjuda olika lägenhetstyper och olika lägenhets- storlekar inom samma område. Genom att långsiktigt tillhanda- hålla goda bostäder och boendemiljöer för hushåll med skilda ekonomiska och sociala förutsättningar bidrar Rikshem till en god samhällsutveckling. Därför bygger Rikshem även bostadsrätter i områden med många hyresrätter och satsar på yteffektiva mindre lägenheter vid nyproduktion. Detta är ett bra komplement till de ofta större lägenheter som byggdes på 60- och 70-talen. I ett socialt hållbart bostadsområde ges alla en möjlighet att bo och leva i trygghet. Fler bostäder ger fler boende i området vilket ger nya möjligheter till service i närområdet, något som kommer alla invånare till godo.

Öka tryggheten för hyresgästerna

Den upplevda otryggheten ökar runt om i landet. År 2017 upp- mättes de högsta värdena av upplevd otrygghet på drygt tio år i Sverige. Att frågan är viktig visar sig också i Rikshems dialog med hyresgästerna. Frågan rankades högt i den intressentanalys som genomförts. Som en av de stora aktörerna har Rikshem ett ansvar att ta sig an frågan. Att hyresgäster ska kunna känna sig trygga i och runt sin bostad ser Rikshem som en del i arbetet med grund- läggande mänskliga rättigheter. Otrygghet riskerar att få allvarliga konsekvenser för människor, vars liv begränsas om de inte vågar röra sig fritt. Rikshems insatser kan därför ha en stor påverkan på hyresgästers liv och välbefinnande. Vid ny- och ombyggnad är det därför viktigt att inkludera trygghetsaspekter vid utformning av områden och byggnader. Rikshem vill också engagera de som bor i ett område och försöker bland annat involvera ungdomar i olika former av utvecklingsprojekt. För Rikshem utgör otrygghet i bostadsområden också en ekonomisk risk om hyresgäster väljer att flytta.

Trygghetsfrågorna mäts och följs upp i Rikshems årliga kund- undersökning. I årets undersökning har urvalet förändrats. Under- sökningen utgör därigenom en nollmätning. Resultatet uppgick till 78 på en skala från 1 till 100, där högre värden mäter mer av upplevd trygghet. Rikshem kommer att fortsätta att mäta och följa utvecklingen. En hållbar livsmiljö för alla som bor och verkar i de områden där Rikshem har bostäder är centralt.



Rikshems långsiktiga mål är att antalet sommarjobbare ska vara lika många som antalet anställda på Rikshem.

Integration i bostadsområdet

Ökad segregation i Sverige innebär olika risker. Hyresgäster i vissa av Rikshems bostadsområden kan känna ett utanförskap, vilket ökar risken för otrygghet. Det kan också påverka samverkansklimatet i området negativt. Att ett bostadsområde definieras av en negativ bild kan göra att människor som bor där schabloniseras och risken för utanförskap ökar ytterligare.

Under en lång period har Sverige haft en kraftig befolknings- tillväxt genom höga födelsetal och immigration. Att möta bostadsbehovet har varit och är en utmaning för kommunerna. Den nyproduktion som skett under senare år har främst mött ekonomiskt starka hushålls betalningsförmåga. Det har lett till ökad trångboddhet i mer socioekonomiskt svaga bostadsområden och att den så kallade "lycko-paradoxen" förstärkts, att när ett ekonomiskt mer gynnat hushåll flyttar från sin hyresrätt i dessa områden ersätts det av ett ekonomiskt svagare hushåll.

Rikshem vill bidra till att motverka segregation. Företaget ser till alla kunders intressen och arbetar aktivt för att de ska känna sig inkluderade och välkomna i Rikshems bostadsområden. För Rikshem handlar integration om att förenkla för hyresgäster att komma in i samhället. Företaget samarbetar med kommuner och andra aktörer för att skapa sysselsättning och utvecklingsmöjligheter. Fokus är ungdomar i de områden där Rikshem verkar och företaget erbjuder bland annat sommarjobb. Under 2017

sommarjobbade 158 ungdomar i Rikshems områden. Målsättningen är att öka antalet under kommande år. Tillsammans med ideella organisationer som Stiftelsen Läxhjälpen, TRIS – Tjejers rätt i samhället och Vildakidz skapades mötesplatser och olika former av aktiviteter för unga i bostadsområdena.

Trygghetsprogram

BoTryggt2030 är en nationell samverkansgrupp där Rikshem är en huvudsamarbetspartner. Tillsammans med forskare, arkitekter, fastighets- och säkerhetsföretag och flera andra aktörer inleddes under 2017 ett arbete för att integrera trygghetsfrågor redan i tidiga planprocesser vid ny- och ombyggnad. Rikshem kommer att påbörja implementering av modeller och arbetssätt i form av trygghetsanalyser, trygghetsbesiktningar, trygghetscertifieringar, trygghetsvandringar med mera vid ny- och ombyggnad av bostadsområden, bostäder, offentliga rum, skolor och äldreboenden. Under 2018 kommer Rikshem att genomföra så kallade trygghetsanalyser för att identifiera vilka bostadsområden som ska prioriteras vad gäller olika typer av insatser och åtgärder.

Miljöansvaret med redan vid ritbordet

Rikshem utvecklar löpande sitt arbete med att integrera lösningar som är gynnsamma för miljön. Förtätning av bostadsområden ger exempelvis ett ökat underlag för tätare kollektivtrafik och behov av större kommersiell service i området. Det kan leda till minskat bilbehov och färre transporter. Vid ny planläggning ges också möjligheter att främja användning av miljövänliga transportmedel. Ny bebyggelse kan möjliggöra ny teknik som kan främja fler energieffektiva lösningar.

Rikshem strävar efter att bebygga redan exploaterad tomtmark då detta är fördelaktigt ur ekologisk synpunkt när nya byggnader kan uppföras utan att orörd naturmark behöver tas i anspråk. Ett konkret exempel är att bebygga stora parkeringsytor och därigenom omvandla en oattraktiv och otrygg miljö till en attraktiv plats.

Vid ny planläggning ges också möjlighet att ta hänsyn till ekologiska system som tidigare förbisetts, till exempel dagvatten. I det långsiktiga miljöarbetet ingår att Rikshem ska arbeta med livscykelanalyser och ta systematisk hänsyn till ekosystemtjänster.

Nyproduktionen görs huvudsakligen i trä. Det ger miljömässiga fördelar för hela samhället då trä är en förnybar resurs, innebär färre transporter och mindre störningar i grannskapet under bygghetens period samtidigt som trämaterial är lätt att återvinna i slutet av livscykeln.

Tillsammans med Umeå kommun och sex andra byggherrar deltar Rikshem i projektet Tomtebostrand. Tomtebostrand är en ny stadsdel i Umeå med ett stort hållbarhetsfokus, projektet har ambitionen att bli en föregångare inom hållbar stadsutveckling. Under 2017 har projektet deltagit i CityLab som drivs av Sweden Green Building Council. CityLab är en arbetsprocess för att ta fram ett hållbarhetsprogram till projektet samt ett forum för att dela kunskap inom hållbar stadsutveckling över hela Sverige.

Planering för trygga & attraktiva bostadsområden

Attraktiva bostadsområden ökar hyresgästernas välbefinnande. Det ger i sin tur ökade fastighetsvärden. Parametrar som beaktas i planeringen och som ökar attraktiviteten är till exempel en fungerande kollektivtrafik, närhet till service, närhet till rekreation och närhet till natur, trygga områden och mötesplatser.

Rikshem fortsätter också att åtgärda de brister och behov som kan finnas inom företagets bostadsområden. Genom att arbeta tillsammans med kommuner och det lokala samhället vill Rikshem öka kundnöjdheten och attraktiviteten för företagets bostäder och områden.

Engagemang för hyresgästerna och bostadsområdena

Läxhjälpen

I samarbete med stiftelsen Läxhjälpen bidrar Rikshem till att hjälpa ungdomar i grundskolan att nå gymnasiebehörighet. Idag kan Rikshem genom Läxhjälpen erbjuda gratis läxhjälp i Södertälje, Västerås, Norrköping och Helsingborg med totalt 70 platser per läsår. Målsättningen är att i den takt som Rikshem växer utöka antalet platser i orter där behovet finns.

Sommarjobb

Tillsammans med lokala samarbetspartners erbjuder Rikshem sommarjobb för ungdomar som bor i företagets fastigheter på de flesta orter där Rikshem har bostäder. Projektet att anställa unga för sommarjobb initierades 2011. Antalet sommarjobbare har ökat snabbt från starten 2012 då 36 unga sommarjobbade till sommaren 2017 då 158 sommarjobbare engagerades. Förutom att ungdomarna får arbetslivserfarenhet ökar engagemanget för det egna bostadsområdet om du själv får vara med och ta hand om det.

Många lokala initiativ

Förutom centrala projekt finns även lokalt engagemang som exempelvis stöd till idrottsföreningar, ideella föreningar, lokala hyresgästföreningar och många andra aktiviteter.

- Rikshem i Uppsala är stolta över samarbetet med den ideella organisationen TRIS – Tjejer rätt i samhället. Organisationen arbetar med förebyggande insatser mot hedersrelaterat våld och förtryck och driver bland annat projektet Ronjabollen. Syftet med Ronjabollen är att öka delaktigheten och handlingsutrymmet för tjejer som lever långt ifrån idrottsrörelsen. Rikshem samarbetar också med TRIS kring Livscirkeln, ett integrationsprojekt för nyanlända kvinnor.
- Rikshem i Norrköping anordnar årligen, tillsammans med Hyresgästföreningen, en resa till Kolmårdens djurpark för barnfamiljer som bor i Rikshems områden. Rikshem är glada att kunna bidra till en spännande och rolig dag för barnen och deras närmaste.
- I Helsingborg engagerar sig Rikshem i Café Välkommen, en plats för integration, där kvinnor samlas för att umgås, delta i aktiviteter och lyssna till föreläsningar.
- I Luleå stödjer Rikshem VildaKidz arbete med att skapa en meningsfull fritid för barn och unga där utsatta prioriteras.
- Rikshem genomför också hyresgästträffar på i stort sett samtliga orter.



För tjejer långt från
idrottsrörelsen



Ronjabollen - en kick för tjejers rätt

Med fotboll som mål och medel får Ronjabollen ut unga tjejer i Uppsala till fotboll och träning. Diskussionerna och övningarna om värderingar och tjejers rätt är minst lika viktiga som taktik och träning.

Ronjabollen är ett fotbollsprojekt som vill ge fler tjejer möjlighet att vara fysiskt aktiva och få en meningsfull fritid. Ronjabollen riktar till tjejer i åldrarna åtta till 15 i resurssvaga områden i Uppsala. Ett av dem är Gränby där Rikshem har cirka 1 400 lägenheter.

Rikshem har därmed en viktig samhällsroll att spela och visar detta både som ansvarsfull hyresvärd och genom att vara en av Ronjabollens sponsorer.

Initiativtagare är Sevana Bergström från Tjejers rätt i samhället. Sevana gläds åt att kunna slussa in över 70 tjejer varje halvår sedan starten 2014.

– Även föräldrarnas intresse har vaknat när de sett döttrarnas glädje. De ställer upp som ledare, skjutsar och bakar till våra matcher och basarer. Det skapar trygghet att vi enbart har kvinnliga ledare, säger Sevana.

” Förebyggande insatser mot
hedersrelaterat våld och förtryck

Många tjejer går vidare som spelare i turneringar och olika klubbar som till exempel Ronja FK som arbetar aktivt med integrations- och jämställdhetsfrågor för barn och ungdomar med bland annat Ronjabollen som ett verktyg.



Mötesplatsen där arbete
och integration samverkar

Café Välkommen

Café Välkommen är den nya mötesplatsen i Fredriksdal i Helsingborg. Här bedrivs ett integrationsarbete för att skapa gemenskap och bryta isoleringen för i första hand ej sysselsatta kvinnor i stadsdelen.

Målsättningen med Café Välkommen är att vara en språngbräda för att bryta utanförskap, få personer i sysselsättning och vara aktivitetspunkt för de boende.

Under det första året har cirka 15 personer fått möjlighet till arbete eller studier. Verksamheten bedrivs i Rikshems lokaler på Minörgatan i samarbete med Helsingborgs stad och den lokala Hyresgästföreningen.

Nu håller Café Välkommen också på att utveckla en syateljé som i förlängningen skulle kunna fungera som affärsverksamhet. – Att stötta de boende i våra områden för att kunna bryta utanförskap är en del i vårt samhällsengagemang, säger Christofer Bernebring, regionchef för Södra Sverige på Rikshem. Café Välkommen är ett projekt där vi kan gå in och stötta en verksamhet som visat sig ge ett mycket bra resultat för såväl enskilda individer som ett helt område.

” Att stötta de boende i våra områden för att kunna bryta utanförskap är en del i vårt samhällsengagemang



Organiserade för kund & hållbarhet

Under året har Rikshem skapat organisatoriska förutsättningar för att kunna integrera hållbarhetsarbetet i verksamheten. En ny vision och nya värderingar har givit företaget ett nytt DNA som tydligt visar företagets väg framåt.

Organiserade för kund och hållbarhet

Under året påbörjade Rikshem ett förändringsarbete med syfte att öka den regionala förankringen, fokusera på förvaltningen och tydligare integrera hållbarhetsarbetet i verksamheten. Satsningen resulterade i en omorganisation där bland annat sex regioner blev tre. Regionerna är representerade i företagsledningen genom regioncheferna. I ledningsgruppen ingår också företagets affärs- och hållbarhetsutvecklingschef, en ny tjänst som inrättades under året för att säkra hållbarhetsperspektivet i affärsverksamheten. Företaget har inför 2018 kortare beslutsvägar och en flexibel organisation där medarbetarna har stora möjligheter att påverka och också förväntas påverka företagets utveckling.

Rikshems DNA

Som ett led i utvecklingen initierades ett förändringsarbete kring företagskultur och värderingar. Ett värderingsarbete, som bland annat innefattade en gemensam workshop där hela företaget deltog, resulterade i Rikshems nya värderingar, företagets DNA - Drivande, Närvarande och Ansvarstagande. En värdegrund som går hand i hand med den nya visionen. Arbetet fortsätter framöver med fokus på samsyn om värderingarna och visionen samt genom att stärka ledarnas roll som kulturbärare. Utveckling av befintlig kompetens och ledare liksom att attrahera nya medarbetare som delar Rikshems värderingar är viktiga fokusområden i det pågående förändringsarbetet.

Ledarskapsutveckling

Företagets ledare har en viktig roll i att motivera, stödja och bidra till medarbetarnas utveckling. Ledarnas delaktighet är också en viktig förutsättning för förankringen av den nya visionen och strategin. Ett ledarskapsprogram har pågått löpande sedan 2014 och 2018 initieras ett nytt ledarskapsprogram med fokus på värderingsstyrt ledarskap.

Ett växande företag

Rikshem har sedan starten haft en stark tillväxt med hög lönsamhet och de cirka 200 medarbetarna är en viktig framgångsfaktor. Medarbetarna arbetar främst i Rikshems fastigheter med service och underhåll samt projekt- och fastighetsutveckling, men också med uthyrning, ekonomi och affärsutveckling. Personalstyrkan har vuxit snabbt bland annat genom förvärv men också genom rekryteringar till nya tjänster. Totalt arbetade 206 personer på Rikshem den 31 december 2017, varav 193 var tillsvidareanställda och 13 visstidsanställda.

Fastighetsbranschen har en utmaning i återväxten av medarbetare bland annat inom drift och förvaltning. Rikshem fortsatte under året att erbjuda praktikplatser och delta i aktiviteter för att locka unga till yrken inom branschen. Under året var personalomsättningen hög, till viss del som en följd av tidigare ledningsbyte, men också på grund av en arbetsmarknad med hög efterfrågan på fastighetskompetens.

Rikshem arbetar med utveckling av medarbetare bland annat genom att möjliggöra intern flexibilitet och rörlighet liksom att skapa forum för erfarenhetsutbyte. Genom sitt traineeprogram knyter Rikshem till sig kompetenta medarbetare för framtida kompetensförsörjning och ger nyexaminerade en språngbräda in på arbetsmarknaden och i verksamheten. För 2017 antogs tre traineer. Under året utvecklades introduktionsprocessen för att enklare introducera nya medarbetare i företaget.

En inkluderande arbetsplats

Rikshem ska vara en jämställd arbetsplats med utrymme för olika människor och därmed mångfald. Alla ska kunna känna sig inkluderade och respekterade på arbetsplatsen.

Varje medarbetare är viktig för helheten

Genom årliga medarbetarsamtal får Rikshems anställda en förståelse för hur de bidrar till helheten och påverkar resultaten. Medarbetarnas individuella mål kopplas ihop med affärsplanen och en individuell utvecklingsplan utformas. Genom Rikshems regelbundna medarbetarundersökningar identifierar företaget förbättringsområden och tar fram handlingsplaner för att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna och arbetsplatsen. Årets Nöjd-Medarbetar-Index hamnade på 66, vilket är en nedgång jämfört med tidigare år och under det mål som företaget satt upp. Värderingsarbete och ledarskapsutveckling kommer att vara två viktiga fokusområden under 2018.

Goda förebilder oavsett kön

Bland de 25 största fastighetsföretagen, utsågs Rikshem 2016 till ett av åtta företag med jämställd styrelse och ledning. Under 2017 har könsfördelningen i ledning och styrelse utjämnats ytterligare med en fördelning om 50/50 i styrelsen och 44 procent kvinnor i ledningsgruppen.

Målsättningen är att cheftjänster med personalansvar ska vara jämnt fördelade mellan män och kvinnor. Under 2017 var den totala andelen kvinnor bland cheferna 40 procent (44).

Medarbetarundersökningen visar att medarbetarna tycker att det finns goda förebilder oavsett kön i företaget.

Lika för alla

Jämställdhet och mångfald är grundläggande mänskliga rättigheter och de bidrar samtidigt till att förbättra samarbetsklimatet, beslutsfattandet och lönsamheten i företaget. Genom en ökad vidsynhet och ett utvecklat lärande förbättras också organisationens förmåga att möta kunderna. Rikshem använder uttrycket "inkluderande" för ett bredare perspektiv på jämställdhet och mångfald.

Inom Rikshem ska alla medarbetare ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom allt som rör arbetsplatsen oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, funktionshinder eller ålder. Ramarna som styr likabehandlingsarbetet beskrivs i Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy samt jämställdhetsplan. Policyn har uppdaterats under året, bland annat till följd av ny lagstiftning. Jämställhetsplanen som är framtagen i samverkan med fackliga parter omfattar

perioden fram till och med år 2019 och följs upp årligen. För fastighetsbranschen generellt är könsfördelningen, med en överrepresentation av manliga medarbetare, en utmaning. Bland Rikshems samtliga medarbetare var 43 procent kvinnor (42) och 57 procent män (58). Bland fastighetstekniker är andelen kvinnor fortfarande låg, endast fem procent (fyra).

Vid överrepresentation av ett kön finns risk för omedvetna diskriminerande beteenden. Rikshem ska vara en inkluderande arbetsplats med nolltolerans gällande kränkande särbehandling och trakasserier. Rutiner finns för anmälan, utredning och åtgärder vid kränkande särbehandling. Företaget har också en Whistleblowerfunktion.

Rikshem följer upp kännedomen om företagets likabehandlingsarbete i medarbetarundersökningen med målsättningen att 90 procent av medarbetarna ska känna till likabehandlingsplanen. I årets medarbetarundersökning blev snittresultatet 3,94 (3,78) på en femgradig skala. Medarbetarundersökningen visade också på tolv fall av upplevd diskriminering eller upplevda trakasserier, vilka följs upp och hanteras enligt gällande rutiner. Under hösten har också e-utbildningar inom området genomförts.



Ett fastighetsbolag med
jämställd styrelse och ledning

Rekryterar för mångfald och jämställdhet

Vid rekrytering ska jämställdhets- och mångfaldsaspekter alltid beaktas. Rikshem strävar efter att ha kandidater med olika kön och bakgrund i urvalsprocesserna. Det finns behov av att bredda rekryteringsbasen och Rikshem har därför flera samarbeten med yrkeshögskolor, deltar på arbetsmarknadsdagar samt sprider kunskap om branschen och företaget i en bred krets. Företaget har också inlett ett arbete med att hitta samarbetspartners för att arbeta aktivt för anställning av nyanlända. Även de sommarjobb som erbjuds ungdomar som bor i Rikshems områden ger en möjlighet att visa de mer praktiska uppgifterna inom fastighetsbranschen. Sedan starten har Rikshem haft drygt 700 sommarjobbare, jämnt fördelade mellan könen.



Engagerade medarbetare
bygger Rikshem

Könsfördelning

Andel, %	2017-12-31		2016-12-31	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Samtliga medarbetare	43	57	42	58
Företagsledning	44	56	38	62
Styrelsen	50	50	66	33

Åldersfördelning

	<30 år	30 – 50 år	>50 år
Samtliga medarbetare	42	122	42
Företagsledning	–	5	5
Styrelsen	–	1	5

Trygghet för medarbetarna

För att skapa en trygg arbetsplats där medarbetare trivs och får energi bedrivs ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Arbetet ska vara en naturlig del av verksamheten och genomföras både centralt och lokalt.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Rikshems arbetsmiljöarbete finns beskrivet i "Rutiner för Rikshems systematiska arbetsmiljöarbete (SAM)" där Rikshems värderingar; Drivande, Närvarande, Ansvarstagande är ledord även när det gäller arbetet för en god arbetsmiljö.

I arbetsmiljöpolicyen slås fast att Rikshem strävar efter att uppnå den goda arbetsplatsen genom att ha en bra arbetsmiljö ur fysiskt, psykiskt, socialt och organisatoriskt perspektiv. Lagstiftning och partsöverenskommelser på arbetsmarknaden är minimikrav. Det ligger i Rikshems intresse att upprätthålla högre standard än dessa. Våld eller hot är aldrig acceptabelt och rutiner finns upprättade för att samtliga medarbetare ska känna sig trygga i arbetet samt veta hur de ska agera om en incident skulle inträffa.

Arbetsmiljökommittén, en central funktion med status av skyddskommitté, träffas en gång per år samt vid behov och genomför årligen en uppföljning av hur det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar inom Rikshem. Arbetsmiljöpolicyen följs upp och revideras vid behov i arbetsmiljökommitténs årliga uppföljning.

Cheferna samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljöfrågor ska vara levande på enhets- och månadsmöten. Alla medarbetare har också ett eget ansvar för att bidra till att arbetsmiljön blir god och att signalera om det finns brister och risker i arbetet. I introduktionen av nya medarbetare ska alltid arbetsmiljöfrågor ingå, till exempel säkerhet, brandskydd, ergonomi och kemikaliehantering. I de utvecklingssamtal chefer och medarbetare har varje år finns de individuella arbetsmiljöaspekterna på agendan. Utöver detta formella samtal är den dagliga dialogen också ett viktigt instrument.

Rikshem utvärderar och mäter arbetsmiljöarbetet genom resultatet från medarbetarundersökningen, nyckeltal kring sjukfrånvaro, arbetsskador och tillbud, samt att alla medarbetare ska ha en egen utvecklingsplan som upprättas vid det årliga utvecklingssamtalet.

Respekt för arbete och fritid

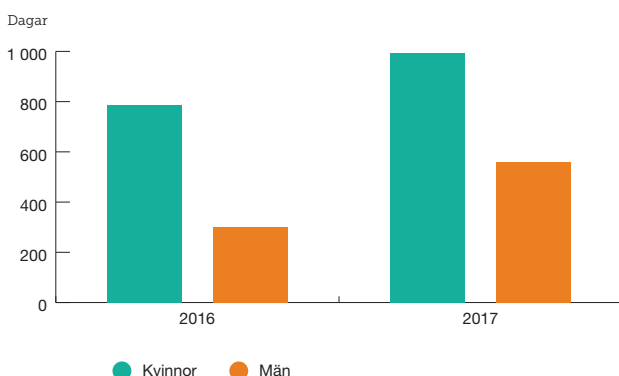
Rikshem ska ha ett öppet arbetsklimat, vilket innebär att varje medarbetare ska bli sedd och uppmuntrad samt känna delaktighet och arbetsglädje. Rikshems medarbetare ska kunna komma hem efter arbetets slut med bibehållen psykisk och fysisk hälsa och med kraft kvar för det privata livet. Arbetsklimatet ska bygga på ömsesidig respekt och stimulera till en positiv utveckling för verksamheten och den enskilda medarbetaren. Rikshem eftersträvar att alla medarbetare ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Alla medarbetare erbjuds därför friskvårdsbidrag, regelbundna hälsokontroller samt ersättning för sjukvårdskostnader.

Säkerhet i arbetet

I enlighet med sin arbetsmiljöpolicy arbetar Rikshem för att hålla en hög standard avseende arbetsmiljön och har därför ett antal rutiner för säkerhet i arbetet. Viktiga delar behandlar exempelvis användning av rätt utrustning, etablering av arbetssätt som minimerar olycksrisker samt rutiner kring hotfulla situationer.

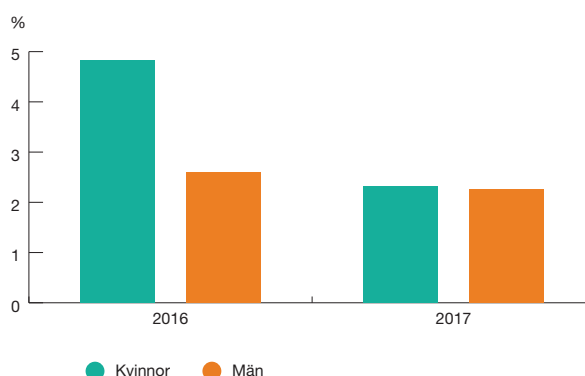
Rutiner för arbetsskade- och tillbudshantering finns upprättade och tillgängliga på intranätet. Under 2017 anmäldes nio arbetsskador och fyra tillbud. Rikshem samarbetar med företagshälsovård och andra arbetsmiljöexperter i sitt arbetsmiljöarbete.

Antal dagar med föräldrabidrag¹⁾



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

Sjukfrånvaro i procent av totalt arbetad tid





158

ungdomar sommarjobbade
hos Rikshem under året



Ökad upplåning utomlands

Under 2017 fortsatte Rikshem arbetet med att finansiera en allt större del av den externa skulden utomlands. Under första kvartalet genomförde Rikshem tre obligationsemissioner på den norska marknaden om totalt 1,6 miljarder norska kronor. I maj noterades Rikshems nya europeiska obligationsprogram, EMTN-program, på Irish Stock Exchange på Irland.

Efter en road-show i norra Europa i juni emitterade Rikshem sin första euro-obligation om 300 miljoner euro. Fördelarna med att finansiera sig på de norska och europeiska obligationsmarknaderna är att Rikshem når nya investerare och att det på dessa marknader, jämfört med den svenska obligationsmarknaden, typiskt sett råder en mer förmånlig prissättning på långfristiga obligationer, även efter justering för valuta- och ränteswappar.

Minskad kortfristig skuld

I maj 2017 uppdaterade Rikshem sin finanspolicy och ett tillägg i den nya finanspolicyen var att den kortfristiga räntebärande nettoskulden inte ska överstiga 35 procent av total räntebärande skuld. Historiskt har Rikshem haft en större andel kortfristig skuld än detta. Under året minskade därför Rikshems kortfristiga skuld genom en minskning av utestående certifikat, som till sin natur alltid är kortfristiga, och en minskning av kortfristiga banklån.

Längre ränte- och kapitalbindning

Rikshem har under 2017 kraftigt ökat sin genomsnittliga räntebindning. Ökningen har främst skett genom tecknandet av nya räntesäkringar och till mindre del skett genom utgivandet av fastränteobligationer. Syftet med räntesäkringarna är att låsa in dagens låga ränteläge och begränsa bolagets ränterisk på medellång sikt vilket ger Rikshem tid för omställning vid räntefluktuationer. Rikshem har som mål i den nya finanspolicyen att kapitalbindningen ska förlängas och alltid överstiga två år. Räntebindningen har ökat från 2,6 år vid utgången av 2016 till 5,3 år vid utgången av året. Kapitalbindningen har ökat från 1,9 år till 3,0 år.

Finansieringsstrategi

Huvudmålet med finansieringsstrategin är att säkerställa en god tillgång till finansiering på både kort och lång sikt. För att uppnå målet strävar Rikshem efter att vara en välrenommerad låntagare i det nordiska banksystemet, på den svenska certifikatmarknaden och på de svenska, norska och europeiska obligationsmarknaderna. Utöver huvudmålet har Rikshem som delmål att nyttja de finansieringskällor som för stunden är mest förmånliga, att minska ränterisken med räntesäkringar och att över tid förlänga kapitalbindningen. För att dra nytta av det rådande ränteläget ökade Rikshem under 2017 emissionerna av obligationer med löptid längre än fem år.

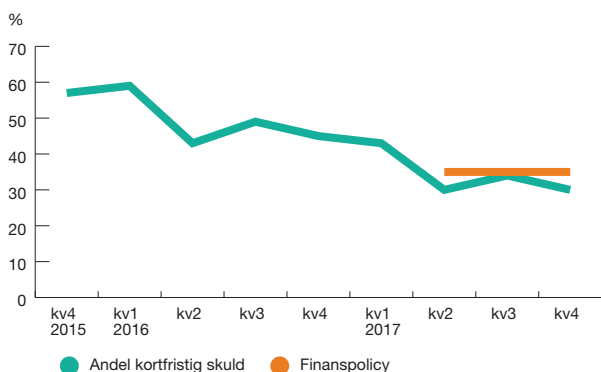
Finansiell ställning

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 24 290 mkr (23 422). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 944 mkr (5 582) skulder till kreditinstitut, 3 715 mkr (6 090) avsåg upplåning genom företagscertifikat, 15 363 mkr (11 708) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 268 mkr (0) i kortfristiga skulder till närstående bolag. De räntebärande skuldernas verkliga värde överensstämmer i stort med redovisade värden. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 2,0 procent (1,5).

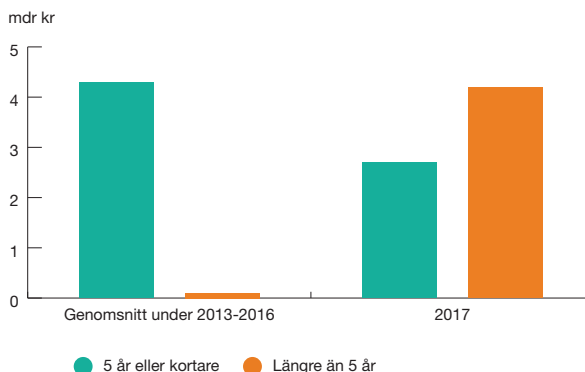
Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 12 procent (15) av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram vilket ger en möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till tolv månader inom en ram om 10 miljarder kronor. Rikshem har också ett MTN-program noterat på NASDAQ Stockholm och ett EMTN-program noterat på Irish Stock Exchange för utgivande

Andel kortfristig skuld



Löptid på emitterade obligationer



av obligationer. MTN-programmet har ett rambelopp på 20 miljarder kronor och EMTN-programmet har ett rambelopp på två miljarder euro. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. Rikshem har emitterat fyra obligationer i norska kronor och två obligationer i euro till en sammanlagd volym om 5,4 miljarder kronor. Övriga obligationer är denominerade i svenska kronor.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras genom en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om sammanlagt 10 miljarder kronor samt genom back-up-faciliteter och outnyttjad checkräkningskredit hos olika banker om sammanlagt 3,2 miljarder kronor (3,9). Likvida medel uppgick till 386 mkr (320) vid utgången av året.

Huvuddelen av finansieringen löper med en rörlig ränta baserad på STIBOR 3 mån. Räntederivat används för att reducera ränterisken som den korta räntebindningen leder till. Vid utgången av året uppgick räntederivaten nominellt till 17 800 mkr (14 800) och verkligt värde uppgick till –425 mkr (–594). Bolaget har kombinerade ränte- och valutaswappar med ett verkligt värde om –85 mkr (39). Sammanlagt uppgick verkligt värde för derivatinstrument till –510 mkr (–581) vid årets utgång.

Räntederivat 31 december 2017

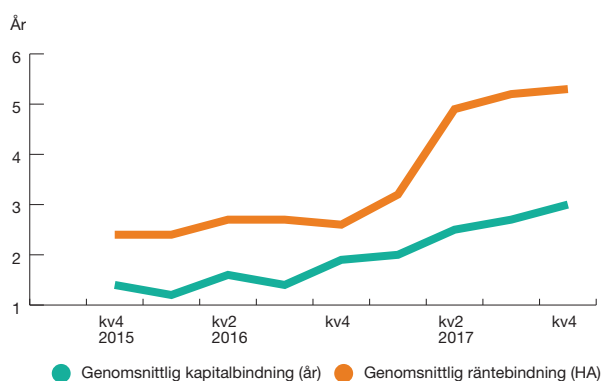
Årets utgång	Nominellt belopp, mdr kr	Medelränta (årets utgång)
2017	17,8	1,2%
2018	17,8	1,0%
2019	17,8	1,0%
2020	16,3	1,1%
2021	14,0	1,0%
2022	10,0	0,9%
2023	5,0	1,0%
2024	2,0	1,1%
2025	0	e/t

Räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgick till 3,5 (3,8) gånger. Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för senaste tolv månadersperioden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75.

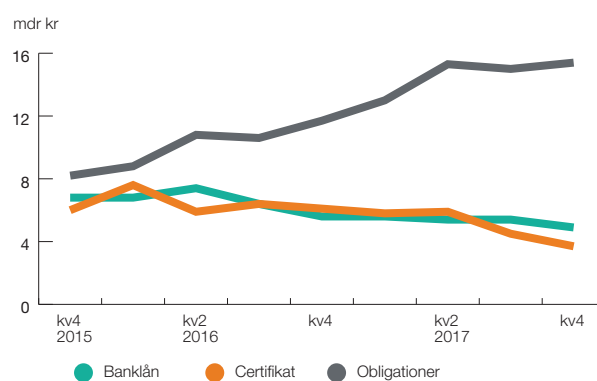
Gröna obligationer

Rikshem var 2014 först i världen med att emittera gröna obligationer för att finansiera hållbara renoveringar av bostadsfastigheter. Under 2017 emitterade företaget gröna obligationer om sammanlagt 700 mkr och vid årets utgång uppgick utestående gröna obligationer till 1 902 mkr. Under året har Rikshem uppdaterat ramverket för gröna obligationer för den svenska marknaden. Uppdateringen innebär exempelvis att rapporteringen utökas till att inkludera uppföljning av vattenkonsumtion samt koldioxidutsläpp. Ramverket inkluderar sedan 2015 också nyproduktion i trä.

Kapital- och räntebindning



Upplåning



Risker & riskhantering

Yttre faktorer som kan påverka Rikshems verksamhet kan delas in i omvärldsrisker, operationella risker, finansiella risker och HR-risker. Hållbarhetsrisker beskriver hur Rikshems verksamhet i sin tur kan påverka människor, miljö och samhälle.

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Omvärldsrisker		
Makroekonomi	Fastighetsbranschen påverkas generellt av ett antal makro-faktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat företagande, boende samt sjuk- och hälsovård förändras.	Omvärldsrisker och andra strategiska risker hanteras löpande av bolagets ledning och styrelse. Rikshems fastighetsportfölj är koncentrerad till utvalda tillväxtorter och bolaget har därmed i någon mån begränsat riskerna. Genom att kontinuerligt följa den ekonomiska utvecklingen kan bolaget över tid anpassa portföljen för att till exempel dra nytta av gynnsamma förutsättningar inom en geografisk delmarknad eller ett segment av en marknad.
Förändringar av marknadens avkastningskrav	Bolagets fastighetsportfölj värderas till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras huvudsakligen på två huvudkomponenter; driftnetto och marknadens avkastningskrav. Driftnettot påverkas av ett antal fastighetsspecifika parametrar såsom hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. Marknadens avkastningskrav påverkas bland annat av räntenivåer och ortspecifika omständigheter. Förändringar i marknadens avkastningskrav kan innebära att marknadsvärdet minskar. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	För att säkerställa värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla förvaltningen, förbättra driftsekonomin och löpande underhålla fastigheterna. Rikshem kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att vara geografiskt koncentrerade till orter med god tillväxt och god likviditet i transaktionsmarknaden.
Skatt	Förändringar i skattelagstiftning avseende till exempel. moms, bolagsskatt eller fastighetsskatt kan få en betydande påverkan på bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, noga följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.
Operationella risker		
Hyresintäkter	Rikshems intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder och lokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan även komma att få en negativ påverkan på fastigheternas värde.	Intäktsrisken är huvudsakligen hanterad genom det stora antalet hyresavtal för bostäder. Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av den enskilda hyresgästens betalningsförmåga. För samhällsfastigheter tecknas långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster.
Fastighetskostnader	Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme. Från tid till annan kan företaget också drabbas av nödvändiga men oplanerade underhållskostnader. Långsiktigt ökade kostnader kan få en negativ påverkan på fastigheternas värde.	Rikshem arbetar löpande med energi-effektivisering både för att sänka kostnaderna och med utgångspunkten att det är miljö- och hållbarhetsmässigt viktigt att reducera energianvändningen. Bolaget arbetar även med långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift.

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Finansiella risker		
Investeringar	Rikshem gör löpande investeringar till exempel i form av renoveringar och hyresgästpassningar. Om investeringarna inte leder till intäktsökningar eller besparingar finns det en risk att värdet på fastigheterna faller.	För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå uppställda avkastningskrav. Dessa varierar mellan produktgrupper och typer av investeringar.
Finansiering	Rikshem är finansierat med en blandning av eget och lånat kapital. Det lånade kapitalet består huvudsakligen av obligationslån, företagscertifikat och banklån. Dessa räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisker. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att det inte går att få finansiering eller att finansiering endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.	Likviditetsrisken minimeras bland annat genom att upprätthålla uppdaterade kassaflödesprognoser samt genom att ha tillgång till checkräkningskredit med signifikant outnyttjat utrymme. Refinansieringsriskerna begränsas främst genom en kontinuerlig dialog med befintliga kreditgivare för att säkerställa att eventuella negativa förändringar identifieras så tidigt som möjligt. Risken kan också begränsas genom tillgång till andra finansieringskällor utöver det svenska banksystemet, till exempel utländska banker och kapitalmarknaden. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flertalet finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den finansieringskälla som erbjuder mest fördelaktig kreditmarginal. Risken för förändring i marknadsräntor begränsas främst med räntederivat, till exempel ränteswappar.
HR-risker		
Personalomsättning	Personalomsättningen inom fastighetsbranschen är hög och utbudet av kompetent arbetskraft är begränsat, vilket kan göra det svårare att rekrytera på sikt.	Rikshem satsar på utveckling av medarbetare och arbetar för att möjliggöra intern flexibilitet genom individanpassade karriärvägar och forum för erfarenhetsutbyte. Genom ett traineeprogram knyter Rikshem till sig kompetenta medarbetare för framtida kompetensförsörjning och ger nyexaminerade en språngbräda in på arbetsmarknaden och i verksamheten.

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Hållbarhetsrisker		
Utsläpp till luft	Utsläpp av koldioxid till luft har en negativ påverkan på klimatet.	Elhandelsstrategi som slår fast att miljövänliga energikällor ska användas i större utsträckning, energiriktlinjer, mål att minska utsläppen med fem procent till år 2030. Majoriteten av Rikshems nya fastigheter byggs i trä, ett organiskt material. Kostnaderna för koldioxidutsläpp kan också öka i framtiden.
Kemikalieanvändning	Användning och utsläpp av kemikalier i hela värdekedjan kan orsaka hälso- och miljöskador.	Material i nyproduktion och ombyggnad ska vara bedömt av Byggsvarubedömningen. Majoriteten av Rikshems nya fastigheter byggs i trä, ett organiskt material. Kretsloppsprincipen och livscykelräkning tillämpas. Kostnader för sanering och byte av material kan påverka Rikshems lönsamhet.
Bostadsområden bidrar till ökat utanförskap	Risk att vissa bostadsområden där Rikshems har fastigheter blir segregerade och att ekonomiskt starkare hushåll flyttar. Detta kan leda till att området blir mindre attraktivt och att boende känner ett utanförskap vilket kan få flera negativa konsekvenser.	Rikshem arbetar för att öka hyresrättens attraktivitet i socialt utsatta områden och höja bostadsområdets konkurrenskraft genom samarbeten med kommuner, erbjuda en blandning av storlek och upplåtelseformer samt genom att garantera en rak, icke-diskriminerande kö. Genom att förenkla för hyresgäster att komma in i samhället engagerar sig Rikshem i flera projekt för integration tillsammans med kommuner och ideella organisationer för att skapa sysselsättning och andra utvecklingsmöjligheter. Attraktiva områden är viktigt för Rikshems lönsamhet.
Arbetsrelaterade skador och olyckor	Medarbetare utsätts för risk för arbetsplats-olyckor, som kan vara allvarliga.	Arbetsmiljöpolicy Arbetsmiljökommitté, rutiner för Rikshems systematiska arbetsmiljöarbete (SAM), arbetsmiljöronder, friskvårdsbidrag, medarbetareundersökningar.
Diskriminering eller annan kränkande behandling av medarbetare	Medarbetare riskerar att utsättas för diskriminerande eller kränkande behandling.	Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy. Policyn är framtagen i samverkan med fackliga parter och baseras på nationell lagstiftning mot diskriminering. Uppföljning sker genom den årliga medarbetarundersökningen. Rikshem har också en Whistleblowerfunktion med möjlighet att anonymt anmäla misstanke om överträdelser.
Kränkningar av mänskliga rättigheter	Risk att individer utsätts för kränkningar i samband med leverantörers och underleverantörers verksamhet. Risk för skadat anseende för Rikshem.	Leverantörsuppförandekod ska accepteras, rätt att begära in ytterligare dokumentation och/eller genomföra revision.
Fall av mutor och/eller korruption	Risk för att individer utsätts för otillbörlig påverkan samt risk för negativ påverkan på samhället.	Rikshems uppförandekod för medarbetare och affärspartners. Leverantörsuppförandekod ska accepteras, rätt att begära ytterligare dokumentation och/eller revision.

Om hållbarhetsredovisningen

Redovisningen av Rikshems hållbarhetsarbete sammanfattar arbetet under verksamhetsåret 2017 och utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta är Rikshems första hållbarhetsredovisning och rapporten har också förberetts i enlighet med GRI Standards på nivån Core.

Hållbarhetsredovisningen omfattar all verksamhet inom Rikshem. Påverkan via kundledet, från transporter och energianvändning i leverantörs- och entreprenörsleden redovisas inte, eftersom korrekta uppgifter inom dessa områden saknas.

Åtta prioriterade frågor

Under våren 2017 genomförde Rikshem ett arbete med att identifiera och fastställa väsentliga hållbarhetsfrågor. Områden där bolagets verksamhet har en väsentlig påverkan identifierades.

Väsentlighetsanalysen genomfördes enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer för hållbarhetsredovisning, GRI Standards och den innehåller identifiering och prioritering av väsentliga hållbarhetsfrågor samt validering av process och resultat.

Identifieringen av hållbarhetsfrågor som rimligen kan anses vara väsentliga för Rikshem utgick ifrån den faktiska påverkan som företagets verksamhet har på miljö, människa, samhälle och ekonomi samt de behov och önskemål som Rikshems intressenter har på information från Rikshem. Identifieringen genomfördes utifrån följande underlag:

- Relevanta hållbarhetsfrågor i GRI Standards.
- Aspekterna i GRI G4 sektorprotokoll för bygg- och fastighetsbranschen (finns inget motsvarande protokoll för GRI standards).
- Jämförelse och benchmark med andra organisationer i fastighetsbranschen.

En bruttolista, med hållbarhetsfrågor inom områdena miljö, socialt ansvar, mänskliga rättigheter, personal samt ekonomiskt och affärsetiskt ansvar, inklusive anti-korruption upprättades.

Intressenternas synpunkter är centrala för Rikshem. Under våren kontaktades olika intressentgrupper, som på olika sätt är en del av Rikshems verksamhet eller påverkas av den, för att inkludera deras behov, önskemål och förväntningar på hållbarhetsarbetet. Dialogen med ägare, finansiärer, myndigheter, beslutsfattare, kommuner, medarbetare, hyresgäster, entreprenörer och leverantörer genomfördes i enskilda intervjuer, i de flesta fall per telefon. Intressenterna fick dels öppna frågor där de fick beskriva Rikshems hållbarhetsarbete och vad de önskar och förväntar sig av Rikshem som bolag. De fick vidare göra en rankning av den lista av hållbarhetsfrågor som kommit fram under identifieringsprocessen.

Med underlag i form av intressenternas förväntningar och deras rankning av vilka frågor som är mest väsentliga gjorde den interna arbetsgruppen för hållbarhetsarbetet inom Rikshem en ny prioritering av frågor.

Resultatet från prioriteringen presenterades för Rikshems ledningsgrupp. Det var också ledningsgruppen och vd som validerade resultatet. Under året har vd och ledningen förtydligat resultatet.

Den genomförda väsentlighetsanalysen och intressentdialogen resulterade i följande åtta väsentliga hållbarhetsfrågor:

1.

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

2.

Krav på och uppföljning av leverantörer

3.

Val av material

4.

Energianvändning

5.

Underlätta för våra kunder att leva och verka på ett hållbart sätt

6.

Hälsa och säkerhet i arbetet

7.

Mångfald och jämställdhet på arbetsplatsen

8.

Aktivt arbete mot korruption

Dessa ingår som viktiga delar i Rikshems strategi och återfinns inom samtliga delar: Det trygga grannskapet, Den hållbara fastigheten, Den nöjda kunden i det goda rummet samt Det starka företaget. Under 2018 kommer Rikshem att fortsätta sitt hållbarhetsarbete i enlighet med detta samt utveckla bolagets hållbarhetspolicy och hållbarhetsstrategi.

Index lagstadgade hållbarhetsrapporten

Index till innehåll som utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten

	Sida
Rikshems affärsmodell	4-7
Risker och riskhantering	42
Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal	
Miljö	23-26, 30
Mänskliga rättigheter	8-9, 28-32, 34-36
Personal	33-36
Anti-korruption	8-9
Sociala förhållanden (hållbar stadsutveckling)	14, 16-17, 28-32

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten som definieras ovan och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 mars 2018

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

GRI-index

Denna hållbarhetsredovisning sammanfattar Rikshems hållbarhetsarbete under 2017 och är den första som redovisas enligt Global Reporting Initiative (GRI). Redovisningen ska ske årligen. Den här rapporten har förberetts i enlighet med GRI Standards på nivån Core.

GRI Standards	Indikator	Sida	Kommentar/ utelämnande
Generella standarduppglysningar			
GRI 102: Allmänna standard- uppglysningar	Organisationsprofil		
	102-1 Organisationens namn	B	
	102-2 Viktigaste varumärken, produkter och tjänster	C, 13	
	102-3 Lokalisering av huvudkontor	45	Stockholm, Sverige
	102-4 Länder organisationen har verksamhet i	45	Verksamma i Sverige
	102-5 Ägarstruktur och bolagsform	B	
	102-6 Marknadsnärvaro	C, 13	
	102-7 Organisationens storlek	B, C, 33	
	102-8 Antal anställda uppdelat på anställningsform, region och kön	33-35, 45	Verksamma i Sverige
	102-9 Organisationens leverantörskedja	9	
	102-10 Väsentliga förändringar i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	10, 13, 15	
	102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	23	
	102-12 Externa regelverk, standarder, principer som organisationen efterlever	6, 9, 23	
	102-13 Aktiva medlemskap i organisationer, såsom branschorganisationer och påverkansorganisationer	25	
	Strategi		
	102-14 Uttalande från vd	3	
	Etik och integritet		
	102-16 Organisationens värderingar, principer, standarder och uppförandekoder	8-9	
	Bolagsstyrning		
	102-18 Bolagsstyrning inkl. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan	57-59	
	Intressentrelationer		
	102-40 Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	43	
	102-41 Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	45	Samtliga anställda utom vd
	102-42 Princip för identifiering och val av intressenter	43	
	102-43 Dialog och aktiviteter med intressenter	43	
	102-44 Viktiga frågor som har lyfts genom dialog med intressenter och hur organisationen har följt upp dessa områden och frågor	43	
	Om redovisningen		
	102-45 Enheter som ingår i redovisningen	43	
	102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning för aspekterna	43	
	102-47 Identifierade väsentliga aspekter/frågor	43	
	102-48 Effekt av och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	45	Detta är Rikshems första hållbarhetsredovisning
	102-49 Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperioder vad gäller omfattning och aspekternas avgränsningar	45	Detta är Rikshems första hållbarhetsredovisning
	102-50 Redovisningsperiod	43, 45	Redovisningen avser verksamhetsåret 2017
	102-51 Datum för publicering av den senaste redovisningen	45	Detta är Rikshems första hållbarhetsredovisning
	102-52 Redovisningscykel	45	Årligen
	102-53 Kontaktperson för rapporten	46	Reza Yazdi, reza.yazdi@rikshem.se
	102-54 Anspråk på rapportering i enlighet med GRI Standards	43	Denna redovisning har upprättats i enlighet med GRI Standards, nivå Core
	102-55 GRI index	45-47	
	102-56 Externt bestyrkande	45	GRI-redovisningen ej externt styrkt.

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

Väsentliga hållbarhetsområden

Det starka företaget

Hälsa och säkerhet i arbetet

GRI 103: Styrning	103-1 Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	36	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	36	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	36	
GRI 403: Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	403-1 Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	36, 46	Omfattar Rikshems egna anställda.

Mångfald och lika möjligheter

GRI 103: Styrning	103-1 Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	34-35	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	34-35	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	34-35	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1 Mångfald i styrelse, företagsledning och bland företagets anställda.	34-35	

Krav på leverantörer

GRI 103: Styrning	103-1 Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	9	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	9	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	9	
GRI 308: Miljökrav på leverantörer	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	9	
GRI 414: Sociala krav på leverantörer	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	9	

Aktivt arbete mot korruption

GRI 103: Styrning	103-1 Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	9	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	9	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	9	
GRI 205: Anti-korruption	205-3 Bekräftade incidenter av korruption och uppföljande hantering	46	Inga bekräftade incidenter.

Den nöjda kunden i det goda rummet

Underlätta för kunderna att leva och verka hållbart

GRI 103: Styrning	103-1 Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	21, 28	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	21, 28	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	47	
Företagsspecifik topic	Antal nyhetsbrev till hyresgäster där information som underlättar för att leva och verka hållbart ingår.	47	Under 2017 togs en plan fram som inkluderar kvartalsvisa nyhetsbrev till hyresgästerna där information om hur man lever och verkar hållbart ingår. Dessa kommer att börja distribueras under första kvartalet 2018. Rikshem tar under 2018 också fram en "boskola" i film-format för nya och befintliga hyresgäster som innehåller delar om att leva hållbart. Rikshem upplever att GRIs standardnyckeltal ej fångar Rikshems hållbarhetsfråga på bästa sätt och Rikshem har därför valt att redovisa enligt företagsspecifik topic.

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

Väsentliga hållbarhetsområden

Den hållbara fastigheten

Hållbara materialval

GRI 103: Styrning	103-1 Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	25-26	GRI-index
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	25-26	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	46	
	Företagsspecifik topic	25, 47	
	Andel av material i projekt som är bedömt av Byggsvarubedömningen.		Rikshem upplever att GRIs standard-nyckeltal ej fångar Rikshems hållbarhetsfråga på bästa sätt och Rikshem har därför valt att redovisa enligt företagsspecifik topic. Under 2017 identifierades frågan som väsentlig och från 2018 kommer Rikshem att följa och rapportera frågan.

Energianvändning

GRI 103: Styrning	103-1 Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	23-24	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	23-24	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	23-24	
	GRI 302: Energi	23-24	
	302-3 Energiintensitet	23-24	
	302-4 Minskad energianvändning	23-24	

Det trygga grannskapet

Hållbar stadsplanering

GRI 103: Styrning	103-1 Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	28-32	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	28-32	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	28-32	
	Företagsspecifik topic	28, 47	
	Nöjd-kund-index (NKI)-mätning: Hyresgästernas upplevda trygghet och säkerhet		Rikshem upplever att GRIs standard-nyckeltal ej fångar Rikshems hållbarhetsfråga på bästa sätt och Rikshem har därför valt att redovisa enligt företagsspecifik topic.



100%

Rikshems vision är att till 2030
bli 100 procent klimatneutrala
avseende koldioxid



Styrelse



Bo Magnusson

(1962)

*Styrelseordförande
Ordförande i ersättningsutskottet
Ledamot i revisionsutskottet*



Lena Boberg

(1970)

*Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet*

Invald i styrelsen år: 2016

Övriga uppdrag: Ordförande SBAB Bank AB (publ), AB Sveriges säkerställda obligationer, Carnegie Holding AB, Carnegie Investmentbank AB och Rikshem Intressenter AB samt ledamot KBC Bank N.V.

Utbildning: Högre bankutbildning (SEB)

Tidigare erfarenhet: Bland annat vice vd SEB och ordförande Norrporten

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Vd ICA Fastigheter Holding AB, ordförande Secore Fastigheter AB och ledamot Ancore Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Bland annat ledamot Corem Property Group AB



Ebba Hammarström

(1961)

*Styrelseledamot
Ledamot i revisionsutskottet*



Liselotte Hjorth

(1957)

*Styrelseledamot
Ordförande i revisionsutskottet
Ledamot i investeringsutskottet*

Invald i styrelsen: 2015

Övriga uppdrag: Chef Investment Control AMF Kapitalförvaltning

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Auktoriserad revisor inom EY

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Ordförande White Arkitekter AB samt ledamot Kungsleden AB (publ), Hoist Finance AB (publ), Eastnine AB (publ) och Ativo Finans

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen

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



Per-Gunnar Persson

(1965)

*Styrelseledamot
Ordförande i investeringsutskottet
Ledamot i ersättningsutskottet*



Per Uhlén

(1948)

*Styrelseledamot
Ledamot i ersättningsutskottet*

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Vd Platzer Fastigheter Holding AB (publ), ordförande Svensk Tennis Göteborg, ledamot Provibis Invest AB och suppleant Chalmers Studentbostäder

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Ledamot Norrporten

Invald i styrelsen: 2017

Övriga uppdrag: Vd Aktinova Företagsutveckling AB

Utbildning: Civilingenjör och civilekonom

Tidigare erfarenhet: Bland annat vd Diligentia, vice vd Skanska Sverige samt ledamot i bland annat Vasakronan AB och Bonnier Fastigheter AB

Ledning



Sophia Mattsson-Linnala
(1966)
Vd

Anställd sedan: 2016

I ledningsgruppen sedan: 2016

Övriga uppdrag: –

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Huga Fastigheter, Botkyrkabyggen, Sollentunahem, SABO, Svenska bostäder



Christofer Bernebring
(1984)
Regionchef Södra Sverige

Anställd sedan: 2012

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Fastighetsägarna Helsingborg

Utbildning: Fil kand Fastighetsföretagande

Tidigare erfarenhet: Uppsalahem



Carl Conradi
(1968)
Chefsjurist

Anställd sedan: 2010

I ledningsgruppen sedan: 2016

Övriga uppdrag: –

Utbildning: Jur kand

Tidigare erfarenhet: Vasakronan, advokatbyrå, tingsjämsgöring



Fredrik Edlund
(1975)
Regionchef Mälardalen

Anställd sedan: 2015

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: –

Utbildning: Civilingenjör

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



Anna-Karin Eriksson
(1963)
Regionchef Norra Sverige

Anställd sedan: 2016

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: Styrelsemedlem Fastighetsägarna i Umeå

Utbildning: Executive MBA, Styrelseakademiens styrelseutbildning, högskoleexamen medie- och kommunikationsvetenskap

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



Petter Jurdell
(1971)
Affärs- och hållbarhetsutvecklingschef

Anställd sedan: 2017

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: HBV, Allmännyttans inköpscentral, Svensk Byggtjänst

Utbildning: KTH, IFL

Tidigare erfarenhet: SABO, NCC



Catharina Kandel
(1965)
HR-chef

Anställd sedan: 2017

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: –

Utbildning: Fil kand beteendevetenskap

Tidigare erfarenhet: Skandia, SBAB Bank



Anders Lilja
(1967)
CFO

Anställd sedan: 2018

I ledningsgruppen sedan: 2018

Övriga uppdrag: Ledamot Implenia Sverige AB

Utbildning: Civilingenjör, MBA

Tidigare erfarenhet: Skanska



Jennie Wolmestad
(1979)
Kommunikationschef

Anställd sedan: 2015

I ledningsgruppen sedan: 2015

Övriga uppdrag: –

Utbildning: Fil kand medie- och kommunikationsvetenskap

Tidigare erfarenhet: Com Hem, Vasakronan,
kommunikationsbyråer

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ) org. nr 556709-9667 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Mission, Affärsidé och Vision

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolaget utvecklar trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i företagets områden. Det görs genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang. Rikshems affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta sina bostäder och samhällsfastigheter. Rikshems vision är göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Affärsmodell

Långsiktiga förvärv/avyttringar

Rikshem har sedan starten vuxit genom i första hand förvärv som möjliggjorts genom avkastning på den löpande verksamheten samt kapitaltillskott från Rikshems ägare Fjärde AP-fonden och AMF. Rikshem är en långsiktig, hållbar och ansvarstagande fastighetsägare och bidrar genom affärsmässighet och samhällsengagemang till utvecklingen av det goda samhället. Företaget är också en attraktiv och naturlig samarbetspartner till kommuner.

Värdeskapande fastighetsutveckling

Genom utveckling av byggrätter, detaljplaner, bostads- och samhällsfastigheter liksom ROT-projekt i befintliga fastigheter ökar Rikshem värdet av beståndet och sänker driftskostnader. En viktig del i det är att arbeta för hållbar stadsutveckling med kommuner och andra aktörer, bland annat genom att utveckla bostadsfastigheter med olika upplåtelseformer i samma område, för en större variation och mångfald. Industriellt träbyggande föredras vid nyproduktion då det sänker fastighetens miljöpåverkan och samtidigt är ekonomiskt fördelaktigt. Tillskapandet av fler bostäder genom omdisponering av redan befintliga ytor är också en framgångsfaktor.

Kvalitetssäkrad förvaltning

Långsiktighet, hållbarhet och skalfördelar är i fokus inom Rikshems förvaltning. Genom en förvaltningsstrategi som bygger på långsiktiga förvaltningsplaner skapas förutsättningar

för effektiv drift. Rikshem har en egen förvaltningsorganisation. Närheten till kunderna skapar en kvalitativ förvaltning och med regioncheferna i ledningsgruppen skapas effektiva beslutsvägar. Socialt hållbarhetsarbete som trygghetsskapande åtgärder liksom miljöåtgärder främjar företaget och samhället långsiktigt och bidrar till visionen om att göra skillnad i det goda samhället.

Fastighetsbestånd

Rikshem äger fastigheter i Storstockholm, Malmö, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Halmstad, Luleå, Umeå, Östersund, Kalmar, Nyköping och Ale.

Fastighetsportföljen kan huvudsakligen delas in i bostäder och samhällsfastigheter. Med samhällsfastigheter avses fastigheter för huvudsakligen vårdboende och skolor där verksamheten finansieras genom offentlig sektor. En viktig förutsättning för framtida nyproduktion inom Rikshem är att tillskapa byggrätter genom utveckling av detaljplaner. Förutom nyproduktion bedriver bolaget även fastighetsutveckling genom tillbyggnader och uppgraderingar av befintliga fastigheter. Vid förvaltning av fastigheterna identifieras utvecklingsmöjligheter i beståndet som syftar till att skapa hållbara boendemiljöer samt utbud av ändamålsenliga lokaler för god närservice.

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 586 fastigheter (574) med ett verkligt värde om 41 039 mkr (37 878). Fastighetsvärdet fördelas på 28 942 mkr bostäder, 8 854 mkr vårdboenden, 2 518 mkr skolor och 725 mkr kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 738 mkr. Fastigheter motsvarande 20 201 mkr, eller 49 procent, är belägna längs axeln Storstockholm–Uppsala. Fastighetsbeståndet omfattar 27 924 lägenheter (27 224) och 2 219 000 kvadratmeter (2 182 000) uthyrningsbar area.

Hållbarhet

Rikshems verksamhet ska vara långsiktigt hållbar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Bolaget kombinerar affärsmässighet med samhällsengagemang eftersom hållbarhet för Rikshem är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Bolaget deltar i samhällsutvecklingen på de orter där det är verksamt och arbetar för att dess påverkan på miljön ska vara så liten som möjligt.

Hållbarhetsarbetet är en naturlig del i hela verksamheten. Arbetet pågår kontinuerligt och består bland annat av:

Nyproduktion

Rikshem är det bostadsbolag i Sverige som bygger flest lägenheter i trä. Trä är bättre för miljön jämfört med andra dominerande byggmaterial. I Luleå byggstartade bolaget under året

94 lägenheter i trä. Energianvändningen i Rikshems nyproduktion är 25 procent lägre än Boverkets byggregler.

Renovering

Rikshems ROT-renoveringar minskar fastigheternas energianvändning med 25-40 procent. Samtidigt ges hyresgästen möjlighet att välja renoveringsnivå för att kunna påverka sin hyra.

Socialt

Rikshem ger ungdomar i sina områden arbetslivserfarenhet genom bolagets sommarjobbprogram. Under 2017 engagerade Rikshem 158 ungdomar som i detta program arbetade med fastighetsskötsel.

Genom Stiftelsen Läxhjälpen ges stöd till ungdomar för att kunna nå bättre skolresultat och under året utökades detta samarbete för att möjliggöra 20 nya läxhjälpplatser i Norrköping.

I samarbete med de kommuner där bolaget är verksamt erbjuder Rikshem bostadssociala kontrakt för personer som har svårt att få ett vanligt hyreskontrakt.

Rikshem har under året även gått med i BoTryggt2030 som utifrån aktuell forskning och beprövade erfarenheter ska sprida kunskap om hur man kan förebygga brott och öka tryggheten genom det fysiska rummets utformning. I Helsingborg förlängdes integrationsprojektet Café Välkommen och i Valsta, Sigtuna, startades BID-samverkan (Business Improvement District) mellan offentliga och privata aktörer i syfte att utveckla och stärka området.

Energi och miljö

Energiåtgången för Rikshems fastigheter minskade med 1,6 procent 2017 normalårskorrigerat, jämfört med föregående år i identiskt bestånd. Årliga utsläpp reducerades med 18 500 ton koldioxid genom minskad energiåtgång och miljövänliga energikällor. Utöver detta pågår miljöcertifiering av två bostadsprojekt genom Sweden Green Building Council.

För att finansiera energieffektiviseringsåtgärder i ROT-projekt och nyproduktion i trä emitteras gröna obligationer.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Rikshem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. På sidan 44 finns ett hållbarhetsindex med sidhänvisning till respektive upplysning om hållbarhet som ska upplysas om i enlighet med årsredovisningslagens 6 kap 12 §.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Tillgångs-, intäkts- och kostnadsrisker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxttakten, sysselsättningen, graden av produktion av nya fastigheter, förändringen av infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och/eller eget kapital minskar. För att säkerställa värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla förvaltningen, förbättra driftsekonomi och löpande underhålla fastigheterna.

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

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

Finansiella risker

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings-, valuta- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras delvis genom en backup-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om sammantaget 10 miljarder kronor samt genom backup-faciliteter och

outnyttjad checkräkningskredit hos olika banker om sammantaget 3,2 miljarder kronor (3,9). Refinansiering- och likviditetsrisken hanteras också genom att bolaget begränsar sin kortfristiga nettoskuld till högst 35 procent av total skuld och genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindning på över två år.

Vid upplåning i utländsk valuta använder sig Rikshem av valutaränteswappar där växelkurs på räntebetalningar och återbetalning valutasäkras.

Huvuddelen av finansieringen löper med en rörlig ränta baserad på STIBOR 3 mån. Räntederivat används för att reducera den ränterisk som den korta räntebindningen leder till. Portföljen med räntederivat förlängs löpande med löptider på upp till tio år för att skapa en väl diversifierad ränterisk.

Rikshems skattekostnader kan komma att förändras av förändrad skattelagstiftning.

Kommentarer till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 181 mkr till 2 665 mkr (2 484), varav 87 mkr beror på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 94 mkr eller 4,3 procent (3,7). Hyresökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av hyreshöjande investeringar i fastigheterna. Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 2,7 procent (3,6). Justerat för lägenheter vilka tomtställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,3 procent (0,5). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,8 år (10,3).

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 46 mkr till 1 110 mkr (1 064), varav 35 mkr beror på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 11 mkr eller 1,2 procent. Av fastighetskostnaderna avsåg 216 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 97 kronor per kvadratmeter och år. Det totala driftsöverskottet ökade med 10 procent i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 555 mkr (1 420). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 6,7 procent (3,4). Ökningen av driftsöverskottet är en effekt av att hyresintäkterna ökar mer än kostnaderna, 4,3 procent jämfört med 1,2 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 58 procent (57).

Central administration

Årets kostnader för central administration uppgick till 62 mkr (76).

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till –433 mkr (–341). Jämfört med föregående år har räntekostnaderna för extern finansiering ökat med 81 mkr. Ökningen beror dels på större räntebärande skulder på grund av ett utökat fastighetsinnehav och dels på att bolaget ökat sin ränte- och kapitalbindning vilket har resulterat i en högre snittränta.

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures har minskat med 115 mkr och uppgår till 90 mkr (205). Minskningen förklaras av ett lägre förvaltningsresultat om 9 mkr (117) samt lägre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 107 mkr (158). Resultatet belastas även med värdeförändring derivat om –3 mkr (0) samt skatt om –23 mkr (–70). Det minskade förvaltningsresultatet beror huvudsakligen på att hela fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta under föregående år var uthyrd till Telia. Under 2017 var fastigheten endast uthyrd i mindre omfattning.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har jämfört med föregående år minskat med 58 mkr till 1 150 mkr (1 208). Resultatförsämringen beror främst på ett mer negativt finansnetto samt lägre resultat från andelar i joint ventures.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 647 mkr (1 962), vilket motsvarar en tillväxt om 4,3 procent (6,1). Värdeförändringen beror främst på att det genomsnittliga direktavkastningskravet under året har sänkts med 0,22 procentenheter till 4,31 procent. Bostäder har ökat i värde med 1 475 mkr, 5,5 procent, och samhällsfastigheter har ökat i värde med 172 mkr, 1,6 procent.

Geografiskt sett skedde merparten av den totala värdeförändringen i Uppsala där värdet ökade med nära tio procent. Värdeökningen i Uppsala förklaras huvudsakligen av att en fjärdedel av bolagets värdehöjande investeringar gjorts i Uppsala.

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till 36 mkr (–76). Derivatinstrumenten avsåg främst ränteswappar samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakurspåverkan från lån upptagna i EUR eller NOK. Valutakursförändringen för EUR och NOK lånen uppgick till 115 mkr (–39).

Årets resultat

Årets resultat är belastat med en skattekostnad, huvudsakligen avseende uppskjuten skatt, om 518 mkr (622). Årets resultat uppgick till 2 430 mkr (2 433).

Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 41 039 mkr (37 878), vilket motsvarar 18 494 kronor per kvadratmeter (17 362). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter och på värdeökningar. Värdeökningen uppgick till 1 647 mkr (1 962), vilket motsvarar en tillväxt om 4,3 procent (6,1). Värdeförändringen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Under året har fastigheter förvärvats för sammanlagt 1 603 mkr (3 549). Förvärvstakten har minskat jämfört med tidigare år på grund av allt högre priser i fastighetsmarknaden. Förvärven har framför allt skett i Umeå och har tillfört fastighetsportföljen 880 lägenheter och 75 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastigheter har sammantaget sålts för 1 675 mkr (1 491), vilket överstiger verkligt värde vid årets ingång samt årets investeringar med 3,0 procent. Alla försäljningar har bestått av fastigheter som Rikshem inte på lång sikt avser behålla när bolaget renodlar beståndet och tydliggör inriktningen att äga, förvalta och utveckla bostäder och större samhällsfastigheter på utvalda tillväxtorter.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 586 mkr (1 849), varav 943 mkr (985) avsåg ombyggnad och renovering av bostäder, 426 mkr (528) avsåg nyproduktion av bostäder och 217 mkr (336) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Per bokslutsdagen hade Rikshem 56 (112) bostadsrättslägenheter i produktion, varav fem var osålda.

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 356 mkr (1 292). Det största innehavet om 880 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder AB. Resterande del av VärmdöBostäder AB ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 393 mkr avser Farsta Stadsutveckling AB, som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Farsta Stadsutveckling AB äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av den nya stadsdelen Telestaden som kommer att omfatta cirka 3 000 bostäder samt lokaler för kontor och närservice. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 83 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

I joint ventures innehaven fanns per bokslutsdagen 80 bostadsrättslägenheter i produktion (190), varav 44 var osålda. Rikshems ägarandel i dessa innehav är 50 procent.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 24 290 mkr (23 422). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 944 mkr (5 582) skulder till kreditinstitut, 3 715 mkr (6 090) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 15 363 mkr (11 708) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 268 mkr (0) i kortfristiga räntebärande skulder till närstående bolag. De räntebärande skuldernas verkliga värde överensstämmer i stort med redovisade värden. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 2,0 procent (1,5). Räntebindningen har under året ökat från 2,6 år vid årets början till 5,3 år vid årets utgång. Kapitalbindningen har ökat från 1,9 år till 3,0 år.

Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 12 procent (15) av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram vilket ger en möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till tolv månader inom en ram om 10 mdr kr. Rikshem har också ett MTN-program noterat på NASDAQ Stockholm och ett EMTN-program noterat på Irish Stock Exchange för utgivande av obligationer. MTN-programmet har ett rambelopp på 20 miljarder kronor och EMTN-programmet har ett rambelopp på 2 miljarder EUR. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. Rikshem har emitterat fyra obligationer i NOK och två obligationer i EUR till en sammanlagd volym om 5,4 miljarder kronor. Övriga obligationer är denominerade i SEK.

Likvida medel uppgick till 386 mkr (320) vid utgången av året. Belåningsgraden har minskat och uppgår till 59 procent (62).

Vid utgången av perioden uppgick räntederivaten nominellt till 17 800 mkr (14 800) och verkligt värde uppgick till –425 mkr (–594). Bolaget har också kombinerade ränte- och valutaswappar med ett verkligt värde om –85 mkr (39). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrument till –510 mkr (–581) vid årets utgång.

Räntetäckningsgraden för extern finansiering under året uppgick till 3,5 (3,8).

Rikshem har kreditbetyget A- med stabila utsikter från S&P Global.

Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om 2 429 mkr ökat till 15 710 mkr (13 281). Årets resultat i kombination med den lägre förvärvstakten har lett till att soliditeten har ökat till 36 procent (33).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av Moderbolaget. Intäkterna för året uppgick till 177 mkr (160) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 165 mkr (283). Moderbolagets egna kapital uppgick vid utgången av året till 7 133 mkr (7 026).

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammansättningen i Rikshem AB (publ):s styrelse har förändrats på årsstämman då Per Uhlén valdes till styrelseledamot och ersatte Ulrika Malmberg Livijn.

I maj 2017 förvärvade Rikshems moderbolag, Rikshem Intressenter AB, den konvertibel som tidigare vd haft. Konvertibelprogrammet avslutades i december 2017. Rikshem Intressenter AB var då ägare av samtliga konvertibler.

Framtida utveckling

Bostadsproduktionen var hög under 2017 men under slutet av året spreds en osäkerhet om marknadsläget baserat på svårigheter att få avsättning för viss nyproduktion inom bostadsrättssegmentet. Efterfrågan på hyresrätter är dock fortsatt stark, särskilt för kostnadseffektiva lägenheter. Eftersom bostadsbyggandet ökat kraftigt de senaste fem åren kom avsevärt många fler bostäder än normalt ut på marknaden under 2017 och kommer fortsätta göra det under 2018. Under slutet av 2017 minskade dock bostadsbyggandet snabbare än prognosticerat, då allt

fler signaler visade på svårigheter att få avsättning för framförallt nyproduktion av bostadsrätter. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stark men kan påverkas negativt om det uppstår ett större överutbud av osålda bostadsrätter. Bristen på mindre och lägre prissatta hyresrätter bedöms dock bestå även fortsättningsvis. Bristen på bostäder gäller särskilt boende för unga, studenter, nyanlända och äldre. För att kunna fortsätta bygga hyresrätter krävs ett ökat fokus på marknadskunskap i kombination med kostnadseffektivitet och ett ökat industriellt bostadsbyggande. Marknaden är beroende av ränteutvecklingen och den allmänna bedömningen är att räntorna kommer att börja stiga, det råder dock fortfarande osäkerhet om när detta inträffar.

Efterfrågan på samhällsfastigheter styrs till stor del av demografiska faktorer. Med urbaniseringen och en växande och åldrande befolkning ökar kommunernas och landstingens behov av utbyggd samhällsservice. Under de kommande 20 åren väntas Sveriges befolkning över 65 år öka med cirka 35 procent vilket medför ett ökat behov av äldre- och vårdboende. Samtidigt väntas antal barn i förskola, grundskola och gymnasieskola öka med cirka 230 000 fram till 2020.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kronor	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kronor	5 942 448 053
Årets vinst, kronor	106 991 922
Summa, kronor	6 890 212 075

Styrelsen föreslår att 6 890 212 075 kronor balanseras i ny räkning. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande notupplysningar.

Bolagsstyrningsrapport 2017

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. Bolaget har obligationer utgivna under Bolagets MTN-program (Medium Term Note), noterade på Nasdaq OMX Stockholm och obligationer utgivna under Bolagets EMTN-program (Euro Medium Term Note), noterade på Irish Stock Exchange. Bolaget följer därför respektive handelsplats regelverk för emittenter.

Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2017. Rapporten ingår som en del i Rikshems årsredovisning för 2017.

Aktieägare

Rikshems aktiekapital uppgick per den 31 december 2017 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 till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. (AMF)

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 fastighetsanknutna tjänster. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst tio ledamöter med noll till tio suppleanter.

Bolagsstämma

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

Rikshem höll årsstämma den 30 mars 2017 i Stockholm. På årsstämman var samtliga aktier företrädde av Arne Lööw och Fredrik Ronvall gemensamt. Styrelsen, med undantag för Ulrika Malmberg Livijn, och bolagets revisor närvarade på stämman.

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

Årsstämman beslöt också att omvälja Lena Boberg, Liselotte Hjorth, Bo Magnusson, Ebba Hammarström och Per-Gunnar Persson. Per Uhlén valdes till ny ordinarie ledamot. Bo Magnusson valdes till styrelsens ordförande. I samband med årsstämman lämnade Ulrika Malmberg Livijn styrelsen. Beslutet om tillsättande av styrelsens ledamöter föregicks av ett arbete av en representant från AMF och en representant från Fjärde AP-fonden som inom ramen för arbetet övervägt styrelsens långsiktiga sammansättning, mångfald och struktur.

Stämman beslöt vidare att arvode skall utgå till styrelsens ordförande med 500 000 kr per år och med 175 000 kronor till övriga ledamöter samt att årligt arvode för arbete i inrättade utskott ska uppgå till högst 290 000 kronor per år, att fördelas i enlighet med vad styrelsen beslutar, och att det totala arvodet till styrelsen inklusive utskottsarvode inte ska överstiga 1 490 000 kronor per år. Styrelsen har därefter beslutat att för arbetet inom revisionsutskottet ska ersättning utgå med 50 000 kronor per år till utskottets ordförande och 25 000 kronor per år till ledamot, för arbetet inom investeringsutskottet med 50 000 kronor per år till ordföranden och med 25 000 kronor per år till ledamot, samt för arbetet inom ersättningsutskottet med 20 000 kronor per år till ordföranden och med 10 000 kronor per år till ledamot.

Stämman beslöt att arvode för styrelsearbete och utskottsarbete till styrelseledamöter anställda inom Fjärde AP-fonden eller AMF inte skall utgå samt att arvodet kan utbetalas mot faktura under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Bolaget.

Bolaget har i december 2017 hållit extra bolagsstämma där beslut fattades om att avsluta utestående konvertibelprogram. Samtliga utestående konvertibla förlagslån, som sedan tidigare förvärvats av Rikshems moderbolag Rikshem Intressenter AB, har reglerats.

Styrelse

Styrelsen i Rikshem består av sex ledamöter valda av årsstämman till och med utgången av årsstämman 2018. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnsande som finansiellt kunnsande. Bolagets verkställande direktör ingår inte i styrelsen.

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

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

Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärdering av styrelsens arbete. Chefsjuristen i Rikshem är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet har bland annat innefattat sedvanlig behandling av förslag till delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning, antagande av budget och affärsplan, samt fattat beslut i finansieringsfrågor, om köp och försäljningar av fastigheter respektive investeringar i det befintliga beståndet samt reviderat respektive antagit centrala styrande dokument.

Av ägardirektivet framgår att Rikshem ska sträva efter mångfald, där balans mellan kvinnor och män inom alla yrkesgrupper är en viktig parameter. Bolaget har sedan tidigare antagit en jämställdhets- och mångfaldspolicy. Policyn omfattar samtliga verksamheter i Bolaget, såväl anställda som inhyrd och tillfällig personal, och har under 2017 förtydligats så att den även omfattar styrelsens ledamöter när de agerar för Rikshems räkning och tillämpas sedan revideringen på ledamöterna. Arbetet med jämställdhets- och mångfaldsfrågor ska leda till att individer utvecklas samt till en arbetsmiljö där medarbetare, innefattande styrelseledamöterna på sätt som anges ovan, respekterar varandra. Mångfaldsperspektivet har också beaktats vid nominering av styrelseledamöterna. Styrelsen består av tre kvinnor och tre män.

Ägardirektiven och styrelsens arbetsordning anger att styrelsen ska göra en årlig utvärdering av sitt eget arbete. Styrelsen har under året utvärderat sitt arbete med hjälp av externt biträde som genomförde enskilda samtal med samtliga ledamöter och vd.

Styrelsens utskott

Av ägardirektivet framgår att det ska finnas ett utskott för frågor hänförliga till riskhantering, internkontroll och ekonomisk rapportering. Härutöver har styrelsen själv att bedöma behovet av ytterligare utskott. Styrelsen har inom sig inrättat ett revisionsutskott, ett ersättningsutskott och ett investeringsutskott. Styrelsen har antagit en arbetsordning för respektive utskott.

Revisionsutskottet består av Liselotte Hjorth, ordförande, Bo Magnusson och Ebba Hammarström. Utskottet har haft sju möten under 2017.

Investeringsutskottet har under 2017 bestått av Per-Gunnar Persson, ordförande, Lena Boberg och Liselotte Hjorth. Utskottet har haft åtta möten under 2017.

Ersättningsutskottet har inledningsvis bestått av Bo Magnusson, ordförande, Ulrika Malmberg Livijn och Per-Gunnar Persson.

I samband med årsstämman 2017 ersattes Ulrika Malmberg Livijn av Per Uhlén som ledamot i utskottet. Utskottet har haft tre möten under 2017.

Verkställande direktör och ledningsgrupp

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

Vd har inrättat en ledningsgrupp med direktrapporterande chefer. Ledningsgruppen har regelbundna möten för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Rikshems ledningsgrupp har under början av året bestått av Sophia Mattsson-Linnala, vd, Sven-Göran Svensson, chef förvaltning, Hans Ragnarsson, CFO, Carl Conradi, chefsjurist, Jennie Wolmestad, kommunikationschef, Karl Vahlund, transaktionschef och Erik Hävermark, chef projekt- och fastighetsutveckling, samt Catharina Kandel, tillförordnad HR-chef. I samband med genomförd organisationsförändring den 1 juni 2017 inträdde regioncheferna Fredrik Edlund, Anna-Karin Eriksson och Christofer Bernebring i ledningsgruppen. Samtidigt lämnade Karl Vahlund, Erik Hävermark och Sven-Göran Svensson ledningsgruppen. Catharina Kandel har under året anställts som ordinarie HR-chef.

I november tillträdde Petter Jurdell tjänsten som affärs- och hållbarhetsutvecklingschef och ingår sedan dess i ledningsgruppen. Under hösten 2017 har Anders Lilja, i rollen som tf CFO och sedan januari 2018 såsom ordinarie CFO, ersatt Hans Ragnarsson i ledningsgruppen.

Revisor

Vid årsstämman den 30 mars 2017 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Magnus Fredmer, auktoriserad revisor. Revisorn granskar bland annat årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning och avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandards och god revisionssed i Sverige. Revisorn uttalar sig om bolagsstyrningskoden och från och med årsredovisningen för 2017 ska revisorn även uttala sig om Bolagets hållbarhetsrapport. Magnus Fredmer har närvarat vid två styrelsemöten och vid fyra möten i revisionsutskottet under 2017.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policys, riktlinjer, instruktioner, ansvars- och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, styrelseutskottens arbetsordningar, vd-instruktion, besluts- och attestordning och finanspolicy med flera dokument, som alla syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektiv hantering av verksamhetens risker och god kvalitet i den finansiella rapporteringen. Efterlevnad av Bolagets styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt och en översyn av de styrande dokumenten görs årligen. Rikshem har kartlagt 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 som utvärderas löpande. Den process där uppskattningar och antaganden har stor påverkan på de redovisade värdena för tillgångar och skulder är värderingsprocessen avseende värdering av förvaltningsfastigheter. Särskild vikt läggs därför

vid säkerställandet av att den finansiella rapporteringen i detta avseende inte innehåller väsentliga fel. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna och den interna värderingsprocessen värderas samtliga fastigheter vid årsskifte av oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare med erkända och relevanta kvalifikationer. Minst två av varandra oberoende värderingsinstitut anlitas för att fastställa fastigheternas verkliga värde. Enskild fastighet värderas dock enbart av ett värderingsinstitut. Vid halvårsskifte stäms antaganden om kalkylräntor och direktavkastningskrav för förvaltningsfastigheter av med externa värderare. Angiven process sker i enlighet med Bolagets policy för värdering av förvaltningsfastigheter

Bolagets revisor rapporterar till revisionsutskottet, styrelsen och bolagsledningen årligen sin revisionsplan och riskbedömning, iakttagelser från sin granskning och bedömningen av den interna kontrollen kopplat till koncernens finansiella rapportering samt den årliga rapporteringen i enlighet med gällande regelverk. Delårsrapport för halvår granskas översiktligt av Bolagets revisor.

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

Rikshem har ingen särskild inrättad funktion för internrevision. Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för Bolaget.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Hysesintäkter	5	2 665	2 484
Driftskostnader		-702	-679
Underhåll		-216	-213
Administration		-156	-137
Fastighetsskatt		-36	-35
Summa fastighetskostnader		-1 110	-1 064
Driftsöverskott	6	1 555	1 420
Central administration	7, 8, 9	-62	-76
Resultat från andelar i joint ventures		90	205
Ränteintäkter	10	8	12
Räntekostnader	11	-441	-353
Förvaltningsresultat		1 150	1 208
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	1 647	1 962
Värdeförändring finansiella instrument	12	36	-76
Valutakurseffekter på finansiella skulder		115	-39
Resultat före skatt		2 948	3 055
Skatt	13	-518	-622
Årets resultat		2 430	2 433
Övrigt totalresultat som inte ska ormklassificeras			
Omvärdering pensioner	26	-1	-1
Skatt pensioner		0	0
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		-1	-1
Summa totalresultat för året		2 429	2 432

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	41 039	37 878
Inventarier	15	6	8
Andelar i joint ventures	17	1 356	1 292
Derivatinstrument	18	32	39
Långfristiga fordringar	19	227	231
Summa anläggningstillgångar		42 660	39 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	16	17
Övriga fordringar	22	322	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	117	59
Summa kortfristiga fordringar		455	346
Likvida medel		386	320
Summa omsättningstillgångar		841	666
SUMMA TILLGÅNGAR		43 501	40 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		4 874	4 874
Balanserade vinstmedel		10 736	8 307
Summa eget kapital		15 710	13 281
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	2 365	1 892
Konvertibelt förlagslån	25	–	42
Räntebärande skulder	25	16 525	12 427
Derivatinstrument	18	542	621
Avsatt till pensioner	26	3	2
Summa långfristiga skulder		19 435	14 984
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	7 583	10 953
Skulder till moderföretag	25	182	140
Leverantörsskulder		58	69
Skatteskulder		48	12
Övriga kortfristiga skulder		40	248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	445	427
Summa kortfristiga skulder		8 356	11 849
Summa skulder		27 791	26 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 501	40 114

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2016	100	4 274	5 987	10 361
Årets resultat			2 433	2 433
Övrigt totalresultat			-1	-1
<i>Summa totalresultat</i>			2 432	2 432
Aktieägartillskott		600		600
Koncernbidrag netto			-111	-111
Utgående eget kapital 31 dec 2016	100	4 874	8 307	13 281
Ingående eget kapital 1 jan 2017	100	4 874	8 307	13 281
Årets resultat			2 430	2 430
Övrigt totalresultat			-1	-1
<i>Summa totalresultat</i>			2 429	2 429
Utgående eget kapital 31 dec 2017	100	4 874	10 736	15 710

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Per den 31 december 2017 uppgick antalet aktier till 997 279 (997 279). Kvotvärdet var 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserade vinstmedel

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

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 150	1 208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-87	-202
Återläggning räntenetto		433	341
Betald ränta		-433	-344
Erhållen ränta		8	14
Betald skatt		-8	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 063	1 010
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		107	388
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-136	94
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 034	1 492
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 586	-1 849
Köp av förvaltningsfastigheter		-1 603	-3 549
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar		-1	-4
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 675	1 491
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-293	-144
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		79	26
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 729	-4 029
Finansieringsverksamheten			
	30		
Upptagna lån		13 142	16 311
Amortering av lån		-12 381	-14 005
Erhållna aktieägartillskott		-	600
Lämnade koncernbidrag		-	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		761	2 763
Årets kassaflöde		66	226
Likvida medel vid årets början		320	94
Likvida medel vid årets slut		386	320

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Rörelsens intäkter	4	177	160
Övriga rörelsekostnader	4, 7, 9	-96	-89
Personalkostnader	8	-144	-140
Avskrivningar		-3	-3
Rörelseresultat		-66	-72
Resultat från andelar i dotterbolag		74	348
Ränteintäkter	10	514	442
Räntekostnader	11	-462	-384
Värdeförändring finansiella instrument	12	-10	-12
Valutakurseffekter på finansiella skulder		115	-39
Resultat efter finansiella poster		165	283
Bokslutsdispositioner		-24	-
Skatt	13	-34	-70
Årets resultat ¹⁾		107	213

1) I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	15	6	8
Andelar i dotterföretag	16	1 967	1 890
Fordringar hos koncernföretag	20	26 201	24 729
Långfristiga fordringar	19	54	170
Summa anläggningstillgångar		28 228	26 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	0
Övriga fordringar	22	232	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	43	43
Summa kortfristiga fordringar		275	120
Likvida medel		386	320
Summa omsättningstillgångar		661	440
SUMMA TILLGÅNGAR		28 889	27 237

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i mkr		31 dec 2017	31 dec 2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		143	143
		243	243
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		5 942	5 729
Överkursfond		841	841
Årets resultat		107	213
		6 890	6 783
Summa eget kapital		7 133	7 026
Obeskattade reserver		24	–
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	236	218
Summa avsättningar		236	218
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	14 264	11 295
Konvertibla förlagslån	25	–	42
Derivatinstrument	18	–	26
Summa långfristiga skulder		14 264	11 363
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	7 089	8 304
Leverantörsskulder		6	2
Skatteskuld		16	–
Övriga skulder		13	221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	108	103
Summa kortfristiga skulder		7 232	8 630
Summa skulder		21 756	20 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 889	27 237

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2016	100	143	841	5 051	6 135
Årets resultat				213	213
Aktieägartillskott				600	600
Koncernbidrag netto				78	78
Utgående eget kapital 31 dec 2016	100	143	841	5 942	7 026
Ingående eget kapital 1 jan 2017	100	143	841	5 942	7 026
Årets resultat				107	107
Utgående eget kapital 31 dec 2017	100	143	841	6 049	7 133

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-66	-72
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	3	3
Betald ränta		-452	-378
Erhållen ränta		514	442
Betald skatt		0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1	-5
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		6	3
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-210	-73
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-205	-75
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-77	0
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1	-5
Investering i fordringar hos koncernföretag		-1 551	-2 195
Investering i långfristiga fordringar		-108	-132
Avyttring av långfristiga fordringar		65	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 672	-2 332
Finansieringsverksamheten			
	30		
Upptagna lån		11 600	13 416
Amortering av lån		-9 731	-11 828
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag		74	348
Erhållna aktieägartillskott		-	600
Erhållna koncernbidrag		-	110
Lämnade koncernbidrag		-	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 943	2 636
Årets kassaflöde		66	229
Likvida medel vid årets början		320	91
Likvida medel vid årets slut		386	320

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1

Företagsinformation

Rikshemkoncernen utgörs av moderbolaget Rikshem AB (publ), organisationsnummer 556709-9667 och dess dotter- och intressebolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Vasagatan 52 i Stockholm. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB 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 i utvalda kommuner i Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avser Rikshem AB (publ) och har godkänts av styrelsen den 28 mars 2018. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreläggs årsstämman samma dag för fastställande.

Not 2.1

Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

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

Rapporteringsvaluta

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

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

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

Bruttoredo-visning 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. Bruttoredo-visning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

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

Not 2.2

Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2017.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats för första gången räkenskapsåret 2017

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som har trätt i kraft under 2017 har inte haft någon inverkan på Rikshems finansiella rapporter.

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 ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. Vidare innebär rekommendationen en ny modell för kreditreserveringar vilket baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bland annat med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier.

En utvärdering har genomförts av effekterna på Rikshems redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas. Rikshem tillämpar ej säkringsredovisning varför nya regler för säkringsredovisning ej får någon effekt. De nya reglerna för nedskrivningar, baserat på förväntade kreditförluster förväntas inte öka reserveringen för förluster på kundfordringar. Då hyresfordringarna debiteras i förväg och huvudsakligen betalas före hyresperioden är posten kundfordringar inte betydande i förhållande till intäkterna. Förluster på kundfordringar har historiskt varit låga. Det innebär att effekten av att redovisa förväntade istället för inträffade inte kommer ha någon effekt. Någon justering av ingående balans kommer inte att krävas.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Samsamlojalitetsprogram, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter, IFRIC 18 Överföring av tillgångar från kunder samt SIC 31 Intäkter – bytestransaktioner som avser reklamtjänster. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från existerande bas i överföring av risker och förmåner. IFRS 15 inför nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, vilket innebär nya tankesätt jämfört med hur intäkter redovisas idag.

Rikshems intäkter består av hyresintäkter samt intäkter vid försäljning av fastigheter och bedömning har gjorts att IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder inte kommer få någon materiell påverkan på bolagets finansiella rapporter. Rikshem upplåter bostäder och samhällsfastigheter i huvudsak genom hyresavtal där den överenskomna hyran ofta, förutom rätten att nyttja den förhyrda bostaden/lokalen, även omfattar till exempel värme, vatten/avlopp och sophämtning. Den enskilde hyresgästen kan i normalfallet inte välja att själv teckna avtal med någon annan leverantör än den

Not 2.2

Fortsättning

som kontrakterats av hyresvärden. För det fall förbrukningen av till exempel värme, på grund av variationer i klimatet skulle vara högre än vad som kalkylerats står i normalfallet hyresvärden – Rikshem – risken och ingen ytterligare ersättning från hyresgästen utgår. Mot bakgrund av detta anser Rikshem att hela hyresbeloppet även redovisningsmässigt är att betrakta som hyra.

Intäkter vid försäljning av fastigheter har redovisats i samband med att risker och förmåner övergått till köparen vilket tidigare bedömts sammanfalla med frånträdesdagen. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll överförs till köparen. Rikshems bedömning är att införandet av IFRS 15 inte kommer att förändra tidpunkten för redovisning av intäkt vid försäljning av fastigheter.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal.

Rikshem är huvudsakligen leasegivare då Rikshems hyresavtal med hyresgäster klassificeras som leasingavtal. För leasegivaren kommer redovisningen i all väsentlighet vara oförändrad. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. De leasingavtal som Rikshem ingått som leasetagare avser huvudsakligen tomträttsavtal, men även mindre omfattande hyresavtal med extern hyresvärd och leasingavtal avseende bilar och kontorsmaskiner. För beloppsmässig omfattning se not 9. Rikshem utreder för närvarande på vilket sätt leasingavtalen ska redovisas enligt IFRS 16 varför påverkan på resultat och finansiell ställning ej kan uppskattas vid denna tidpunkt.

Förändringar i moderbolagets redovisning

Rikshem AB har till den 31 december 2017 tillämpat anskaffningsvärdemetoden i enlighet med årsredovisningslagen för redovisningen av finansiella instrument enligt undantagsregeln i RFR2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering, med undantag av derivatdel kopplat till konvertibel. Från och med 1 januari 2018 tillämpas IFRS 9 utan undantag vilket betyder att derivatinstrument redovisas till verkligt värde. En omräkning av 2017 kommer att ske där eget kapital i ingående balans 1 januari 2017 minskar med 433 mkr, årets resultat 2017 ökar med 35 mkr vilket resulterar i att eget kapital 31 december 2017 minskar med 398 mkr.

Not 2.3

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

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

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

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

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

Joint ventures

Med joint ventures avses bolag där Rikshem genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Innehav i joint ventures redovisas enligt Kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelarna redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i joint venture bolagets nettotillgångar. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper.

Intäkter

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Not 2.3

Fortsättning

Finansiella intäkter

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

Leasingavtal - Rikshem som leasetagare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i Rapport över totalresultat under leasingperioden. Samtliga leasingavtal där Rikshem är leasetagare klassificeras som operationella leasingavtal.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier och pågående arbeten.

Inventarier

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld 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 finansiella tillgångar i följande kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet, lånefordringar och kundfordringar. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Vid det första redovisningstillfället fastställs klassificeringen av en finansiell tillgång.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Rikshemkoncernen använder ränte- och kombinerade valuta- och räntederivat för att hantera finansiella risker. Derivaten värderas till verkligt värde via resultatet eftersom Rikshem inte tillämpar säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden Värdeförändring finansiella instrument och specificeras i not 12. 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 förväntas komma 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 när det föreligger objektiva bevis för att tillgångens fulla värde inte kommer att erhållas.

Finansiella skulder

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Rikshemkoncernen använder ränte- och kombinerade valuta- och räntederivat för att hantera finansiella risker. Derivaten har värderats i enlighet med nivå 2 i IFRS värderingshierarki. 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 med effektivräntemetoden. Rikshem har emitterat obligationer denominerade i norska kronor och euro. Obligationerna omräknas till balansdagens kurs och kursdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Sammanfattning finansiella instrument

Konvertibelt förlagslån

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

Not 2.3

Fortsättning

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.

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 färdigställas för avsedd 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.

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 hör ihop med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till.

En förmånsbestämd pensionsplan anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensioneringen. Den förmånsbestämda planen är beräknad med hjälp av Projected Unit Credit Method (PUCM) och redovisas i balansräkningen. Förutom beaktande av de pensioner och lagstadgade rättigheter som är kända på balansdagen görs bland annat antaganden rörande förväntade ökningar av pensioner och löner och andra väsentliga faktorer. Beräkningen baseras på aktuella 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 de uppstår. Uppskattade pensionskostnader avseende tidigare tjänstgöringsperioder fastställs när en förmånsbestämd pensionsplan

justeras. Sådana justeringar redovisas i förvaltningsresultatet. Det totala nettoåtagandet, det vill säga nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen minus verkligt värde på förvaltningstillgångarna, avseende alla planer redovisas i koncernens balansräkning efter justering för eventuella tidigare kostnader som ännu inte periodiserats.

Ersättningar vid uppsägning

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

Skatt

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

Aktuell inkomstskatt

Aktuell inkomstskatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas i Rapport över totalresultat som intäkt eller kostnad. Skattepliktiga resultatet är det redovisade resultatet justerat för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare år fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. För åren 2017 och 2016 var den aktuella skattesatsen 22 procent. Vidare utvärderar ledningen regelbundet de yrkanden som gjorts i deklarationer 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 verkligt värde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

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

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

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto redovisas.

Not 2.3

Fortsättning

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

Händelser efter balansdagen

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen och sambandet mellan redovisning och beskattning. Avvikelserna presenteras nedan.

Finansiella instrument

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 värderas enligt lägsta värdets princip.

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.

Från och med 2018 kommer princip för redovisning av finansiella instrument ändras i moderbolaget. Se mer information i not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna.

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag, 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 värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka totalresultatet och finansiella ställningen om de ändras beskrivs nedan;

Värdering förvaltningsfastigheter

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

Klassificering av förvärv

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

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

Not 3

Finansiella instrument och riskhantering

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

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

Finansiella nyckeltal

	31 dec 2017	31 dec 2016
Soliditet, procent	36	33
Belåningsgrad, procent	59	62
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	12	15
Andel kortfristig skuld, procent	32	47
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8
Räntebindningstid, år	5,3	2,6
Kapitalbindning, år	3,0	1,9
Medelränta	2,0	1,5

Kreditrisk

Den finansiella risk som de finansiella tillgångarna ger upphov till är kreditrisk. Rikshem har långfristiga fordringar på balansdagen till ett sammanlagt redovisat värde uppgående till 227 mkr, varav 98 procent är fordringar på joint ventures. Kreditrisken på hyresfordringar hanteras genom att kreditupplysningar görs på nya hyresgäster. Rikshem har kundfordringar på balansdagen uppgående till 16 mkr. Kreditkvaliteten på kundfordringar som inte är förfallna bedöms vara god. På balansdagen har Rikshem

även ränte- och valutaderivat med ett positivt värde om 32 mkr. För att begränsa kreditrisken på positiva ränte- och valutaderivat tecknar Rikshem endast avtal med motparter som har en kreditrating på A- eller bättre. För kombinerade ränte- och valutaderivat med positiva marknadsvärden så erhåller bolaget dessutom säkerhet från motparterna månadsvis.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Rikshem arbetar aktivt med att kontinuerligt ha ett flertal finansieringskällor tillgängliga. Bolaget har upptagit säkerställda banklån hos fem nordiska banker. Av banklånen har 90 procent 3 månaders STIBOR som räntebas och 10% har fast ränta. 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 56 procent av obligationerna baseras på 3 månaders STIBOR, resterande har fast ränta. För att säkerställa tillgång till finansiering har bolaget som mål att ha en soliditet om minst 30 procent och en belåningsgrad om maximalt 70 procent av verkligt värde. Den portfölj med räntederivat som Rikshem innehar förlängs löpande med löptider på upp till 10 år för att skapa en väl diversifierad ränterisk.

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

Not 3

Fortsättning

Löptidsanalys räntebärande skulder

År	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp	Framtida räntebetalningar enligt per balansdagen gällande avtal	Varav betalningar räntederivat
2018	7 765	7 765	439	275
2019	2 749	2 750	356	178
2020	4 665	4 661	272	100
2021	2 579	2 574	189	35
2022	1 699	1 727	77	-31
2023	-	-	47	-48
2024	3 337	3 365	34	-27
2025	-	-	22	-10
2026	723	720	33	-
2027	499	536	14	-
2028	-	-	11	-
2029	-	-	11	-
2030	-	-	11	-
2031	-	-	11	-
2032	274	270	11	-
Summa	24 290	24 368	1 538	472

Löptidsanalys räntederivat

År	Ränta att betala	Ränta att erhålla
2018	275	-
2019	190	12
2020	187	87
2021	183	148
2022	136	167
2023	83	131
2024	47	74
2025	14	24
	1 115	643

Valutarisk

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

Ränterisk

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

Återstående räntebindning

Återstående räntebindning	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp
0–6 månader	17 493	17 553
6–12 månader	-	-
över 12 månader	6 797	6 815
Totalt	24 290	24 368

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

Not 3

Fortsättning

Räntederivat 31 december 2017

År	Nominellt belopp, mdr kr Årets utgång	Medelränta, % Årets utgång
2017	17,8	1,2
2018	17,8	1,0
2019	17,8	1,0
2020	16,3	1,1
2021	14,0	1,0
2022	10,0	0,9
2023	5,0	1,0
2024	2,0	1,1
2025	0,0	e/t

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

Räntebärande skulder

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	mkr	andel, %	mkr	andel
0–1	0	–	7 765	32
1–2	318	1	2 749	11
2–3	1 880	8	4 665	19
3–4	3 156	13	2 579	11
4–5	5 599	23	1 699	7
5–	13 337	55	4 833	20
Totalt	24 290	100	24 290	100

Känslighetsanalys

Om snitträntan skulle förändras +/- 1 % skulle räntekostnaderna förändras +/- 243 mkr.

Not 3

Fortsättning

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
31 december 2017					
Tillgångar					
Kundfordringar	16			16	16
Övriga fordringar	273			273	273
Derivatinstrument		32		32	32
Andra långfristiga fordringar	227			227	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109			109	109
Likvida medel	386			386	386
Summa tillgångar	1 011	32		1 043	1 043
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			4 944	4 944	4 978
Obligationslån			15 363	15 363	15 580
Företagscertifikat			3 715	3 715	3 716
Skulder till moderföretag			182	182	182
Skulder till joint ventures			86	86	86
Derivatinstrument		542		542	542
Leverantörsskulder			58	58	58
Övriga kortfristiga skulder			25	25	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			186	186	186
Summa skulder		542	24 559	25 101	25 353
31 december 2016					
Tillgångar					
Kundfordringar	17			17	17
Övriga fordringar	261			261	261
Derivatinstrument		39		39	39
Andra långfristiga fordringar	231			231	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49			49	49
Likvida medel	320			320	320
Summa tillgångar	878	39		917	917
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			5 582	5 582	5 596
Obligationslån			11 708	11 708	11 777
Företagscertifikat			6 090	6 090	6 091
Skulder till moderföretag			140	140	140
Derivatinstrument		621		621	621
Konvertibla förlagslån			42	42	42
Leverantörsskulder			69	69	69
Övriga kortfristiga skulder			240	240	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			173	173	173
Summa skulder		621	24 044	24 665	24 749

Not 3

Fortsättning

	Låne- och kund- fordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget					
31 december 2017					
Tillgångar					
Fordringar hos koncernföretag	26 201			26 201	26 201
Övriga fordringar	222			222	222
Andra långfristiga fordringar	54			54	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41			41	41
Likvida medel	386			386	386
Summa tillgångar	26 903			26 903	26 903
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			2 275	2 275	2 285
Företagscertifikat			3 715	3 715	3 716
Obligationslån			15 363	15 363	15 580
Leverantörsskulder			6	6	6
Övriga kortfristiga skulder			1	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			101	101	101
Summa skulder		-	21 460	21 460	21 689
31 december 2016					
Tillgångar					
Kundfordringar	0			0	0
Fordringar hos koncernföretag	24 739			24 739	24 739
Övriga fordringar	69			69	69
Andra långfristiga fordringar	170			170	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41			41	41
Likvida medel	320			320	320
Summa tillgångar	25 339			25 339	25 339
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			1 801	1 801	1 800
Företagscertifikat			6 090	6 090	6 091
Obligationslån			11 708	11 708	11 777
Konvertibla förlagslån			42	42	42
Derivatinstrument		26		26	26
Leverantörsskulder			2	2	2
Övriga kortfristiga skulder			214	214	214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			93	93	93
Summa skulder		26	19 950	19 976	20 045

Not 3

Fortsättning

Långfristiga fordringar

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Derivatinstrument

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

Räntebärande skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Detta har gjorts i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 4

Rörelsens intäkter och kostnader

Moderbolaget

Av rörelsens intäkter avser 175 (159) mkr försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99 procent (99) av omsättningen. Av rörelsens kostnader avser 9 (8) mkr inköp från dotterföretag vilket motsvarar 9 procent (9) av totala inköp.

Not 5

Hyresintäkter

Koncernen

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

Årshyra	2017	2016
Förfall inom 1–5 år	375	328
Förfall inom 6–10 år	185	128
Förfall inom 11–15 år	196	216
Förfall inom 16–20 år	139	151
Förfall inom 21–25 år	32	33
Förfall senare än 26 år	–	10
	927	866

Den genomsnittliga kontraktstiden för de i tabellen ovan ingående hyreskontrakten uppgick till 8,4 år för 2017 och 9,3 år för 2016. Den genomsnittliga kontraktstiden för motsvarande hyreskontrakt inom enbart samhällsfastigheter uppgick till 9,8 år för 2017 och 10,3 år för 2016.

Not 6

Segmentsredovisning

Koncernen

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

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	1 907	1 740	758	744	2 665	2 484
Driftskostnader	-552	-518	-150	-161	-702	-679
Underhåll	-162	-159	-54	-54	-216	-213
Administration	-119	-105	-37	-32	-156	-137
Fastighetsskatt	-34	-33	-2	-2	-36	-35
Summa fastighetskostnader	-867	-815	-243	-249	-1 110	-1 064
Driftsöverskott	1 040	925	515	495	1 555	1 420
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 475	1 558	172	404	1 647	1 962
Total avkastning	2 515	2 483	687	899	3 202	3 382

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2016 och 2017 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

Resultaträkning	Fördelat på segment		Ofördelade poster		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Driftsöverskott	1 555	1 420	–	–	1 555	1 420
Central administration	–	–	-62	-76	-62	-76
Ränteintäkter	–	–	8	12	8	12
Räntekostnader	–	–	-441	-353	-441	-353
Resultat från andelar i joint ventures	–	–	90	205	90	205
Värdeförändring fastigheter	1 647	1 962	–	–	1 647	1 962
Värdeförändring derivat	–	–	36	-76	36	-76
Valutakurseffekter på finansiella skulder	–	–	115	-39	115	-39
Resultat före skatt	3 202	3 382	-254	-327	2 948	3 055

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	29 327	26 907	11 712	10 971	41 039	37 878
¹⁾ varav årets investering	1 369	1 431	217	418	1 586	1 849

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

Not 7

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen/Moderbolaget, tkr	2017	2016
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	2 855	2 879
Annan revisionsverksamhet	726	287
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–	–
Summa	3 581	3 166

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

Not 8

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

Medelantalet anställda

	2017			2016		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Koncernen						
Sverige	87	114	201	76	104	180
Moderbolaget						
Sverige	82	105	187	74	92	166

Könsfördelning i företagsledningen

	31 dec 2017			31 dec 2016		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Koncernen						
Styrelsen	3	3	6	4	2	6
Övriga ledande befattningshavare	4	5	9	3	5	8
Moderbolaget						
Styrelsen	3	3	6	4	2	6
Övriga ledande befattningshavare	4	5	9	3	5	8

Not 8

Fortsättning

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	2017		2016	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner
Koncernen				
Styrelseordförande, Mats Mared 1 januari till 11 mars 2016	–	–	97	–
Styrelseordförande, Svante Johansson 12 mars till 31 augusti 2016	–	–	238	–
Styrelseordförande, Bo Magnusson sedan september 2016	545	–	179	–
Summa styrelseordförande	545	–	514	–
Styrelseledamot, Lena Boberg sedan september 2016	200	–	67	–
Styrelseledamot, Liselotte Hjorth sedan september 2016	250	–	82	–
Styrelseledamot, Per-Gunnar Persson sedan september 2016	235	–	77	–
Styrelseledamot, Per Uhlén sedan april 2017	139	–	–	–
Summa övriga styrelseledamöter	824	–	226	–
Före detta Verkställande direktör, 1 januari till 11 mars 2016		–		662
Grundlön och avgångsvederlag	–		5 901	
Förmåner	–		29	
Tillförordnad Verkställande direktör, 12 mars till 31 oktober 2016		–		877
Grundlön	–		2 125	
Förmåner	–		39	
Verkställande direktör sedan november 2016		1 114		182
Grundlön	3 648		605	
Förmåner	58		5	
Före detta Vice verkställande direktör		–		327
Grundlön	–		1 001	
Förmåner	–		13	
Andra ledande befattningshavare		2 840		1 340
Grundlön	8 127		6 080	
Förmåner	183		63	
Resultatlön	1 580		1 533	
Övriga anställda		10 979		13 449
Grundlön	77 129		72 016	
Förmåner	991		1 121	
Resultatlön	9 861		9 162	
Summa	102 946	14 933	100 433	16 837
Sociala kostnader inklusive pensions- kostnad	47 225		48 342	
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	150 171		148 775	

Not 8

Fortsättning

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	2017		2016	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner	Löner, arvoden och förmåner	Pensioner
Moderbolaget				
Styrelseordförande, Mats Mared 1 januari till 11 mars 2016	–	–	97	–
Styrelseordförande, Svante Johansson 12 mars till 31 augusti 2016	–	–	238	–
Styrelseordförande, Bo Magnusson sedan september 2016	545	–	179	–
Summa styrelseordförande	545	–	514	–
Styrelseledamot, Lena Boberg sedan september 2016	200	–	67	–
Styrelseledamot, Liselotte Hjorth sedan september 2016	250	–	82	–
Styrelseledamot, Per-Gunnar Persson sedan september 2016	235	–	77	–
Styrelseledamot, Per Uhlén sedan april 2017	139	–	–	–
Summa övriga styrelseledamöter	824	–	226	–
Före detta Verkställande direktör, 1 januari – 11 mars 2016	–	–	–	662
Grundlön och avgångsvederlag	–	–	5 901	–
Förmåner	–	–	29	–
Tillförordnad Verkställande direktör, 12 mars – 31 oktober 2016	–	–	–	877
Grundlön	–	–	2 125	–
Förmåner	–	–	39	–
Verkställande direktör sedan november 2016	–	1 114	–	182
Grundlön	3 648	–	605	–
Förmåner	58	–	5	–
Före detta Vice verkställande direktör	–	–	–	327
Grundlön	–	–	1 001	–
Förmåner	–	–	13	–
Andra ledande befattningshavare	–	2 645	–	1 154
Grundlön	7 615	–	5 381	–
Förmåner	170	–	47	–
Resultatlön	1 473	–	1 033	–
Övriga anställda	–	9 888	–	11 886
Grundlön	70 883	–	64 971	–
Förmåner	750	–	846	–
Resultatlön	8 995	–	8 591	–
Summa	94 961	13 647	91 327	15 088
Sociala kostnader inklusive pensionskostnad	43 544	–	43 777	–
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	138 505	–	135 104	–

Not 8

Fortsättning

Styrelse

Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning utgå till styrelsens ordförande med 500 tkr och till styrelseledamot 175 tkr per år. För arbete inom investeringsutskottet utges årligen 50 tkr till ordförande och 25 tkr till ledamot, inom revisionsutskottet utgår arvode med 50 tkr till ordföranden och 25 tkr till ledamot, och för arbete inom ersättningsutskottet utgår arvode med 20 tkr till ordföranden och 10 tkr till ledamot. För ledamot anställd av Fjärde AP-fonden eller AMF Pensionsförsäkring AB utgår inget arvode för styrelsearbete eller för utskottsarbete. För 2017 har arvode om 545 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 824 tkr.

VD

Ersättningar och förmåner

Ersättning och förmåner till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättningen består av grundlön och ingen rörlig ersättning har utgått för 2017. Förmåner avser huvudsakligen bilförmåner.

Avtal om avgångsvederlag

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

Pension

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

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare omfattar tio roller (sju), Regionchef Norr, Regionchef Syd, Regionchef Mälardalen, CFO, Chefsjurist, Chef Transaktioner, Chef Projekt- och fastighetsutveckling, Chef Affärs- och hållbarhetsutveckling, 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 respektive sex månadslöner. Utbetalning delas upp på efterföljande tre år under förutsättning att anställningen kvarstår. Det finns en ledande befattningshavare som är undantagen från denna rörliga ersättning. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner. Löner för andra ledande befattningshavare är inte fullt ut jämförbara mellan åren eftersom antalet ledande befattningshavare förändrats successivt under 2017.

Pension

Pensionsålder är 65 år för samtliga utom för en, som har rätt att gå i pension från 61 års ålder. Pensionsförmåner för andra ledande befattningshavare följer kollektivavtalade avgiftsbestämda planer, några har kompletteringspremier, upp till max 30 procent av bruttolön.

Avtal om avgångsvederlag

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

Övriga anställda

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

För fyra (sju) nyckelpersoner 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 respektive sex månadslöner. Utbetalning delas upp på efterföljande tre år under förutsättning att anställningen kvarstår. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner.

För övriga anställda baseras den resultatbaserade ersättningen på fastigheternas totalavkastning samt på vissa individuella faktorer. För fullt utfall krävs att den genomsnittliga reala totalavkastningen för 2015, 2016 och 2017 överstiger 7 procent. Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till två månadslöner¹⁾. Den resultatbaserade ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner.

1) Den resultatbaserade ersättningens månadslönetak på 35 tkr (maximalt utfall om 70 tkr) för övriga anställda avskaffades genom styrelsebeslut den 30 mars 2017. För 2017 års resultatbaserade ersättning finns således inget månadslönetak.

Not 9

Operationella leasingavtal – Rikshem som leasetagare

	2017	2016
Koncernen		
Förfall inom 1 år	6	7
Förfall inom 2– 5 år	16	21
Förfall senare än 5 år	30	37
	52	65
Moderbolaget		
Förfall inom 1 år	4	5
Förfall inom 2– 5 år	10	12
Förfall senare än 5 år	2	1
	16	18

Framtida leasingavgifter avser ingångna avtal avseende tomt-rättsavgifter, bilar, kontorsmaskiner och hyresavtal med extern hyresvärd.

Not 10

Ränteintäkter

	2017	2016
Koncernen		
Ränteintäkter, koncernföretag	–	5
Ränteintäkter, joint ventures	6	3
Ränteintäkter, övriga	2	4
Övriga finansiella intäkter	0	0
	8	12
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	509	437
Ränteintäkter, dotterbolags joint venture innehav	5	3
Ränteintäkter, övriga	0	2
	514	442

Not 11

Räntekostnader

	2017	2016
Koncernen		
Räntekostnader, koncernföretag	–2	–
Räntekostnader, joint ventures	–3	–2
Räntekostnader, övriga	–422	–333
Övriga finansiella kostnader	–14	–18
	–441	–353

Vid större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Under 2017 aktiverades 10 mkr (18) och beräknades baserat på genomsnittlig räntesats på låneportföljen under perioden.

	2017	2016
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	–32	–24
Räntekostnader, övriga	–417	–343
Övriga finansiella kostnader	–13	–17
	–462	–384

Not 12

Värdeförändring finansiella instrument

	2017	2016
Koncernen		
Orealiserad värdeförändring, ränte- och valutaderivat	46	–64
Orealiserad värdeförändring, derivat kopplat till konvertibel	–10	–12
	36	–76
Moderbolaget		
Orealiserad värdeförändring, derivat kopplat till konvertibel	–10	–12
	–10	–12

Not 13

Skatt

	2017	2016
Koncernen		
Aktuell skatt	-44	-9
Aktuell skatt hänförlig till lämnat koncernbidrag	-	-31
Uppskjuten skatt	-474	-582
	-518	-622
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	2 948	3 055
Skatt enligt gällande skattesats	-649	-672
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	596	649
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	9	14
Aktuell skatt på årets resultat	-44	-9
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	-443	-580
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-10	14
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-12	-2
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-9	-14
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-474	-582
Effektiv skattesats	17,6%	20,4%
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-16	22
Uppskjuten skatt	-18	-92
	-34	-70
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	141	283
Skatt enligt gällande skattesats	-31	-62
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	12	66
Skatteeffekt av förändrade underskottsavdrag	3	18
Aktuell skatt på årets resultat	-16	22
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter i kommanditibolag	-15	-73
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-3	-19
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-18	-92
Effektiv skattesats	24,1%	24,7%

Not 14

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Koncernen

Årets förändringar av fastighetsbeståndet

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 41 039 mkr (37 878), vilket motsvarar 18 494 kronor per kvadratmeter (17 362). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter och på värdeökningar. Sammantaget uppgick värdeökningen till 1 647 mkr (1 962), vilket motsvarar en tillväxt om 4,3 procent (6,1). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 586 mkr (1 849), varav 943 mkr (985) avsåg ombyggnationer och renoveringar av bostäder, 426 (528) avsåg nyproduktion av bostäder och 217 mkr (336) avsåg investeringar i samhällsfastigheter. Under året har fastigheter förvärvat för sammanlagt 1 603 mkr (3 549). Förvärven har framförallt skett i Umeå och har tillfört fastighetsportföljen 880 lägenheter och 75 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheter har sammantaget sålts för 1 675 mkr (1 491), vilket överstiger verkligt värde vid ingången av året samt årets investeringar för sålda fastigheter med 3,0 procent.

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	37 878	32 009
Investeringar	1 586	1 849
Köp	1 603	3 549
Värdeförändring	1 647	1 962
Försäljningar	-1 675	-1 491
Verkligt värde vid årets slut	41 039	37 878

Avtalsenliga förpliktelser

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

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Köp	1 225	1 305
Nyproduktion	535	513
Ombyggnation	334	632
	2 094	2 450

Fastighetsvärderingar

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

Not 14

Fortsättning

Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. Avtalade framtida förändringar av avtalslängd, hyresnivåer med mera beaktas. Fastighetskostnader för respektive fastighet baseras på bedömda kostnader. Antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav stäms vid helårs- och halvårsvärderingar av mot externa värderare. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

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

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

Hyra i kr/kvm

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	693	1 163	2 698
Samhällsfastigheter – boende	550	1 362	2 564
Samhällsfastigheter – skolor	761	1 410	2 071
Kommersiellt	654	1 121	4 097
Medeltal		1 214	

Direktavkastningskrav

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	2,60%	3,98%	5,65%
Samhällsfastigheter – boende	4,05%	4,97%	7,50%
Samhällsfastigheter – skolor	5,10%	5,49%	6,75%
Kommersiellt	3,97%	5,38%	7,50%
Medeltal		4,31%	

Av det bedömda verkliga värdet om 41 039 mkr (37 878) avser 738 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till 2 050 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 4,31 procent, vilket är en minskning med 0,22 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av året.

Verkligt värde per fastighetstyp	31 dec 2017	31 dec 2016
Bostäder	28 942	26 358
Samhällsfastigheter - vårdboende	8 854	8 148
Samhällsfastigheter - skolor	2 518	2 531
Kommersiellt ¹⁾	725	841
Summa	41 039	37 878

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

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är bland annat baserade på antagande om framtid användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Det värdeintervall om +/- 5 procent som anges vid fastighetsvärdering avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 2 052 mkr.

En förändring av det genomsnittliga direktavkastningskravet om 4,31 procent med +/- 0,25 procentenheter medför en värdeförändring med -2 276 mkr respektive +2 563 mkr. Förändras genomsnittligt driftsöverskott om 723 kronor per kvadratmeter med +/- 5 procent förändras verkligt värde med +/- 1 893 mkr.

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

Förändrat direktavkastningskrav	+0,25	-0,25
Bostäder	-1 710	1 939
Samhällsfastigheter – boende	-424	469
Samhällsfastigheter – skolor	-110	120
Lokaler	-32	35
Summa	-2 276	2 563

Förändring driftsöverskott	+5,0%	-5,0%
Bostäder	1 357	-1 357
Samhällsfastigheter – boende	394	-394
Samhällsfastigheter – skolor	113	-113
Lokaler	29	-29
Summa	1 893	-1 893

Förändring hyresintäkter	+1,0%	-1,0%
Bostäder	470	-470
Samhällsfastigheter – boende	109	-109
Samhällsfastigheter – skolor	33	-33
Lokaler	10	-10
Summa	622	-622

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har Newsec och Cushman & Wakefield sammantaget värderat värdemässigt motsvarande 99,6 procent av fastighetsbeståndet. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 40 875 mkr och de externa värderingarna uppgick sammantaget till 41 408 mkr, vilket motsvarar en avvikelse om 533 mkr eller 1,3 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5 procent.

Not 15

Inventarier

	2017	2016
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20	17
Förvärv och nyanskaffningar	1	5
Avyttringar och utrangeringar	0	-2
	21	20
Avskrivningar		
Vid årets början	-12	-10
Avyttringar och utrangeringar	0	1
Årets avskrivning enligt plan	-3	-3
	-15	-12
Redovisat värde vid årets slut	6	8
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18	15
Nyanskaffningar	1	5
Avyttringar och utrangeringar	-1	-2
	18	18
Avskrivningar		
Vid årets början	-10	-8
Avyttringar och utrangeringar	1	1
Årets avskrivning enligt plan	-3	-3
	-12	-10
Redovisat värde vid årets slut	6	8

Not 16

Andelar i dotterföretag

	31 dec 2017	31 dec 2016
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 890	1 890
Aktieägartillskott	77	0
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	0
Resultatandel i kommanditbolag	74	348
Uttag resultatandel i kommanditbolag	-74	-348
Redovisat värde vid årets slut	1 967	1 890

Not 16

Fortsättning

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Redovisat värde
Rikshem Cityfastigheter AB	556761-8029	Stockholm	1 000	100	35
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100	1
Rikshem Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	1 000	100	22
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100	105
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100	362
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	50 000	100	59
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	144
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm		99	944
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	0
Rikshem BRF-utveckling AB	556971-2846	Stockholm	500	100	0
Rikshem JV Holding AB	559015-8928	Stockholm	50 000	100	295
					1 967

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

Not 17

Andelar i joint ventures

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Vid årets början	1 292	1 075
Förvärv	0	2
Tillskott	12	10
Resultatandel	90	214
Kapitaluttag	-38	-
Försäljning	-	-9
Redovisat värde vid årets slut	1 356	1 292

Bolag	2017		2016	
	Årets resultat	vår andel	Årets resultat	vår andel
Nya Valsta Centrum AB	-	-	-54	-36
Farsta Stadsutveckling KB	-16	-8	220	110
Farsta Fastighetsintressenter AB	26	13	-	-
Boostad Bostad Sverige AB	17	8	46	23
VärmdöBostäder AB	138	68	123	108
Bergagårdshöjdens BR	17	9	-	-
JV Tidmätaren AB	1	0	-	-
Årets resultat	183	90	335	205
Årets totalresultat	183	90	335	205

Not 17

Fortsättning

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

Joint Ventures	Org.nr	Säte	Partner	Kapital- andel	Antal andelar	Redovisat värde
Farsta Stadsutveckling KB	969622-6399	Stockholm	Ikano Bostad	50%	500	5
Farsta Intressenter AB	559015-9108	Stockholm	Ikano Bostad	50%	25 000	–
Farsta Fastighetsintressenter AB	559039-2246	Stockholm	Ikano Bostad	50%	25 000	388
Boostad Bostad Sverige AB	559021-1313	Stockholm	Veidekke Bostad	50%	250	54
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Stockholm	Värmdö kommun	49%	12 250	880
Bergagårdshöjdens JV AB	559006-0967	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50%	500	10
Bergagårdshöjdens BR JV AB	559079-9077	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50%	500	9
JV Tidmätaren AB	559098-6088	Stockholm	Glommen & Lindberg	50%	250	10

1 356

	Farsta Fastighetsintressenter AB		Boostad Bostad Sverige AB		VärmdöBostäder AB	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Intäkter	20	159	0	–	169	156
Förvaltningsresultat	–11	154	–2	–	40	46
Värdeförändringar fastigheter	18	130	20	46	162	166
Värdeförändringar derivat	–	–	–	–	–7	–
Finansnetto	–1	–2	1	0	–8	–10
Skatt	20	–62	–2	0	–49	–79
Årets resultat	26	220	17	46	138	123
Årets totalresultat	26	220	17	46	138	123

	Farsta Fastighetsintressenter AB		Boostad Bostad Sverige AB		VärmdöBostäder AB	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Anläggningstillgångar	1 180	1 100	303	28	2 460	2 314
Omsättningstillgångar	209	275	68	73	8	5
Likvida medel	36	33	41	41	35	60
Tillgångar	1 425	1 408	412	142	2 503	2 379
Eget kapital	776	774	107	86	1 796	1 693
Långfristiga finansiella skulder	580	580	57	16	550	557
Övriga långfristiga skulder	18	22	–	–	107	72
Kortfristiga finansiella skulder	–	–	–	–	8	9
Övriga kortfristiga skulder	51	32	248	40	42	48
Eget kapital och skulder	1 425	1 408	412	142	2 503	2 379

Not 18

Derivatinstrument

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Redovisade som finansiella tillgångar		
Ränteswappar	19	–
Valutaränteswappar	13	39
	32	39
Redovisade som finansiella skulder		
Ränteswappar	–444	–595
Valutaränteswappar	–98	–
Derivat kopplat till konvertibel	–	–26
	–542	–621
Moderbolaget		
Derivat kopplat till konvertibel	–	–26
	–	–26

I december 2017 löstes det konvertibla förlagslånet.

Not 19

Långfristiga fordringar

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Ingående bokfört värde	231	124
Tillkommande fordringar	281	132
Avgående fordringar	–80	–25
Omklassificering	–205	–
	227	231

Av fordringarna avser 222 mkr (184) fordringar på joint ventures.

	31 dec 2017	31 dec 2016
Moderbolaget		
Ingående bokfört värde	170	38
Tillkommande fordringar	108	132
Avgående fordringar	–64	–
Omklassificering	–160	–
	54	170

Av fordringarna avser 51 mkr (167) fordringar på dotterbolags joint venture innehav.

Not 20

Fordringar och skulder hos koncernföretag

	31 dec 2017	31 dec 2016
Moderbolaget		
Ingående bokfört värde	24 729	22 534
Tillkommande fordringar	3 507	5 961
Avgående fordringar	–1 664	–3 506
Tillkommande skulder	–474	–426
Avgående skulder	103	166
	26 201	24 729

Not 21

Kundfordringar

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Fordringar på hyresgäster	16	17
	16	17

I likhet med föregående år har ingen avsättning för osäkra kundfordringar gjorts då samtliga bedöms inflyta.

Åldersfördelade kundfordringar

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Ej förfallna kundfordringar	7	9
Förfallna <30 dagar	3	2
Förfallna 31>	6	6
Summa kundfordringar	16	17

Not 22

Övriga fordringar

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Fordringar joint ventures	200	5
Övriga fordringar	122	265
	322	270
Moderbolaget		
Fordringar på dotterbolags joint venture innehav	182	–
Övriga fordringar	50	77
	232	77

Not 23

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Upplupna intäkter	108	47
Förutbetalda försäkringspremier	7	5
Förutbetalda driftskostnader	1	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	5
	117	59
Moderbolaget		
Upplupna intäkter	40	40
Förutbetalda försäkringspremier	2	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	2
	43	43

Not 24

Uppskjuten skatt

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-24	-33
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	2 484	2 041
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	-113	-123
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	18	7
	2 365	1 892

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

Vid en direktförsäljning av koncernens fastigheter kan det skattemässiga utfallet i koncernen beräknas till 24 114 mkr (20 995) genom att ställa det i koncernen redovisade värdet för fastigheterna om 41 039 mkr (37 878) mot det sammanlagda skattemässiga restvärdet i juridiska personer om 16 925 mkr (16 883). Den beräknade skattepliktiga nettovinsten överstiger därmed den temporära skillnaden för fastigheter vilken ligger till grund för bokförd uppskjuten skatteskuld för fastighet i koncernen med 12 823 mkr (11 718).

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 inkomstskatt som realiserar vid fastighetsförsäljning är oftast betydligt lägre eftersom möjligheten finns att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt men även på grund av tidsfaktorn.

I underlaget för uppskjuten skatt ingår underskottsavdrag till ett värde av 112 mkr. Totalt finns underskottsavdrag till ett värde av 168 mkr varav 161 mkr är spärrade till och med 2018.

	31 dec 2017	31 dec 2016
Moderbolaget		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	-3
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	236	221
	236	218

Not 25

Räntebärande skulder

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Konvertibla förlagslån	–	42
Obligationslån	15 363	11 708
Skulder till kreditinstitut	4 944	5 582
Företagscertifikat	3 715	6 090
Skulder till moderföretag	182	–
Skulder till joint ventures	86	–
	24 290	23 422

Räntebärande skulder med förfall senare än 5 år uppgår till 4 833 mkr. Resterande skulder förfaller inom 5 år från balansdagen. För ytterligare upplysningar hänvisas till not 3 Finansiella instrument och riskhantering.

	31 dec 2017	31 dec 2016
Moderbolaget		
Konvertibla förlagslån	–	42
Obligationslån	15 363	11 708
Skulder till kreditinstitut	2 275	1 801
Företagscertifikat	3 715	6 090
	21 353	19 641

Räntebärande skulder med förfall senare än 5 år uppgår till 4 111 mkr. Resterande skulder förfaller inom 5 år från balansdagen. För ytterligare upplysningar hänvisas till not 3 Finansiella instrument och riskhantering.

Konvertibla förlagslån

I december 2017 löstes det konvertibla förlagslånet.

Not 26

Avsatt till pensioner

Koncernen

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

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

Pensionskostnader i resultaträkningen

Tkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år	-18	-17
Räntekostnad netto	-43	-33
Summa förmånsbestämda kostnader	-61	-50
Kostnad erlagd särskild löneskatt	-12	-9
Avgiftsbestämda kostnader	-12 114	-13 601
Kostnad erlagd särskild löneskatt	-2 939	-3 300
Summa pensionskostnader	-12 175	-13 651
Summa pensionskostnader inklusive kostnad erlagd särskild löneskatt	-15 126	-16 960

Pensionskostnader i övrigt totalresultat

Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, erfarenhetsbaserad ¹⁾	306	467
Aktuariell vinst (+)/ förlust (-) på åtagandets nuvärde, finansiella antaganden ²⁾	-1 402	-1 459
Avkastning på förvaltningstillgångarna	-54	468
Summa pensionskostnad (-)/pensionsintäkt (+) i övrigt totalresultat	-1 150	-524

1) Den erfarenhetsbaserade aktuariella vinsten år 2017 beror på skillnader i antaganden och faktiskt utfall avseende livslängd och inflation. År 2016 var den aktuariella vinsten en följd av att fribrev och ålderspensioner inte alls eller knappt räknades upp och antagandet var 2%.

2) Den aktuariella förlusten med avseende på finansiella antaganden beror på sänkt diskonteringsränta både för år 2017 och 2016.

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner

Tkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Förändring i pensionsförpliktelse		
Nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser, ingående balans ³⁾	17 263	15 900
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år	18	17
Räntekostnad på pensionsåtaganden	498	532
Utbetalning av förmåner direkt från förvaltningstillgångarna	-179	-178
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensionsåtaganden	1 096	992
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans ³⁾	18 696	17 263
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	15 787	14 993
Ränteintäkter	455	499
Premiebetalningar från arbetsgivaren	33	5
Utbetalningar av förmåner	-179	-178
Avkastning på förvaltningstillgångar ⁴⁾	-54	468
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	16 042	15 787
Nettoåtagande i balansräkningen	2 654	1 476

3) 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 antaganden.

4) Avkastning på förvaltningstillgångar	31 dec 2017	31 dec 2016
Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	401	967
Ränteintäkter på förvaltningstillgångar	-455	-499
	-54	468

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

Förvaltningstillgångar i SPP, fördelning i procent	31 dec 2017	31 dec 2016
Aktier	9	5
Räntebärande investeringar	80	87
Alternativa investeringar	11	8
Summa förvaltningstillgångar	100	100

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

Not 26

Fortsättning

Försäkringstekniska beräkningsantaganden

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

Aktuariella antaganden	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014
Diskonteringsränta, procent	2,5	2,9	3,4	3,0
Framtida årliga löneökningar, procent	3,0	3,0	3,0	3,0
Förändring i inkomstbasbelopp, procent	3,0	3,0	3,0	3,0
Inflation, procent	2,0	2,0	2,0	2,0
Livslängdsantagande	DUS14	DUS14	DUS14	DUS14
Personalomsättning, procent	3,0	3,0	3,0	3,0
Genomsnittlig återstående tjänstgöringstid, år	1,0	2,0	9,1	17,0
Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde, år	19,1	19,3	19,2	25,0

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.

BTP2 innehåller en möjlighet till förtida avgång ur tjänst mellan 61 och 65 år, villkorad av att den anställda vid den tidpunkten kvarstår i tjänst. Beräkningarna avseende detta åtagande baseras på antagandet att 20 procent nyttjar denna möjlighet vid 61 års ålder. En stor skillnad i utfall jämfört med ovan givna antaganden, liksom en förändring av antaganden, medför förändringar i pensionskostnader, pensionsåtaganden och även kassaflöde i den mån premierna ändras då de förmånsbestämda åtagandena tryggas via tjänstepensionsförsäkring. Prognosen för premieinbetalningar år 2018 avseende förmånsbaserade pensionsåtaganden uppgår till 49 tkr.

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

Not 27

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	247	244
Upplupna driftskostnader	62	68
Upplupna personalkostnader	38	39
Upplupna räntekostnader	71	60
Upplupna projektkostnader	18	7
Övriga poster	9	9
	445	427
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	69	59
Upplupna personalkostnader	32	35
Övriga poster	7	9
	108	103

Not 28

Transaktioner med närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Inga betydande transaktioner har skett under året.
Styrelse och ledningsgrupp	För uppgift om ersättning, se not 8. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har därutöver direkt eller indirekt genomfört någon affärstransaktion med Rikshem.
Koncernbolag	Framgår av not 4 och not 16.
Joint ventures	Framgår av not 17.

Not 29

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Resultatandelar joint ventures	-90	-205
Avskrivningar	3	3
Realisationsresultat försäljning inventarier	0	-
Pensionskostnader	0	0
Övrigt	0	0
	-87	-202
Moderbolaget		
Avskrivningar	3	3
Realisationsresultat försäljning inventarier	0	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	0
	3	3

Not 30

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	23 422	21 074
Kassaflödespåverkande förändringar	761	2 306
Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Valutakursförändringar	-115	39
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över-/underkurs	-4	3
Omklassificering	226	-
Utgående redovisat värde	24 290	23 422
Moderbolaget		
Räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	19 641	18 014
Kassaflödespåverkande förändringar	1 869	1 588
Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Valutakursförändringar	-115	39
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över-/underkurs	-	0
Omklassificering	-42	-
Utgående redovisat värde	21 353	19 641

Not 31

Ställda säkerheter

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	5 997	6 368
Aktier i dotterbolag	97	-
Summa	6 094	6 368

Not 32

Eventualförpliktelser

	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen		
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	488	88
Moderbolaget		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 669	4 067
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures ägda av dotterbolag	488	88
Ansvar för kommanditbolags skulder	381	377
Summa	3 538	4 532

Not 33

Händelser efter balansdagen

Den 16 februari 2018 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga kreditrating av Rikshem. Rikshem får fortsatt det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt.

Den 1 februari tillträdde en bostadsfastighet i Helsingborg med 77 lägenheter och 28 februari tillträdde 3 bostadsfastigheter i Västerås med totalt 257 lägenheter.

Den 31 januari frånträdde 12 samhällsfastigheter i Stockholms län och den 28 mars frånträdde två bostadsfastigheter i Malmö med 39 lägenheter.

Ovanstående transaktioner har ingen påverkan på resultat och ställning per 31 december 2017.

Not 34

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	5 942 448 053
Årets vinst, kr	106 991 922
Summa, kr	6 890 212 075

Styrelsen föreslår att 6 890 212 075 kr balanseras i ny räkning.

Årsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 28 mars 2018

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Sophia Mattsson-Linnala
Verkställande direktör

Per Uhlén

Lena Boberg

Liselotte Hjorth

Per-Gunnar Persson

Ebba Hammarström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2018.

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rikshem AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57-59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-102 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57-59. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2017 till 41 039 Mkr. Bolaget värderar hela fastighetsbeståndet genom intern värdering. Per balansdagen som avslutas 31 december 2017 har fastighetsbeståndet kontrollvärderats av extern värderare. Den externa värderingen har använts som kvalitetskontroll och för jämförelseändamål. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheterna anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper på sidan 70, not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden på sidan 73, och i not 14 Verkligt värde förvaltningsfastigheter på sidan 86.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision utvärderat och testat bolagets process för fastighetsvärdering,

Vi har inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till bolagets värderingsmodell. Vi har också jämfört de av bolaget redovisade fastighetsvärden mot kontrollvärderingar genomförda av extern värderare.

Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Redovisning av inkomstskatt

Beskrivning av området

Koncernen redovisar en skattekostnad som uppgår till 518 mkr och därtill redovisar koncernen en uppskjuten skattefordran uppgående till 144 mkr och uppskjuten skatteskuld uppgående till 2 510 mkr.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas värdering av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område. Beskrivning av aktuell skatt och uppskjuten skatt framgår i not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper på sidan 70, i not 13 Skatt på sidan 86 och i not 24 Uppskjuten skatt på sidan 92.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision utvärderat och granskat bolagets process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt. Vi har granskat ett urval av de i koncernen legala bolagens beräkningar av aktuell skatt. Vi har granskat underlag för avdragsgilla direktavdrag, genomförda fastighetsförsäljningar och granskat beräkningar av koncernens uppskjutna skatt. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–51 samt 103–113. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Rikshem AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen

enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets

situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57-59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Rikshem ABs revisor av bolagsstämman den 30 mars 2017 och har varit bolagets revisor sedan år 2011. Rikshem AB (publ) blev bolag av allmänt intresse år 2014.

Stockholm den 28 mars 2018

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Region Mälardalen

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Tullinge 16:121	Botkyrka	Ulvbergsv. 7-9, Solv. 3A	Vårdboende
Ekebyhov 1:547	Ekerö	Klöverv. 2	Vårdboende
Tråkvista 4:29	Ekerö	Ledungsv. 14	Vårdboende
Hammar 1:11	Haninge	Hammarbov. 9	Vårdboende
Ålsta 1:9, 3:28	Haninge	Ålstav. 63	Vårdboende
Beckasinen 9	Huddinge	Sjöst. 8, 12-16	Seniorbostäder
Strandpiparen 1	Huddinge	Tranv. 42	Seniorbostäder
Gredelby 7:91	Knivsta	Sågverkstorget 4-12, Staffansv. 7, Disponentg. 3	Bostäder, Vårdboende
Särsta 3:25	Knivsta	Häradsv. 3A-R, Forsbyv. 3, 5A-C, 7	Bostäder
Sicklaön 373:1	Nacka	Bråvallav. 11	Vårdboende
Björknäs 1:34	Nacka	Eklundav. 9, Björknäs Skolv. 15	Skola, Förskola
Björknäs 1:4	Nacka	Talluddsv. 12	Vårdboende
Björknäs 1:442	Nacka	Häckv. 2B	Förskola
Bo 12:7	Nacka	Norrst. 23/Liljekonvaljens v. 42	Skola
Bo 8:5	Nacka	Bragev. 36	Förskola
Erstavik 26:245	Nacka	Fidrav. 1, Ostronv. 2	Skola, Förskola
Igelboda 46:5	Nacka	Odenv. 10	Skola
Igelboda 54:1	Nacka	Vinterbrinksv. 2	Förskola
Kummelnäs 27:1	Nacka	John Wibergs v. 5-7	Förskola
Lännersta 1:148	Nacka	Liljekonvaljens v. 2	Förskola
Mensättra 17:1	Nacka	Stiltjev. 5	Förskola
Neglinge 13:5	Nacka	Neglinge v. 21	Vårdboende
Neglinge 15:1	Nacka	Byv. 54	Kontor
Orminge 34:1	Nacka	Bockögr. 1	Förskola
Orminge 59:1	Nacka	Sandöv. 1, 2-4, 8,	Skola, Förskola
Rösunda 45:1	Nacka	Karl Gerhards v. 21	Förskola
Rösunda 9:11	Nacka	Ringv. 50	Skola
Sicklaön 103:4	Nacka	Fredrik Jahns gr. 3	Kontor
Sicklaön 123:1	Nacka	Helgessons v. 5	Vårdboende
Sicklaön 127:1	Nacka	Helgessons v. 4	Förskola
Sicklaön 226:8	Nacka	Duvnäsv. 30-38	Skola
Sicklaön 343:1	Nacka	Hägerv. 33	Skola
Sicklaön 352:1	Nacka	Ektorpsv. 17-19	Vårdboende
Sicklaön 369:1	Nacka	Jarlbergsv. 5	Skola
Sicklaön 375:2	Nacka	G:A Landsv. 22	Förskola
Sicklaön 73:48	Nacka	Skuru Skolv. 2	Skola
Solsidan 12:22	Nacka	Skyttev. 17-19	Förskola
Tollare 2:48	Nacka	Skymningsv. 2, Sockenv. 38	Förskola
Älta 100:2	Nacka	Sävsångarv. 42 A-B	Förskola
Älta 47:7	Nacka	Erstaviksv. 4, Evalundsv. 2, Ältav. 183-185	Skola, Förskola
Älta 61:1	Nacka	Bäckalidsv. 8	Förskola
Orminge 46:1	Nacka	Edöv. 2	Vårdboende, Skola, Kontor
Orminge 46:2	Nacka	Betsöv. 2	Butiker
Motormannen 1, 3, 5	Norrtälje	Stockholmsv. 53	Vårdboende
Kaveldunet 2	Nyköping	Skolortsgången 1-87	Bostäder
Garvaren 1	Nyköping	Östra Kvarng. 11-17	Bostäder
Brudslöjan 3	Nyköping	Hemgårdsv. 18-22A-B	Bostäder
Brandstoden 7	Nyköping	Järnvägsg. 26, 28A-C	Bostäder
Märsta 1:186	Sigtuna	Idrottsv. 21	Vårdboende
Märsta 1:19	Sigtuna	Bollbacken 9	Vårdboende
Ekillä 4:19	Sigtuna	Solbrinken 5	Vårdboende
Ekillä 6:125	Sigtuna	Solbrinken 10-16	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:186	Sigtuna	Hagtornsv. 12	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:119	Sigtuna	Rosendalsv. 4	Vårdboende
Brännbo 1:29	Sigtuna	Lilla Brännbov. 18	Vårdboende
Höken 2	Sigtuna	Trollbergsv. 1	Vårdboende
Sjudargården 1:17	Sigtuna	Hertigv. 3, Karin Hansdotters v. 2	Vårdboende
Humlegården 17	Sigtuna	Stora g. 64	Vårdboende
Rördrommen 1	Sigtuna	Ormbergsv. 1-15, 2-26	Bostäder

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Fiskgjusen 1	Sigtuna	Ormbergsv. 28-34	Bostäder
Havsörnen 2	Sigtuna	Ormbergsv. 17-23	Bostäder
Ormvråken 1	Sigtuna	Falkv. 1-5	Bostäder
Valsta 3:38	Sigtuna	Sleipnerg. 40-46, 50-56, 60-66, 70-76, 80-86	Bostäder
Valsta 3:182	Sigtuna	Steninge Backe 1A-E, 3-5, 2-4A-E, 6	Bostäder
Norrbacka 1:48	Sigtuna	Norrbackav. 1-17, Odensalav. 2-58	Bostäder
Hällsboskolan 2	Sigtuna	Prästängsv. 1	Skola
Sätuna 3:12	Sigtuna	Dragonv. 10	Förskola
Sätuna 3:266	Sigtuna	Söderg. 57-59	Skola
Norrbacka 1:39	Sigtuna	Odensalav. 1-3	Skola, Förskola
Valsta 3:172	Sigtuna	Ragnag. 5	Förskola
Sigtuna 2:247	Sigtuna	Skolbacken 58	Skola
Sätuna 3:201	Sigtuna	Söderg. 33-35	Förskola
Valsta 3:53	Sigtuna	Ragnag. 38, Torsg. 49	Skola, Förskola
Valsta 3:170	Sigtuna	Vikingav. 2	Skola
Valsta 3:179	Sigtuna	Ragnag. 40a	Vårdboende
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Väringav. 11	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:189	Sigtuna	Ragvaldsbo gårdsv. 14A-B	Bostäder
Nordan 23	Solna	Hagalundsg 25-31	Bostäder
Nordan 25	Solna	Hagalundsg. 35-43	Bostäder
Nordan 21	Solna	Hagalundsg. 21	Butiker
Lagern 6	Stockholm	Vasag. 52	Kontor
Artigheten 1	Stockholm	Svartbäcksv. 4	Vårdboende
Brandliljan 5	Stockholm	Brunklövergr. 23	Vårdboende
Brödspaden 6	Stockholm	Mandelbröds. 3	Vårdboende
Bysten 1	Stockholm	Skulptörv. 8	Vårdboende
Fader Bergström 1	Stockholm	Selmedalsv. 90	Vårdboende
Hastighetsmätaren 6	Stockholm	Gamla Magelungsv. 14	Vårdboende
Jordbruksministern 3	Stockholm	Byälsv. 35B	Vårdboende
Kaninholmen 1	Stockholm	Doroteav. 3	Vårdboende
Modet 1	Stockholm	Rusthållarv. 120	Vårdboende
Repet 4	Södertälje	Myrst. 1-22 Fjärilst. 1-31	Bostäder
Lönnen 3	Södertälje	Parkg. 8	Vårdboende
Vibacken 2	Södertälje	Wijbacksv. 1	Vårdboende
Ljungbacken 2	Södertälje	Rönnv. 9	Vårdboende
Glasberga 1:133	Södertälje	Glasbyg. 1, 3A, Ljusterg. 1	Vårdboende
Elefanten 19	Södertälje	Björklundsg. 4D-H, J-L	Vårdboende
Hasseln 4	Södertälje	Övre Torekällg. 21 A-B	Bostäder
Fasanen 1, Påfågeln 1	Södertälje	Karlhovsv. 1-17, Törnrosav. 14-18	Bostäder
Segelbåten 1, 2	Södertälje	Hertig Carls v. 24-26A-C	Bostäder
Skorpionen 6	Södertälje	Oxbacksg. 14, S:ta Ragnhildsg. 30	Bostäder
Spettet 2, 3, 4	Södertälje	Täppg. 10 A-B, 12 A-B, 14	Bostäder
Daldockan 1	Södertälje	Ågårdev. 1-9	Bostäder
Karlberga 2	Södertälje	Karlbergav. 1	Vårdboende
Pumpan 1	Södertälje	Prästgårdsv. 48	Förskola
Ollonborren 7	Södertälje	Kringelv. 1	Vårdboende
Vilunda 28:22	Upplands Väsby	Holmv. 2-20	Bostäder
Vilunda 28:25	Upplands Väsby	Holmv. 11,13	Bostäder
Skälby 1:14	Upplands Väsby	Maria Krantzonsv. 1-28	Bostäder
Skälby 1:312	Upplands Väsby	Lindhems. 13-39, 41A-F, 43-60, 40A-F	Bostäder
Nedra Runby 1:58 (tomträtt)	Upplands Väsby	Lilla Hagv. 2	Studentbostäder
Fålhagen 6:3	Uppsala	Vaksalag. 35-39, Botvidsg. 12	Bostäder
Fålhagen 6:4	Uppsala	Eskilsg. 6 A-B	Bostäder
Sala Backe 25:1	Uppsala	Verkmästarg. 16-20A-D	Bostäder
Svartbäcken 29:4	Uppsala	Egils. 8A-B, 12A-B, Svartbäcksg. 89-93	Bostäder
Eriksberg 12:2	Uppsala	Gnejsv. 1, Granitv. 21 A-C	Bostäder
Eriksberg 9:4	Uppsala	Gustavbergsg. 4 A-D	Bostäder
Eriksberg 4:1	Uppsala	Glimmerv. 6-10A-D	Bostäder
Gränby 19:1-2, 19:4-5	Uppsala	Solskensg. 4-10, Tövådersg. 3-13	Bostäder
Gränby 6:1-5, 7:1-3	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 1-63, Levertinsg. 1-37, 2-34, Atterbomsg. 1-33	Bostäder
Gränby 7:4	Uppsala	Skulptören	Bostäder
Gränby 8:1-3, 9:1-3	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 65-89, Almqvistg. 1-37, Atterbomsg. 2-32, Albert Engströmshg. 1-33	Bostäder

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Gränby 9:4	Uppsala	Albert Engströmsg. 2A-G	Bostäder
Löten 7:1-2	Uppsala	Lagerlöfsg. 2-62	Bostäder
Fålhagen 3:1	Uppsala	Storg. 25, Vaksalag. 19-21, Roslagsg. 2-4	Bostäder
Trollbo 5:3	Uppsala	Konstnärsv. 14	Stödboende
Vattholma 5:330	Uppsala	Järnmalmsv. 1-3	Stödboende
Vattholma 5:320	Uppsala	Malmvågsv. 9	Vårdboende
Storvreta 1:214	Uppsala	Hasselv. 11A	Stödboende
Storvreta 55:1	Uppsala	Vitsippsv. 10	Stödboende
Storvreta 4:15	Uppsala	Vretalundsv. 10, 10B, 12	Vårdboende
Storvreta 56:1	Uppsala	Motionsv. 12, Bordtennisv. 2-4	Stödboende
Årsta 96:1	Uppsala	Fyrislundsg. 62-66, Fålhagsleden 100	Vårdboende, Trygghetsbostäder
Årsta 93:1	Uppsala	Hjortrong. 5	Stödboende
Ellsta 2:72	Uppsala	Knutby Videv. 9-15, Knutbyv. 4, Lustigkullsv. 6	Vårdboende
Almunge Prästgård 1:59	Uppsala	Lillsjöv. 14D	Vårdboende
Norrvisjö 1:22	Uppsala	Norrvisjö 235	Mark
Gamla Uppsala 97:3	Uppsala	Huges v. 7	Stödboende
Gamla Uppsala 94:4	Uppsala	Topeliusg. 21	Stödboende
Gåvsta 2:37	Uppsala	Gåvstav. 19	Vårdboende
Gåvsta 2:36	Uppsala	Gåvstav. 17	Stödboende
Årsta 106:3	Uppsala	Mariedalsg. 1A-C, 3A-D, 5	Stödboende
Vaksala-Lunda 4:14	Uppsala	Vaksala-Lunda 200-202	Stödboende
Librobäck 19:7	Uppsala	Ullforsg. 5B-G, J-N, P-Q	Stödboende
Librobäck 4:7 (tomträtt)	Uppsala	Söderforsg. 14A-M	Stödboende
Berthåga 43:1	Uppsala	Stenkolsv. 5, 7	Stödboende
Berthåga 48:6	Uppsala	Småstensv. 1, Stenhuggarv. 12-14	Stödboende
Dalby 11:1	Uppsala	Dalby 17	Vårdboende
Vänge-Täby 1:2	Uppsala	Arkitektv. 1	Vårdboende
Vänge-Täby 1:138	Uppsala	Arkitektv. 33B	Stödboende
Vänge-Täby 1:137	Uppsala	Täbyv. 2	Stödboende
Berthåga 60:2	Uppsala	Herrhagsv. 14	Vårdboende
Berthåga 38:5	Uppsala	Sandstensv. 20	Stödboende
Flogsta 17:2	Uppsala	Tavastehusg. 5	Stödboende
Luthagen 24:1	Uppsala	Norrländsg. 6A-B, 8, Dalg. 1A-B, 3, Walling. 25A-B, 27	Vårdboende, Trygghetsbostäder
Eriksberg 15:2	Uppsala	Glimmerv. 3	Stödboende
Eriksberg 11:5	Uppsala	Gnejsv. 20-24, 26A-B	Bostäder, Seniorbostäder
Valsätra 54:6	Uppsala	Rosendalsv. 3	Stödboende
Norby 63:33-34	Uppsala	Tallbacksv. 40, Norbyv. 133	Stödboende
Norby 90:8	Uppsala	Fältv. 10	Stödboende
Gamla Uppsala 47:7	Uppsala	Sköldmöv. 11A-B, 13-17A-C, 19A-D	Vårdboende, Bostäder
Flogsta 34:3	Uppsala	Helsingforsg. 161	Stödboende
Sunnersta 193:1	Uppsala	Morkullelev. 76	Stödboende
Gottsunda 49:1	Uppsala	Vårdsätrav. 78	Stödboende
Sunnersta 67:35	Uppsala	Dag Hammarskjölds v. 235, Backv. 1	Stödboende
Gottsunda 48:2	Uppsala	Granelidsv. 1C	Stödboende
Sunnersta 79:31	Uppsala	Domherrev. 12	Stödboende
Gottsunda 32:6	Uppsala	Djurgårdsv. 7	Stödboende
Sunnersta 155:7	Uppsala	Sunnerstav. 28B	Stödboende
Tuna Backar 33:1	Uppsala	Tunag. 31-33A-B, 35A-C, 37A-D, Fjärdhundrag. 8	Seniorbostäder
Björklinge-Tibble 5:52	Uppsala	Bror Hjorts v. 7A-C, Spelmansv. 7	Vårdboende
Bälinge-Ekeby 12:1	Uppsala	Lundgårdsv. 2,5,7	Vårdboende
Bälinge-Ekeby 14:1	Uppsala	Bälinge-Ekeby 26	Stödboende
Björklinge-Tibble 2:9	Uppsala	Södra Tibblev. 12	Stödboende
Björklinge-Tibble 2:8	Uppsala	Brudlåtsv. 20	Stödboende
Sala Backe 13:3	Uppsala	Årstag. 23A-E	Vårdboende, Seniorbostäder
Svartbäcken 36:45	Uppsala	Svartbäcksg. 52-54A-D, 56-58, 60A-C, Gamla Uppsalag. 1, Hagbardsg. 5	Vårdboende, Seniorbostäder
Gamla Uppsala 21:80	Uppsala	Arkeologv. 15-27	Stödboende
Sävja 64:2	Uppsala	Lin. 46-56	Stödboende

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Sävja 59:1	Uppsala	Carl Von Linnés v. 4	Stödboende
Luthagen 37:8	Uppsala	Börjeg. 25A-E	Seniorbostäder
Eriksberg 17:1	Uppsala	Glimmerv. 5-7A-B	Bostäder
Eriksberg 17:2	Uppsala	Glimmerv. 9-11A-B, Granitv. 1A-C	Bostäder
Gottsunda 34:3	Uppsala	Bröderna Berwalds v. 1	Bostäder
Kvarngärdet 45:1	Uppsala	Kvarnbacksg. 13, Kvarnängsg. 36-44, Långjärnsg. 9A-C, 11A-D	Bostäder
Kvarngärdet 46:1	Uppsala	Långjärnsg. 1-7	Bostäder
Kvarngärdet 47:1	Uppsala	Kvarnängsg. 46-52, Långjärnsg. 2-18	Bostäder
Kvarngärdet 52:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 24-26, Kvarnbacksg. 2-6, Kvarnängsg. 35-39, Lurg. 1-7	Bostäder
Kvarngärdet 53:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 28-30, Hjulg. 2-10, Kvarnbacksg. 1-11, Kvarnängsg. 41	Bostäder
Kvarngärdet 54:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 32-34, Hjulg. 1-7, Kvarnkammarg. 2-4, Kvarnängsg. 43-47	Bostäder
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 36, Kvarnkammarg. 1-9, Kvarnängsg. 49-51	Bostäder
Kvarngärdet 56:13	Uppsala		Mark
Kvarngärdet 56:14	Uppsala		Mark
Löten 7:4	Uppsala	Lagerlöfsg. 1-11	Bostäder
Sävja 111:1	Uppsala	Stenbrohultsv. 91-93	Vårdboende
Kvarngärdet 5:3	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 4:2	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 4:3	Uppsala	Kantorsg. 2-70	Bostäder, Studentbostäder
Kvarngärdet 4:4	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 5:5	Uppsala		Parkering
Kronåsen 1:29	Uppsala	Eklundshovsv. 13	Bostäder
Kronåsen 1:31	Uppsala	Eklundshovsv. 4A-C	Studentbostäder
Svarbäcken 14:3	Uppsala	Hallstensg. 20, Styrbjörnsg. 7	Vårdboende
Vetterstorp 3	Västerås	Narvav. 58-74	Bostäder
Vintergatan 1	Västerås	Karlavagnsg. 4-6	Bostäder
Karlavagnen 1	Västerås	Karlavagnsg. 8-10	Bostäder
Svärdsliljan 5	Västerås	Svärdsliljeg. 1-3, Gulsporreg. 3-13, 2-4	Bostäder
Urberget 1	Västerås	Jakobsg. 47-99	Bostäder
Gippen 1	Västerås	Ankarg. 37	Vårdboende
Fatburen 3	Västerås	Fatbursg. 17	Vårdboende
Hässlö 5:6	Västerås	Flottiljg. 2-34	Studentbostäder
Fredriksberg 7	Västerås	Lövsångarg. 74-78	Vårdboende
Pinjen 2	Västerås	Cederg. 11	Vårdboende
Vaktposten 2	Västerås	Kaserng. 24	Vårdboende
Adrian 11	Västerås	Arosv. 31, Lundag. 1	Stödboende
Gulmåran 2	Västerås	Prästkrageg. 3-5	Vårdboende
Gunnar 18	Västerås	Karlsg. 17B, Knutsg. 2B-D	Vårdboende
Kronhjorten 5	Västerås	Karlfeldtsg. 20-22	Vårdboende
Krutbacken 1	Västerås	Norellig. 10	Stödboende
Läkaren 125	Västerås	Hyvliarg. 9, Plåtslagarg. 1, 2	Stödboende
Ollonborren 32	Västerås	Jonasborgsv. 6-8, Stockholmsv. 115-117	Stödboende
Resmilan 1	Västerås	Odensviplatsen 1, 2	Vårdboende
Rädisan 1	Västerås	Hammarbacksv. 5, Narvav. 24	Vårdboende
Barkaröby 15:298	Västerås	Ruag. 2	Stödboende
Enkelstugan 25	Västerås	Vallbygr. 36	Stödboende
Skogsduvan 3	Västerås	Skogsduvev. 1	Vårdboende
Härjedalen 3	Västerås	Gästrikev. 2-6	Stödboende
Sveten 1	Västerås	Hagabergsg. 10	Stödboende
Nadden 1	Västerås	Naddenv. 1	Stödboende
Nybygget 8	Västerås	Traktorg. 5	Stödboende
Rimfrost 1	Västerås	Talltorpsg. 1	Stödboende
Hubbo-Kvistberga 1:23	Västerås	Rallarv. 5	Stödboende
Hubbo-Sörby 15:9	Västerås	Kvistbergav. 10C	Vårdboende
Vaktchefen 2	Västerås	Kaserng. 30A-C	Vårdboende

Region Norra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Balder 1	Luleå	Baldersv. 2A-B, Furomov. 5	Bostäder, Vårdboende
Bergviken 5:40	Luleå	Torpslingan	Mark
Kallkällan 4	Luleå	Lingonst. 147-233	Bostäder
Kallkällan 9	Luleå	Lingonst. 36, 36A/Lingonst. 33	Förskola, Butiker
Kristallen 12	Luleå	Tunast. 1, 3A-B, 5-61, 73-77, 87-91, 2-52	Bostäder, Vårdboende
Mjölkudden 3:51	Luleå	Radiomasten 3-7, 7A, 9A-F, 19-21, 4-12, 4B, 12B, 16	Bostäder, Vårdboende
Porsön 1:240	Luleå	Assistentv. 8-370	Bostäder
Porsön 1:406	Luleå	Kårhusgr. 1-9, 3A	Studentbostäder
Mjölkudden 3:54	Luleå	Mjölkuddsv. 79	Vårdboende
Midskogen 13	Luleå	Gymnasiev. 6, 8	Vårdboende
Maskinisten 2	Luleå	Storst. 20-28	Vårdboende
Sundsgården 4	Luleå	Sundsbacken 9	Vårdboende
Kronan 1:1	Luleå	Kronan A1-A8, H1-H8	Kontor
Duvhöken 2, 3	Umeå	Länsmansv. 4, 6A-B	Bostäder
Flyttfågeln 1	Umeå	Mariehemsv. 39A-K	Bostäder
Jungmannen 1	Umeå	Centralg. 25A-B	Bostäder
Lövsågen 16	Umeå	Lagmansg. 48A-B	Bostäder
Lövsågen 37	Umeå	Lagmansg. 44	Bostäder
Orrspelet 1, 2	Umeå	Morkullev. 16A-H, 18 A-M	Bostäder
Reparatören 3	Umeå	Odlarv. 6A-H, 6J-P, 6R-T, 6V, 6X-Y, Yrkesv. 6A-H, 6J-K	Bostäder
Sandtaget 2	Umeå	Sandbackav. 34A-H, 34J-M	Bostäder
Släggskäftet 11	Umeå	Markv. 3A-H, 3J-M	Bostäder
Storjägaren 7	Umeå	Borgv. 22A-B	Bostäder
Svalan 6	Umeå	Holmsundsv. 77A-B	Bostäder
Vallen 4	Umeå	Grisbackav. 3A-D, 5A-F, Hartvigsg. 14A-H, J-K, Lagmansg. 7-9A-D, 11A-B	Bostäder
Handlaren 20	Umeå	Bölev. 9A-B, 11A-C, 13A-B	Bostäder
Matrosen 4	Umeå	Nyg. 2A-B	Bostäder
Matrosen 7	Umeå	Bankg. 11, Nyg. 4A-B	Bostäder
Rubinen 2	Umeå	Kungsg. 23, Skolg. 22A-B	Bostäder
Uven 11	Umeå	Träsnidarg. 4A-B	Bostäder
Vaktposten 3	Umeå	Slöjdg. 7A-B	Bostäder
Båtsmannen 1	Umeå	Bankg. 16 A-B, Västra Esplanaden 15	Bostäder
Flyttfågeln 2	Umeå	Mariehemsv. 35-37A-H	Bostäder
Flyttfågeln 11	Umeå	Mariehemsv. 41A-H, J-P, R-V, X-Ö	Bostäder
Gärdet 16	Umeå	Norra Ersmarksg. 51	Bostäder
Gärdet 18	Umeå	Hagmarksv. 26	Bostäder
Hygget 1	Umeå	Sandbackav. 22A-H, 22J-L, 24A-H, 24J-L	Bostäder
Hygget 75	Umeå	Sandbackav. 22M-N	Bostäder
Ingenjören 6	Umeå	Svedjebacken 4A-H, 6A-B	Bostäder
Jägaren 4	Umeå	Skolg. 40A-B	Bostäder
Jägaren 5	Umeå	Kungsg. 41A-B, 43A-C	Bostäder
Järven 18	Umeå	Häradshövdingeg. 6, Storg. 72-74, Östra Strandg. 19	Bostäder
Järven 19	Umeå	Storg. 76-78	Bostäder
Krukan 15	Umeå	Mjölkv. 10-22, 10A-E, 12A-E	Bostäder
Laxen 23	Umeå	Storg. 98	Bostäder
Leoparden 2	Umeå	Hovrättsg. 5, Kungsg. 39	Bostäder
Leoparden 4	Umeå	Skolg. 36A-B, Slöjdg. 8	Bostäder
Nämndemannen 1	Umeå	Svedjebacken 5A-H, 5J-K	Bostäder
Sofiehem 2:156	Umeå	Ålidbacken 23	Kontor
Stora Björnen 11	Umeå	Häradshövdingeg. 8, 10A-C	Bostäder
Tranan 2, 3	Umeå	Skolg. 95-97, Fabriksg. 9	Bostäder
Täfteå 10:202	Umeå	Mastv. 2-8A-F	Bostäder
Vittran 1	Umeå	Viterv. 172-290, 182B	Bostäder
Fjällämmeln 23	Umeå	Målargr. 11	Vårdboende
Handlanden 3	Östersund	Bergsg. 17A-C, Rådmansg. 6	Bostäder
Abc-Boken 10	Östersund	Rådhusg. 31, Thoméeegr. 22A-B	Bostäder
Bönboken 4	Östersund	Thoméeegr. 19, Artillerig. 4B-C	Bostäder
Färgaren 2	Östersund	Biblioteksg. 4A-B, Köpmang. 34, 36A-C	Bostäder
Förskinnets 8	Östersund	Regementsg. 38A-B, 40, 42A-C, Södra Gröng. 37, 41A-C, Thoméeegr. 26, 28A-B, Tullg. 25A-B, 27	Bostäder

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Hyacinten 10, 12, 13, 15, 16	Östersund	Ängeg. 1, 1A-B, 3A-B, 5A-D, 7-11A-B, Brunflo. 9A-B, Grundläggargr. 2-48	Bostäder
Härbärgat 3	Östersund	Storg. 58A-I, 58K	Bostäder
Kålhagen 6	Östersund	Kyrkg. 37-39, Residensgr. 18, 20A-B, Rådhusg. 38, Samuel Permans g. 11	Bostäder
Motboken 7	Östersund	Rådhusg. 41, 41A-D	Bostäder
Pastorn 12	Östersund	Brogr. 14-16A-B, Färjemansg. 13-15, 13-15A-B, Kyrkg. 24A-B, 26, 28, Prästg. 5A-C, 7A-B, 9	Bostäder
Rektorn 9	Östersund	Köpmang. 33-37, Biblioteksg. 5, Storg. 26, Törnstens gr. 6-8	Bostäder
Räntmästaren 2	Östersund	Köpmang. 40, 40A-B, Postgr. 4	Bostäder
Stadspredikanten 2	Östersund	Regementsg. (34), Artillerig. 7, Pastorg. 4A-B	Bostäder
Sädesskäppan 3	Östersund	Pastorg. 3, 3A-B, Regementsg. 32, 32A	Bostäder
Yllemattan 1	Östersund	Stöttingv. 1-29	Bostäder
Åkaren 1	Östersund	Bergsg. 23, 23A-B, Kaptensg. 5	Bostäder
Lussekatten 1	Östersund	Blåhammarv. 78-160	Bostäder
Bakplåten 1	Östersund	Timmerv. 1-77	Bostäder
Degskrapan 2	Östersund	Stubbv. 1, 3, 5	Bostäder
Elritsan 4	Östersund	Rådhusg. 85, 87, 89, 91	Bostäder
Flossamattan 1	Östersund	Skogsbruksv. 85A-127D	Bostäder
Frigg 10	Östersund	Repslagarst. 23, Skolg. 76A-D	Bostäder
Harren 2	Östersund	Brunflo. 22	Bostäder
Batteriet 1-4, Väghyveln 5-6, Trossen 1	Östersund	Stabsgr. 2-20, Divisionsgr. 1-19, 2-20, Batterigr. 1-19, 2-20, Trossgr. 1-19, 2-20	Bostäder
Majsen 11	Östersund	Ringv. 26, 28, 30A, 30B	Bostäder
Mangården 1	Östersund	Hemv. 27-57	Bostäder
Medeltiden 1	Östersund	Järnåldersv. 1-15	Bostäder
Pionen 13	Östersund	Stuguv. 20, Övre Hantverksg. 23A-B, 25A-I	Bostäder
Trasmattan 1	Östersund	Skogsbruksv. 1-17, Stöttingv. 2-26	Bostäder
Symaskinen 1	Östersund	Jägmästarv. 1-23A-D, Skogvaktarv. 10-18A-D, 20A-B, 22, 24A-B, 26A-D	Bostäder
Tröskan 11	Östersund	Odenskogsv. 102-106, 112-114, Slåtterv. 5, 7A-C, 9, 11A-B, 13-29	Bostäder
Vallmon 1	Östersund	Ängeg. 10	Bostäder

Region Södra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Nödinge 38:50	Ale	Södra klöverst. 31, 32	Vårdboende
Häljered 2:75	Ale	Vallmov. 3	Vårdboende
Ledet 1:4	Ale	Ledetv. 9A-B	Vårdboende
Nödinge 2:45	Ale	Fyrklöverg. 26	Vårdboende
Skepplanda 3:62	Ale	Odalv. 2	Vårdboende
Skårdal 1:68	Ale	Göteborgsv. 217	Bostäder
Utby 3:63	Ale	Ängg. 4	Vårdboende
Blåregnet 9	Halmstad	Barnhemsg. 30, Skeppareg. 21, Skåneg. 9-11	Vårdboende
Eketånga 6:658	Halmstad	Soldalsv. 14	Vårdboende
Eldsberga 6:13	Halmstad	Eldsbergav. 52	Vårdboende
Enheten 1	Halmstad	Flottiljv. 1-24	Bostäder
Getinge 5:26	Halmstad	Göteborgsv. 74	Vårdboende
Krusbåret 19	Halmstad	Snöstorpsv. 54	Vårdboende
Lyngåkra 3:22	Halmstad	Pålsgårdsv. 8	Vårdboende
Talet 1	Halmstad	Pålsbov. 18	Servicelokal
Termometern 1	Halmstad	Bäckagårdsv. 47	Vårdboende
Vivan 1	Halmstad	Parkv. 4	Vårdboende
Vokalen 3	Halmstad	Ålderst. 4	Vårdboende
Volontären 4	Halmstad	Ålderst. 1-5	Vårdboende
Åsen 15	Halmstad	Odeng. 34	Vårdboende
Amerika Norra 50	Helsingborg	Hantverkarg. 24-26	Bostäder
Amerika Södra 21	Helsingborg	Furutorpsg. 34, Söderg. 95	Bostäder
Ask 1	Helsingborg	Kurirg. 51-61, Kullav. 17-27	Bostäder
Balgripen 1	Helsingborg	Spannmålsg. 6-8	Bostäder
Batteriet 1, 8, 9, Barrikaden 2	Helsingborg	Fyrverkarg. 2-10, Minörg. 3-5	Bostäder
Batteriet 3, Värnet 2, 3	Helsingborg	Minörg. 7-17	Bostäder
Bollbro 19	Helsingborg	Söderg. 20	Bostäder
Brigaden 1	Helsingborg	Revärg. 1-6, Trångsg. 1-6	Bostäder
Böhmen 19	Helsingborg	Hantverkarg. 11, 17	Bostäder
Carnot 8	Helsingborg	Öresundsg. 25	Bostäder
Elineberg 5	Helsingborg	Elinebergsplatsen 1-7, 12	Butiker
Elineberg 7	Helsingborg	Elinebergsplatsen 2-10	Bostäder
Eneborg 10	Helsingborg	Övre Eneborgsv. 24	Bostäder
Eneborg 11	Helsingborg	Övre Eneborgsv. 26	Bostäder
Eneborg 7	Helsingborg	Bjäreg. 8-10, Övre Eneborgsv. 28, Övre Holländareg. 35	Bostäder
Filen 8	Helsingborg	Hälsov. 25, 27, Kopparmölleg. 22	Bostäder
Fjärilen 12	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 100	Bostäder
Fjärilen 13	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 102	Bostäder
Fjärilen 14	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 104A-B	Bostäder
Fjärilen 16	Helsingborg	Visitörsg. 3	Bostäder
Fjärilen 17	Helsingborg	Wieselgrensg. 20	Bostäder
Fjärilen 19	Helsingborg	Wieselgrensg. 22, 24	Bostäder
Fjärilen 9	Helsingborg	Wieselgrensg. 26	Bostäder
Getingen 6, 19	Helsingborg	Siöcronaplatsen 4-10	Bostäder
Guldsmeden 15	Helsingborg	Gullandersg. 4, O D Krooks g. 39	Bostäder
Gärdet 1	Helsingborg	Plutog. 9-11	Bostäder
Hammaren 23	Helsingborg	Stampg. 15	Bostäder
Hantverkaren 13	Helsingborg	O D Krooks g. 38	Bostäder
Herden 16	Helsingborg	Garage	Parkering
Huslyckan 6	Helsingborg	Elinebergsv. 18A-D, 20A-B, Härads g. 1, 3A-C, 5, 7A-C, 9, 11A-C	Bostäder
Kapellet 17	Helsingborg	Hälsov. 26-30, Kopparmölleg. 20	Bostäder
Kapellet 18	Helsingborg	Hälsov. 32-36, 38A-C	Bostäder
Kapellet 21	Helsingborg	Lilla Möllevångsg. 9A-C	Bostäder
Kaplanen 10	Helsingborg	Krabbeg. 3A-C	Bostäder
Karl XI Norra 19	Helsingborg	Karlsg. 9	Bostäder
Karl XI Södra 20	Helsingborg	Karlsg. 12, Södra Storg. 16	Bostäder
Karl XI Södra 4	Helsingborg	Karlsg. 10	Bostäder
Köpingelyckan 5	Helsingborg	Elinebergsv. 10A-B, 12A-B, Lugguddeg. 1, 3A-C, 5, 7A-C, 9, 11A-C	Bostäder
Köpingelyckan 6	Helsingborg	Elinebergsv. 14A-B, 16A-C, Härads g. 2A-D, 4A-B, 6A-D, 8A-C	Bostäder
Ljuset 5	Helsingborg	Norrehedsg. 9-17, Rusthållsg. 10-18	Bostäder

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Malen 41	Helsingborg	Sadelmakareg. 7A-B, Övre Eneborgsv. 36A-B	Bostäder
Maria 1	Helsingborg	Traktörs g. 42-52	Bostäder
Myran 8	Helsingborg	Gasverksg. 48, Magisterg. 1	Bostäder
Norge 10	Helsingborg	Nedre Holländareg. 4, 6	Bostäder
Norge 2, 9	Helsingborg	Söderg. 58, Nedre Holländareg. 8, Söderg. 56	Bostäder
Nunnan 1	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 106	Bostäder
Nunnan 2	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 108	Bostäder
Nunnan 3	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 110	Bostäder
Nunnan 5	Helsingborg	Visitörs g. 13	Bostäder
Nunnan 6	Helsingborg	Visitörs g. 11	Bostäder
Nunnan 7	Helsingborg	Visitörs g. 9	Bostäder
Nunnan 8	Helsingborg	Sämsmakareg. 2A-B, Visitörs g. 7	Bostäder
Nyckelpigan 2	Helsingborg	Bjäreg. 15, Sadelmakareg. 2A-B	Bostäder
Nyckelpigan 26	Helsingborg	Sadelmakareg. 4-14	Bostäder
Nässlan 12	Helsingborg	Industrig. 22-24, Wienerg. 17	Bostäder
Nässlan 13	Helsingborg	Norra Ljungg. 13	Bostäder
Nässlan 4	Helsingborg	Industrig. 28	Bostäder
Ollonborren 11	Helsingborg	Siöcronag. 5	Bostäder
Ollonborren 14	Helsingborg	Övre Holländareg. 34A-B	Bostäder
Ollonborren 9	Helsingborg	Bjäreg. 14	Bostäder
Pinjen 5	Helsingborg	Fredsg. 2, 4, Planteringsv. 42	Bostäder
Pinjen 8	Helsingborg	Östra Fridhemsg. 3	Bostäder
Rovan 13	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 83	Bostäder
Rovan 14	Helsingborg	Munkav. 14-28, Skåneg. 13	Bostäder
Ruuth 17	Helsingborg	Trädgårdsg. 15	Bostäder
Samson 7	Helsingborg	Erik Dahlbergs g. 57, Helmfeltsg. 13	Bostäder
Samson 8	Helsingborg	Helmfeltsg. 11	Bostäder
Skepparlickan 3	Helsingborg	Elinebergsv. 4A-B, 6A-C, 8, Lugguddeg. 2A-C, 4A-C, 6A-C	Bostäder
Sköldenborg 12	Helsingborg	Hebsackersg. 14	Bostäder
Sköldenborg 16	Helsingborg	Hebsackersg. 16-18	Bostäder
Sköldenborg 18	Helsingborg	Hebsackersg. 24	Vårdboende
Spindeln 5, 6	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 119-121, Eneborgsplatsen 2	Bostäder
Spindeln 7	Helsingborg	Apotekareg. 16-22, Eneborgsplatsen 4,6	Bostäder
Stiftelsen Norra 2, 3, 4, 5, 7, 8	Helsingborg	O D Krooks g. 19-23, Norra Stenbocksg. 10-16, Grubbag. 2	Bostäder
Städet 15	Helsingborg	Föreningsg. 37	Bostäder
Städet 17	Helsingborg	Stampg. 17-19	Bostäder
Städet 9	Helsingborg	Föreningsg. 35	Bostäder
Träsket 8	Helsingborg	Flog. 12	Trygghetsbostäder
Ugglan 15	Helsingborg	Fredriksdalsplatsen 1, Lilla Möllevångsg. 2	Bostäder
Ugglan 4	Helsingborg	Mellersta Stenbocksg. 41	Bostäder
Ugglan 9	Helsingborg	Lilla Möllevångsg. 4	Bostäder
Uven 5	Helsingborg	Lilla Möllevångsg. 6A-B	Bostäder
Valhall 17	Helsingborg	Fredsg. 1, Planteringsv. 48-50	Bostäder
Valhall 18	Helsingborg	Fredsg. 3, Tryckerig. 25-27	Bostäder
Württemberg 7, 8, 9, 13	Helsingborg	Carl Krooks g. 49-55, Gustav Adolfs torg 2, Furutorpsg. 25	Bostäder
Lärlingen 9	Jönköping	Västerliden 16-18, Wilhelm thams v. 71-73	Vårdboende
Apotekaren 22	Kalmar	Kaggensg. 16-18, Storg. 16	Kontor/Butiker
Beckasinen 34	Kalmar	Tullslätten 17-31, Unionsg. 16, 18 A-B	Bostäder
Beckasinen 43	Kalmar	Unionsg. 10-14	Bostäder
Brandvaktan 5	Kalmar	Larmg. 42A-42E, Strömg. 1	Bostäder
Braxen 15	Kalmar	Esplanaden 26-28, Postg. 5	Bostäder
Bärnstenen 1	Kalmar	S:t Kristoffers v. 3	Vårdboende
Duvan 22	Kalmar	Norra v. 37	Kontor
Flintan 2	Kalmar	Två systrars v. 2A-D, 4A-C m.fl.	Bostäder
Gnejsen 1	Kalmar	Två systrars v. 1-3A-D, 5-7A-C, 9-11A-D, 13A-C, 15A-D, 17A-B, 19A-D, 21A-C	Bostäder
Hagby 12:42	Kalmar	Möregårdsv. 10	Vårdboende
Kalkstenen 1	Kalmar	Vänskapens v. 4	Vårdboende
Kalkstenen 22	Kalmar	Björkenäsv. 4 A-C, 6-20 A-B	Vårdboende
Karlsunda-Fagerhult 1:25	Kalmar	Bäverdalsv. 13	Vårdboende
Korpen 16	Kalmar	Nyg. 36	Kontor

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Kroppkakan 2	Kalmar	Kastrullv., Lassev., Förlösav.	Bostäder
Ljungby 16:126	Kalmar	Backsippev. 13	Vårdboende
Rapsen 14	Kalmar	Bergagårdsv. 12	Bostäder
Rapsen 15	Kalmar	Bergagårdsv. 10	Bostäder
Rodret 4	Kalmar	Sparreg. 34	Bostäder
Smedbacken 1	Kalmar	Ingelstorpsv. 1	Vårdboende
Smedhagen 1	Kalmar	Klapperv. 1-35	Bostäder
Stenmuren 1	Kalmar	Stenmursv., Smedhagsv.	Bostäder
Vallmon 19	Kalmar	Sjöbrings v. 4	Skola, Vårdboende, Kontor
Videt 13	Kalmar	Gasverksg. 4-6A-B	Bostäder
Idrottsplatsen 1	Linköping	Korpralsg. 6, 8A-B, 10	Vårdboende
Cellon 2	Malmö	Mellanhedsg. 26A-D	Bostäder
Handskfacket 3	Malmö	Sommarvagnsg. 22	Vårdboende
Insjön 3	Malmö	Amiralsg. 58 A-D, Karlskronaplan 4 A-B	Bostäder
Jagten 7	Malmö	Ystadsg. 8A-D	Bostäder
Kungstågeln 5	Malmö	Älgg. 29, 29A	Bostäder
Månstrålen 6	Malmö	Råkríteg. 10	Vårdboende
Puffen 1	Malmö	Alex Danielssons v. 117	Vårdboende
Rönnen 2	Malmö	Nobelv. 137, Rönneholmsg. 2A-B	Studentbostäder
Skansen 1	Malmö	Lilla Varvsg. 4,6,8,10, Kompassg. 40-42	Studentbostäder
Smedjekullen 6, 13	Malmö	Smedjekullen 20 A-B, Lundav. 71 A-C	Bostäder
Tavlan 5	Malmö	Amiralsg. 54, Skanörsg. 2	Bostäder
Tuppen 15	Malmö	Hyllie Kyrkov. 56-58, Idrottsg. 47, Apoteksg. 19	Bostäder, Vårdboende
Undret 1	Malmö	Lantmannag. 46 A-D, Lindg. 2 A-D	Bostäder
Värmereglaget 1	Malmö	Landålettg. 42	Vårdboende
Åkermynatan 3	Malmö	Norra Bulltoftav. 8	Vårdboende
Bärnstenen 1	Norrköping	Kalkstensg. 5	Vårdboende
Djåkneberget 10	Norrköping	Skeppareg. 33, Skolg. 31	Bostäder
Dörren 16	Norrköping	Hagebyg.	Mark
Fönstret 7	Norrköping	Hagebyg. 180	Skola
Godvän 16	Norrköping	Källvindsg. 16, St Persg. 38-40	Bostäder
Godvän 21	Norrköping	St Persg. 34-36	Bostäder
Godvän 28	Norrköping	Nyg. 19, Korsg. 19	Bostäder
Hålet 1	Norrköping	Dragareg. 1	Parkering
Karbinen 9	Norrköping	Bråddg. 57A-C	Bostäder
Kardusen 7	Norrköping	Dagsbergsv. 136-140	Bostäder
Kolonien 11, 12	Norrköping	Lagergrensg. 7, 11-13, Dagsbergsg. 4, 4A	Bostäder
Kopparkypen 30	Norrköping	S:t Petersg. 43A-F	Bostäder
Krukan 16	Norrköping	Garvareg. 15	Bostäder
Krusmyntan 4	Norrköping	Stensg. 1-3, Hagag. 29	Bostäder
Lejongapet 10	Norrköping	Norrallundsg. 23A-C	Bostäder
Linjen 2	Norrköping	Idrottsg. 32-74	Bostäder
Niten 1	Norrköping	Hagebyg. 160-174, Hyvlareg.17-21, Murareg.107-129, Mamreg 2-12	Bostäder
Planen 4	Norrköping	Ektorpsg. 30-46	Bostäder
Pokalen 21	Norrköping	Bråddg. 47-49, Luntg. 23-25, Smedjeg. 40	Bostäder
Pokalen 27	Norrköping	Luntg. 19-21, Smedjeg. 36, Vatteng. 30-32	Bostäder
Pokalen 29	Norrköping	Smedjeg. 38A-B	Bostäder
Spärren 2	Norrköping	Limmareg. 2-21, Snickareg.3-21, Svarrvareg. 2-23, Formareg. 2-23, Hyvlareg. 2-20	Bostäder
Stadsvakten 2	Norrköping	Olai Kyrkog. 6, Torgg. 7-9, Trädgårdsg. 15-17	Bostäder
Stopet 11	Norrköping	S:t Persg. 125-131, Hantverkareg. 48-50	Bostäder
Strömbacken 4	Norrköping	Linköpingsv. 12	Bostäder
Topasen 1, 2	Norrköping	Urbergsg. 11-97	Bostäder
Tornet 11	Norrköping	Styrmansg. 21-25, Östra Promenaden 18	Bostäder
Tornet 8	Norrköping	Hospitalsg. 58, Östra Promenaden 14	Bostäder
Tornet 9	Norrköping	Östra Promenaden 16	Bostäder
Tuvan 1	Norrköping	Ängsvaktareg. 27, De Geersg. 57-63	Bostäder
Vattnet 7	Norrköping	Trädgårdsg. 27-29	Bostäder
Vesslan 5	Norrköping	Norra Promenaden 110, Åbyg. 1	Bostäder
Vesslan 6	Norrköping	Norra Promenaden 112 A-B	Bostäder
Vesslan 7	Norrköping	Tjustg. 2 A-B, Norra Promenaden 114	Bostäder

Nyckeltal

Nyckeltal

Belopp i mkr	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2012
Risikkapital						
Eget kapital	15 710	13 281	10 360	4 850	3 705	2 247
Ägarlån	–	–	–	3 007	2 881	2 881
Risikobärande kapital	15 710	13 281	10 360	7 857	6 586	5 128
Balansomslutning	43 501	40 114	34 053	26 036	20 210	16 302
Soliditet, procent	36	33	30	19	18	14
Andel risikobärande kapital, procent	36	33	30	30	33	31
Avkastning på eget kapital, procent	16,8	20,6	25,8	23,6	48,9	15,8
Finansiella nyckeltal						
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	12	15	21	23	32	50
Belåningsgrad, procent	59	62	66	65	63	63
Medelränta, procent	2,0	1,5	1,6	1,8	3,1	3,5
Räntetäckningsgrad	3,5	3,8	3,6	2,9	2,2	2,0
Räntebindning, år	5,3	2,6	2,4	3,4	3,2	3,9
Kapitalbindning, år	3,0	1,9	1,4	1,1	–	–
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	586	574	533	496	366	304
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 219	2 182	1 975	1 708	1 506	1 340
Andel samhällsfastigheter, procent	29,0	29,0	38,0	42,0	36,0	–
Antal lägenheter	27 924	27 224	24 203	20 844	19 541	17 617
Vakans bostäder	2,7	3,6	2,6	1,8	2,0	1,1
Marknadsvakans bostäder, procent	0,3	0,5	0,4	–	–	–
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	10	10	10	11	12	13
Investeringar i fastigheter	1 586	1 849	1 680	784	382	98
Verkligt värde, mkr	41 039	37 878	32 009	25 160	20 009	16 153
Verkligt värde, kr/kvm	18 494	17 362	16 205	14 727	13 286	12 054
Totalavkastning, procent	8,1	9,7	10,7	9,8	10,8	7,1
Nyckeltal						
Resultatrelaterade nyckeltal						
Hyresintäkter	2 665	2 484	2 040	1 691	1 485	1 277
Tillväxt intäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,3	3,7	2,7	2,4	1,0	–
Driftöverskott	1 555	1 420	1 192	954	796	695
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastighet, procent	6,7	3,4	6,8	8,4	–	–
Överskottsgrad, procent	58	57	58	56	54	54
Förvaltningsresultat	1 150	1 208	576	380	203	137
Årets resultat	2 430	2 433	1 964	1 010	1 455	316
Medarbetare						
Antal anställda	206	192	173	134	107	85
varav kvinnor	90	81	70	48	–	–

Definitioner

Andel riskbärande kapital Riskbärande kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Avkastning på eget kapital Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital. Anges för att visa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.

Belopp inom parentes Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande period föregående år och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.

Belåningsgrad Räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Belåningsgrad säkerställda lån Säkerställa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Direktavkastning Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.

Driftsöverskott Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Fastighetskostnader Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Finansnetto Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader.

Förvaltningsresultat Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures. Anges för att belysa verksamhetens löpande intjäningsförmåga.

Hyresintäkter Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och kundförluster.

Kapitalbindning, år Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Marknadsvakans bostäder Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för out- hyrda lägenheter till följd av reno- vering i relation till totalt antal lägenheter i segment bostäder.

Riskbärande kapital Eget kapital med tillägg för ägarlån.

Räntebindning, år Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Säkerställda lån Lån upptagna mot pant i fastigheter

Total avkastning Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.

Vakans bostäder Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.

Återstående avtalslängd Per balansdagen viktad återstående löptid för hyresavtal i samhällsfastigheter segmentet samhällsfastigheter.

Överskottsgrad Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga.

Kontakta oss

Rikshem AB (publ)



Box 307
101 26 Stockholm



010 70 99 200



fornamn.efternamn@rikshem.se



rikshem.se

