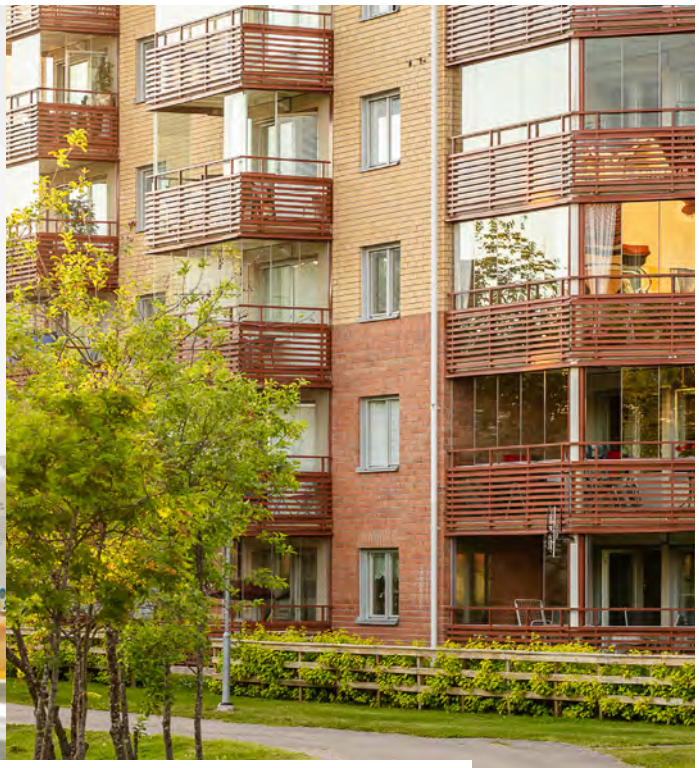


Årsredovisning 2018

med hållbarhetsredovisning

rikshem

Innehåll

Övergripande

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag 1
Året i korthet 2
Vd har ordet 5
Affärsidé, vision och mission 6
Affärsmodell 7
Rikshuset – en strategisk fastighet 8
Rikshems fem målområden 10
Globala utmaningar och möjligheter 12
Etisk kompass för hållbar riktning 14
Rikshem står stadigt på marknaden 16

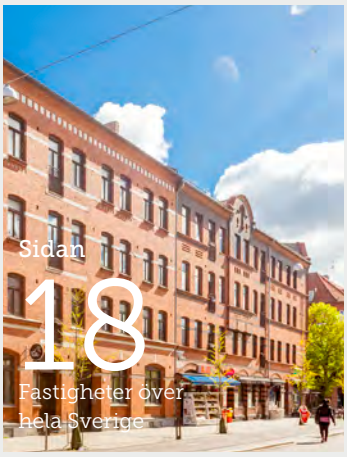
Verksamheten

Fastigheter över hela Sverige 18
Fastighetsvärdering 22
Förvaltning som förändrar 24
Trygghetsarbete för en ljusare framtid 30
Detaljplaner som främjar tillväxt 34
Nya bostäder och samhällsfastigheter 36
Bostadsområden för alla 38
Medarbetare som drivs av engagemang 40

Finansiella rapporter, styrning och index

Finansiering 44
Risker & riskhantering 46
Styrelse 51
Ledning 52
Om hållbarhetsredovisningen 54
Index lagstadgade hållbarhetsrapporten 55
GRI-index 56
Förvaltningsberättelse 60
Bolagsstyrningsrapport 65
Räkningar 68
Noter 77
Revisionsberättelse 104
Fastighetsförteckning 109
Nyckeltal 118
Definitioner 119

Omslagsbild: Äldreboendet Vänskapens väg i Kalmar, där stora torget med den öppna spisen utgör en viktig mötesplats för de äldre (bilden längst ned). Övre bilden visar området Radiomasten i Luleå.



Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

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

28 840

Rikshem förser Sverige, från norr till söder, med 28 840 bostäder.

46 mdr

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 45 687 mkr.

Attraktivt boende genom hela livet

Rikshem erbjuder studentbostäder, ungdomslägenheter, hyresrätter och seniorboenden.

Samhällsfastigheter för yngre och äldre

Samhällsfastigheter som förskolor, skolor och vårdboenden utgör cirka 30 procent[1] av Rikshems bestånd.

Affärsmässigt samhällsengagemang

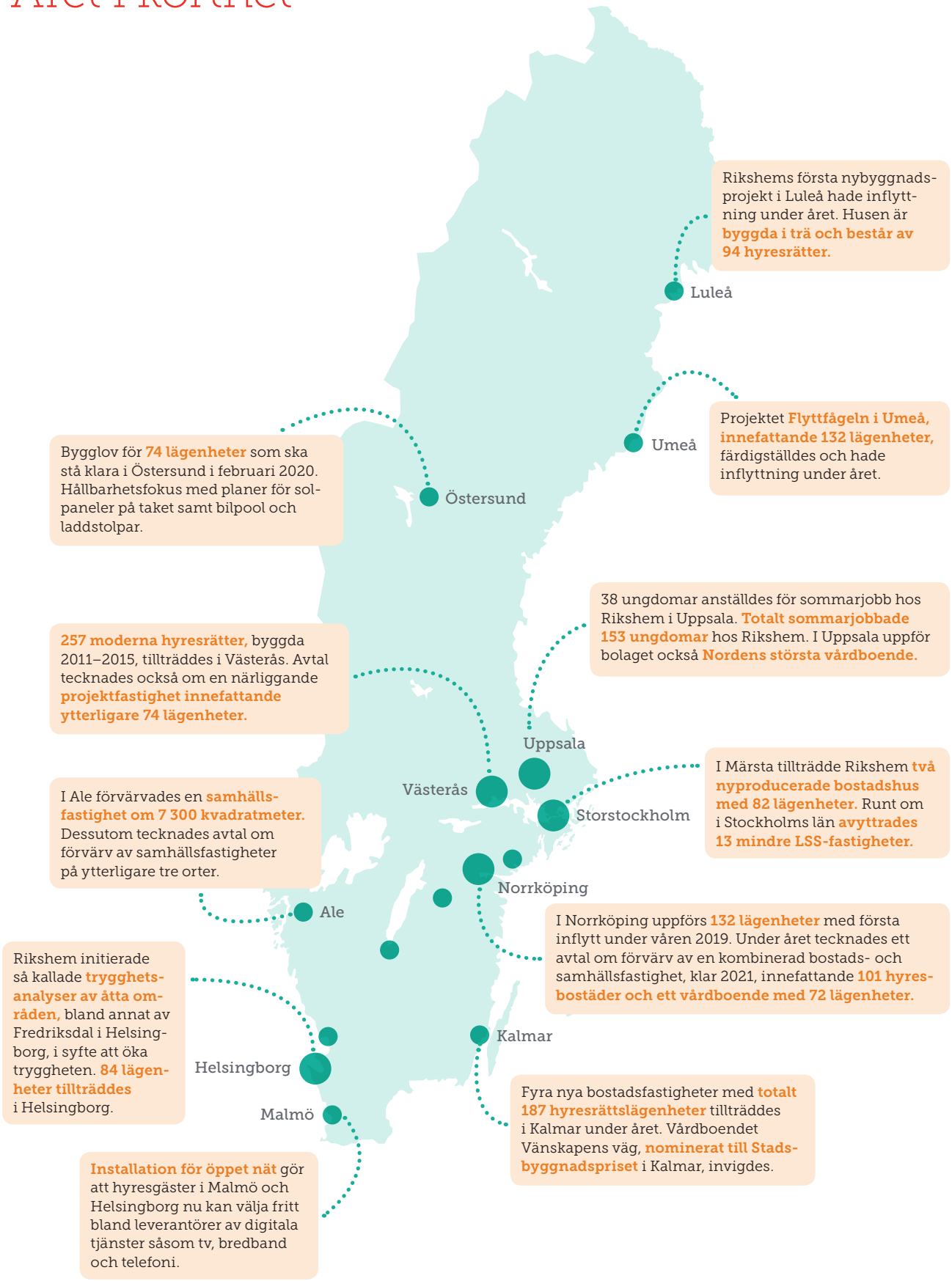
Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Långsiktiga ägare

Rikshem ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB.

1) Baserat på fastigheternas marknadsvärde

Året i korthet



Fastighetsrelaterade nyckeltal

mkr	2018	2017	2016	2015
Fastigheternas marknadsvärde	45 687	41 039	37 878	32 009
Hyresintäkter	2 792	2 665	2 484	2 040
Driftsöverskott	1 524	1 555	1 420	1 192
Antal fastigheter	555	586	574	533
Direktavkastning, %	3,5	3,9	4,1	4,2

Finansiella nyckeltal

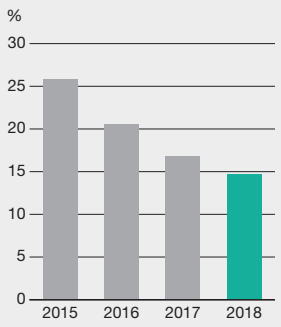
	2018	2017	2016	2015
Belåningsgrad, %	58	59	62	66
Belåningsgrad säkerställda lån, %	10	12	15	21
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,5	3,8	3,6
Räntebindning, år	5,1	5,3	2,6	2,4
Kapitalbindning, år	4,1	3,0	1,9	1,4

Samtliga nyckeltal återfinns på sidan 118.

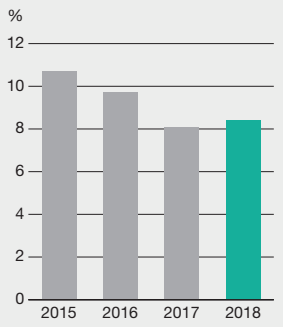
God totalavkastning [1)]

Årets totalavkastning uppgick till 8,4 procent.

Avkastning på eget kapital



Totalavkastning [1)]

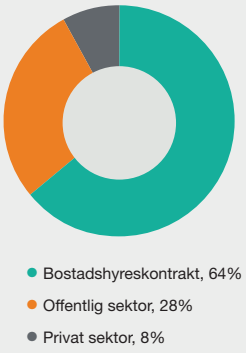


1) Summan av direktavkastning och värdeförändringar av fastighetsportföljen.

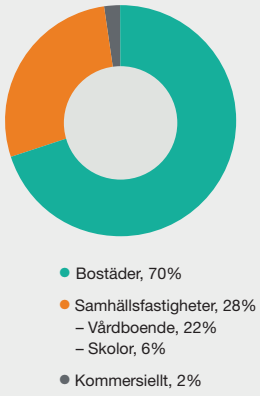
Årets hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 2 792 mkr.

Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av fastigheternas marknadsvärde



Kolonien 11 & 12, Norrköping

2018

Aktivare förvaltning för ökad kundnöjdhet.

Vd har ordet

Under 2018 gjordes strategiska förändringar för ökat fokus på aktivare förvaltning, ökad kundnöjdhet och långsiktig områdesutveckling för högre fastighetsvärden. Det ekonomiska resultatet är i nivå med föregående år och vi har haft god värdetillväxt på förvärv. Såväl kund- som medarbetarnöjdhet har ökat.

Vi gick in i året med en ambitiös affärsplan med ökat fokus på förvaltning och kund. Det är med stolthet som jag kan säga att vi under året har klarat av att göra stora strategiska förflyttningar, bland annat inom kund- och förvaltningsarbetet, som vi räknar med att börja kunna se resultat av 2019. Ekonomiskt levererar vi ett resultat i nivå med föregående år. Driftnettot ligger inte på den nivå vi vill att det ska göra på längre sikt men genom god värdeförändring beroende på lägre avkastningskrav men också på våra investeringar, blir resultatet ändå starkt.

Aktivare förvaltning

En av de strategiska långsiktiga satsningar som vi arbetat med under året är förändringen av vår förvaltning. Genom en förflyttning mot aktivare förvaltning ska vi få bättre kunskap om våra fastigheter, områden och också nöjdare kunder. Satsningen medför ökade kostnader men kommer på sikt att ge oss högre fastighetsvärden. Den innebär en höjning av förvaltningskvaliteten och de krav vi ställer på oss själva, men också på våra entreprenörer och leverantörer. Det är viktigt för oss att ha den ekonomiska och tekniska förvaltningen i egen regi. Under 2018 tog vi över förvaltningen i Kalmar som tidigare utfördes externt. Att vara närvarande i förvaltningen av vårt bestånd är en grundförutsättning för att kunna ha den kontroll på fastigheterna och den nivå på förvaltningen som vi önskar.

Nöjdare kunder

Inför 2018 satte vi mål om att höja såväl kundnöjdhet som medarbetarnöjdhet. Siffrorna i årets mätningar går åt rätt håll och vi räknar med att en mer aktiv förvaltning ska göra att kundnöjdheten förbättras ytterligare. Arbetet med att stärka företagskulturen har varit en viktig nyckel för att nå högre nöjdhet bland medarbetarna men syftar också till att kunna öka kundnöjdheten.

God värdetillväxt på förvärv

På transaktionssidan har det varit ett aktivt år för Rikshem. Vi har tillträtt fastigheter i bland annat Kalmar och Märsta men också tecknat avtal om framtida förvärv inom både bostäder och samhällsfastigheter, till exempel i Ale, Norrköping, Staffanstorp och Upplands-Bro.

> Det är med stolthet som jag kan säga att vi har klarat av att göra stora strategiska förflyttningar under året.

De tillträden vi haft 2018 har varit mycket lyckosamma med god värdetillväxt. Samtidigt har vi inte nått upp till vårt mål för investeringsverksamheten. Med en ny projektorganisation på plats fokuserar vi 2019 på att öka investeringarna ordentligt, både när det gäller förvärv av bostäder och samhällsfastigheter samt ROT- och successionsrenoveringar.

Bygga rätt för framtiden

En av utmaningarna framåt är hyresgästernas betalningsförmåga – för Rikshem och för samhället i stort. Det byggs idag inte för de grupper som behöver bostäder, vilket blev än tydligare under 2018 när bostadsrättsprojekt ställts om till hyresrätter eller helt enkelt inte byggstartades. För oss som huvudsakligen bygger hyresrätter har investeringsbidraget varit en förutsättning för att ta risken att bygga på vissa orter.

Även om efterfrågan är god är gapet mellan de hyror som krävs för att räkna hem en nyproduktion kontra hyresnivåerna i befintligt bestånd stort. Det medför ökad omflyttning och vakansrisk i de nyproducerade bostäderna. Vi ser att nybyggnation idag kräver ökad analys och vaksamhet. Det finns ett behov av att gå betydligt djupare än att titta på hur kommunerna uppskattar sin befolkningstillväxt framöver, innan man sätter spaden i marken för nya bostäder. Samtidigt ökar såväl efterfrågan som fastighetsbranschens intresse för samhällsfastigheter och vi ser goda tillväxtmöjligheter inom segmentet.

Fokus på områdesutveckling

Rikshem ska ha ett föredömligt hållbarhetsarbete. 2018 har inneburit några steg på vägen mot detta. Sedan tidigare har vi ett ambitiöst arbete på miljö- och energisidan och hållbarhetsavdelningen har nu utökats i syfte att arbeta mer med social hållbarhet. Vi bidrar redan idag till lokalsamhällen genom sommarjobb, läxhjälp och bostadssociala kontrakt – men vi vill mer. Områdesutveckling är därför ett fokus för oss 2019 och kommer att vara viktigt under många år framöver i syfte att öka attraktiviteten i våra områden. Vi är övertygade om att attraktivare områden är bra för hyresgästerna, kommunerna och våra fastighetsvärden. Därför fortsätter vi vårt arbete med att utveckla trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden.

Stockholm, februari 2019

Sophia Mattsson-Linnala,
vd Rikshem

Affärsidé, vision och mission

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 affärsidé

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

Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

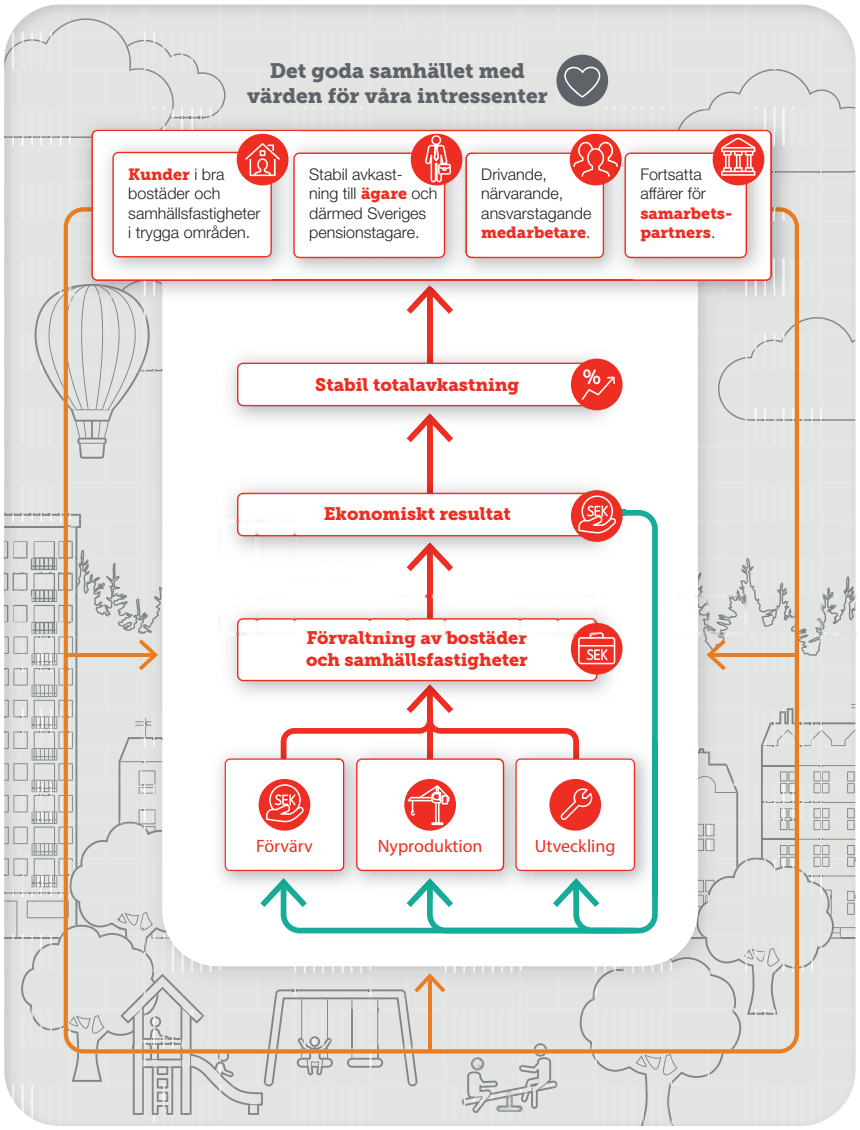
Vår mission

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

Affärsmodell

Rikshem skapar värde genom att äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. Bolaget ska göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället och skapa värde för sina intressenter så som ägare, kunder, medarbetare och samhället.

Rikshem ägs till lika delar av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. Bolagets affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsportföljen är betydande, med bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter. **Fastighetsförvaltningen** är långsiktig och hållbar. De **ekonomiska resultat** som kommer ur förvaltningen återinvesteras helt eller delvis i verksamheten och delfinansierar därmed **utvecklingsprojekt såsom ROT- och successionsrenoveringar, egen nyproduktion** samt **förvärv** av bostäder och samhällsfastigheter. Resterande finansiering lånas via kapitalmarknaden. Det ekonomiska resultatet används också för hyresgästanpassningar i samhällsfastigheterna. Ägarnas målsättning är en god och **stabil totalavkastning**. När värdet på Rikshem ökar växer även **ägarnas** kapital och i förlängningen bidrar det till avkastning för Sveriges pensionärer. Ett ekonomiskt starkt Rikshem ger möjlighet att **göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället och skapa värden för bolagets intressenter**, såsom ägare, kunder, leverantörer, långivare, medarbetare och samhället. Som långsiktig aktiv fastighetsägare och förvaltare utvecklar Rikshem bostadsområden på orter där bolaget verkar. Ambitionen är att genom aktivt arbete med områdesutveckling skapa en ökad attraktivitet för områdena. Områdesutveckling kan bidra till ökad trygghet, mindre omflyttning och ökad inkludering. Det är positivt för Rikshem, Rikshems **kunder** och samhället i stort. En stabil avkastning kommer också **pensionstagarna** till del.



Medarbetare som arbetar enligt Rikshems värderingar och levererar på företagets mål är en del i grunden för resultatet. När Rikshem växer och återinvesterar medel ger detta affärer för **samarbetspartners** som till exempel leverantörer, kommuner, banker och kapitalmarknad. I värdeskapandet beaktar Rikshem hållbarhetsperspektivet och försöker minimera den negativa påverkan som företagets verksamhet kan medföra. Till exempel gällande frågor om utsläpp, segregation och trygghet. För utförligare information se sidan 49 om hållbarhetsrisker.

Rikshuset – en strategisk fastighet

Rikshem har utvecklat Rikshuset - en strategisk fastighet. Rikshuset visar hur, och mot vad, företaget arbetar i den dagliga verksamheten för att bedriva en ekonomiskt hållbar förvaltnings- och projektverksamhet som också bidrar positivt till samhällsutvecklingen.

Med närmare 29 000 lägenheter och ett marknadsvärde på 46 miljarder kronor är Rikshem ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Företaget har växt snabbt sedan starten 2010 och har kontinuerligt levererat goda resultat.

Stabil avkastning

Rikshems finansiella stabilitet ger utrymme för långsiktig och hållbar förvaltning, förvärv, utveckling av befintliga fastigheter och nybyggnation och därmed fortsatt tillväxt som genererar god avkastning till Sveriges pensionärer. Rikshem är ett ansvarsfullt företag vilket bland annat innebär att arbeta långsiktigt samt ekonomiskt, ekologiskt och socialt 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 låg risk, ha långsiktiga relationer med intressenter och att fatta långsiktiga beslut.

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 ekologiska insatser ska Rikshem stödja en hållbar samhällsutveckling och arbeta för ökade fastighetsvärden. Tillsammans med kommuner, samarbetspartners och hyresgäster arbetar Rikshem för inkluderande, tryggare och attraktivare områden. Genom att äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter är Rikshem med och skapar förutsättningar för att utveckla Sverige.

Rikshuset guidar

Rikshems affärsmodell visar hur bolaget systematiskt arbetar för att skapa värde, såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt. Rikshem har också utvecklat Rikshuset; 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
- Den hållbara fastigheten
- Det trygga grannskapet.

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

Det starka företaget

Att vara ett starkt företag innebär för Rikshem att vara finansiellt stabilt, lönsamt och långsiktigt – grundförutsättningar för att kunna bedriva verksamheten på ett bra sätt. Företaget ska äga och förvalta större bestånd av bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter 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 göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället. Rikshem erbjuder marknadsmässiga anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter för att ha nöjda medarbetare. Företaget är värderingsdrivet.

Den nöjda kunden

Rikshem har som strategi att arbeta med egen ekonomisk och teknisk förvaltning. Närheten till kunderna underlättar en god förvaltning. Företaget ska vara en attraktiv hyresvärd som erbjuder god kundservice. Med lokal närvaro på orterna, fokus på att hålla helt, rent, snyggt och tryggt samt ett drivande, närvarande och ansvarstagande agerande ska Rikshem öka kundnöjdheten. Att vara kund hos Rikshem ska vara enkelt och tryggt oavsett om man är bostadshyresgäst eller en kommun som hyr lokaler för förskolor och vårdboenden. Genom användningen av modern teknik ska förvaltningen effektiviseras och förbättras. I Rikshems kundarbete ingår också att förenkla för kunderna att leva och verka hållbart. Rikshem arbetar kontinuerligt med att utveckla kunderbjudandet.

Den hållbara fastigheten

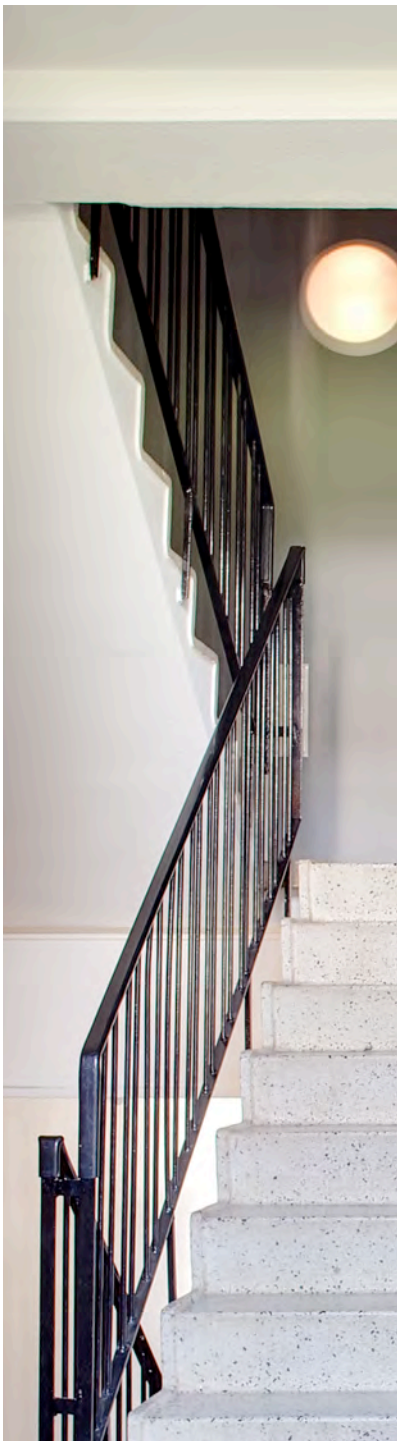
Förvaltningen ska vara långsiktig och hållbar. Genom en förvaltningsstrategi med långsiktiga förvaltningsplaner skapas förutsättningar för kvalitetssäkrad förvaltning. Rikshem utvecklar - hållbart och långsiktigt - befintliga fastigheter genom ROT- och successionsplaner och uppför även nyproduktion av såväl bostäder som samhällsfastigheter. Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem till stor del med industriellt träbyggande vilket är fördelaktigt miljömässigt såväl som ekonomiskt. Bostadsfastigheterna i beståndet ska utvecklas för att möta de krav som ställs för att hyresrätten ska vara en fortsatt attraktiv boendeform. Samhällsfastigheterna ska möta kraven från såväl boende som personal. Med miljömärkt fastighetsel som till stora delar är helt koldioxidneutral skapas bostäder med mindre koldioxidavtryck.

Det trygga grannskapet

Med områdesutveckling som verktyg arbetar Rikshem för att skapa trygga och attraktiva bostadsområden. Det görs genom ett omfattande arbete med allt från att främja utbildning och sysselsättning för unga och kvinnor i företagets områden till att arbeta med platssamverkan, trygghetsanalyser och det fysiska rummets utformning. Aktivt samarbete med kommuner och lokalsamhälle är viktigt i dessa frågor. Att blanda boendeformer och verksamheter i samma område ökar stabilitet och trygghet. Samtidigt är Rikshem beroende av samhällsutvecklingen för att nå framgång i trygghetsfrågorna och strävar efter att ha nära samarbeten med polis, socialtjänst, kommuner och andra fastighetsägare för att kunna påverka lokala samhällen på ett positivt sätt.

Rikshems fem målområden

Rikshem har fem huvudsakliga målområden som är prioriterade inom företaget och som ska säkerställa att Rikshem långsiktigt skapar värde för ägarna. Målen fokuserar på ekonomi, nöjda kunder och medarbetare samt ekologisk och social hållbarhet.



Målområde	Mål 2018
Ekonomi	Att långsiktigt leverera en real totalavkastning om fem procent på fastighetskapitalet.
Kund-nöjdhet	Att nå 73 (index 100) i kundnöjdhet.
Med-arbetare	Att nå 72 (index 100) i Nöjd-Medarbetar-Index.
Miljö	Att årligen minska energi-användningen med minst 2,5 procent i fastigheterna.
Social hållbarhet	Att kundernas upplevda trygg-het i Rikshems bostadsområden ska vara 80 (index 100).

Strategi	Utfall	Kommentar till Utfall
Genom att vara en attraktiv samarbetspartner till kommuner och arbeta aktivt för att förvalta och utveckla beståndet på ett långsiktigt hållbart sätt skapar Rikshem värdetillväxt. Bolaget kombinerar affärsmässighet med samhällsengagemang då hållbarhet för Rikshem är en förutsättning för långsiktig lönsamhet.	2018 6,4% 2017 6,4% 2016 8,7%	Trots att direktavkastningen går ner upprätthåller Rikshem en god totalavkastning. Sänkta avkastningskrav men också förbättrade kassaflöden har bidragit till värdeutvecklingen.
Rikshem arbetar med egen förvaltning i syfte att ha god kunskap om fastigheterna och komma närmare kunderna för att på så sätt känna till kundernas förväntningar och önskemål. En del i strategin för kundnöjdhet är att ge kunderna möjlighet att påverka sitt boende genom till exempel tillval och att vid ROT-renoveringar ges möjlighet att påverka nivån på renoveringen. Kundarbetet ska vara drivande, närvarande och ansvarstagande. Rikshem arbetar för att det ska vara enkelt och tryggt att vara kund hos företaget. Genom ett stort och varierat utbud av bostäder och samhällsfastigheter ska kunderna kunna bo hos Rikshem genom hela livet.	2018 71 2017 70 2016 72	Rikshems långsiktiga mål för kundnöjdhet är 80 (index 100). Årets ökning visar att bolaget är på rätt väg. I de områden där riktade insatser gjorts syns stora förbättringar i hur nöjda kunderna är men också för företaget som helhet ökar kundnöjdheten. 2017 förändrades mätningen av kundnöjdhet och är därmed inte helt jämförbar med resultat från 2016 och tidigare.
För att nå en hög medarbetarnöjdhet med engagerade och motiverade medarbetare arbetar Rikshem med att skapa en arbetsmiljö där medarbetare trivs och utvecklas. Det görs genom att arbeta för inkludering, erbjuda intressanta arbetsuppgifter, kompetensutveckling och möjlighet att växa inom företaget. Medarbetare ska ha en sund balans mellan arbete och fritid och erbjuds bland annat friskvårdsbidrag och regelbundna hälsokontroller. Rikshem arbetar också aktivt i hela organisationen med bolagets värderingar samt fokuserar på ledarskap och ledarutveckling.	2018 71 2017 66 2016 71	Årets NMI visar på en total återhämtning från förra året. Medarbetarna skattar cheferna högt (78), likaså samarbete (82) men samtidigt finns utmaningar i arbetsvillkoren (70), där insatser pågår med det nya interna ledningssystemet Riksvägen. Det långsiktiga målet för NMI är 82 (index 100).
Rikshem beaktar miljöaspekter i alla delar av verksamheten och arbetar efter energiriktlinjer som definierar energiarbetets olika delar. Med interna kompetenshöjande utbildningar sätts fokus på vikten av ett aktivt energiarbete. Även modern teknik nyttjas för att minska energianvändningen. Genom att Rikshem vid nyproduktion ofta använder sig av industriell träbyggnation minskar också klimatpåverkan.	2018 2,6% 2017 1,6% 2016 3,9%	Trots en kall inledning på året minskade energianvändningen något mer än målet och besparingen blev 2,6 procent. Genom uppkoppling av undercentraler har förvaltningen kunnat arbeta effektivare med att löpande se över fastigheterna. Renoveringar och nybyggnation har också bidragit till att minska energianvändningen.
För att skapa trygga områden arbetar Rikshem med både mjuka och hårda faktorer som påverkar områdena. Rikshem samverkar med andra samhällsaktörer såsom ideella organisationer, polis, socialtjänst och andra fastighetsägare. Företaget arbetar också med trygghetsanalyser för att kunna förbättra den fysiska platsen och agerar skyndsamt vid skadegörelse på fastigheterna. Aktivt arbete med områdesutveckling är ytterligare ett strategiskt verktyg för trygga områden.	2018 75,6 2017 76,4 2016 77,2	Upplevd trygghet har gått ner i hela Sverige och så också i Rikshems områden. Rikshem arbetar aktivt för att utvecklingen ska gå åt rätt håll i de områden bolaget har fastigheter genom att exempelvis genomföra trygghetsanalyser, utveckla utemiljöer och arbeta med områdesutveckling. Rikshems långsiktiga mål för trygghet är 85 (index 100).

Globala utmaningar och möjligheter

Rikshem ska vara ett föredöme gällande hållbarhet och aktivt bidra till en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsverksamheten och bidrar till att öka Rikshems förmåga att skapa god avkastning på lång sikt.

Globala utmaningar

Klimatförändringar, segregation, social oro och urbanisering är globala utmaningar som Rikshem påverkas av och kan påverka genom sin verksamhet.

Klimatförändringar, som en effekt av ökade växthusgasutsläpp, sker på global nivå och påverkar alla delar av samhället, inklusive miljöerna kring bostadsområdena. Bygg- och fastighetssektorn är materialkrävande och står för ungefär en tredjedel av Sveriges energianvändning.

Segregationen i Sverige ökar och kan innebära olika risker för Rikshems hyresgäster, exempelvis genom utanförskap och påverkan på samverkansklimatet i bostadsområdena. Att ett område blir definierat som segregerat kan resultera i att risken för utanförskap ökar ytterligare.

Otrygghet. Under 2017 uppmättes de högsta värdena av upplevd otrygghet i Sverige på drygt tio år och värdena fortsätter att öka. Enligt den årliga undersökningen ”Svenskarna & Tryggheten” från 2018, känner sig var tredje svensk otrygg i sitt område och har även funderat på att flytta på grund av detta.

Bostadsbrist. Sverige har, enligt Statistiska Centralbyrån, den snabbaste urbaniseringen inom hela Europeiska Unionen och en kraftig befolkningsökning. Detta har resulterat i en utmaning för kommuner att möta det ökande bostadsbehovet.

Agenda 2030

2015 antogs FN:s globala hållbarhetsmål, även kallat Agenda 2030, av FN:s generalförsamling. Agenda 2030 består av sjutton övergripande mål och 169 tillhörande delmål. De är formulerade som en uppmaning för regeringar, organisationer och företag att till år 2030 avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen.

Som en av de stora aktörerna inom bygg- och fastighetssektorn i Sverige tar Rikshem ansvar för att arbeta med Agenda 2030 och de utmaningar som bolagets vision om att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället innebär. Genom Rikshems modell Rikshuset arbetar Rikshem med fokus och ansvar i den dagliga verksamheten för att möta de utmaningar som klimatförändringar, segregation, otrygghet och bostadsbrist ger i samhället.

Agenda 2030 för Rikshem

Rikshem har valt att arbeta aktivt med åtta av de 17 hållbarhetsmålen. Bolaget är medvetet om att stora insatser behövs för att nå det föredömliga hållbarhetsarbete som företaget arbetar mot.

Rikshem driver ett aktivt arbete med energibesparingar, ansvarsfull användning av naturresurser, val av byggnadsmaterial med omsorg om människa och miljö, bevarande av grönytor och grönområden samt underlättar för hyresgästerna att leva och verka hållbart. Rikshem beaktar också de lokala ekosystemen och den biologiska mångfalden.

För Rikshem handlar integration om att förenkla för människor att komma in i samhället, att känna sig välkomna och inkluderade. Rikshem samarbetar därför med kommuner och andra aktörer för att bidra till att skapa sysselsättning och utvecklingsmöjligheter som kan stärka människors känsla av tillhörighet i de områden de bor.

Rikshem ser på trygghet som en grundläggande mänsklig rättighet och har kännedom om hur företagets insatser kan ha en stor påverkan på hyresgästernas liv och välbefinnande. Trygghetsaspekter inkluderas redan i planeringsfasen av ny- och ombyggnation och Rikshem verkar för att engagera de boende i bolagets områden i utvecklingsprojekt. Den årliga kundundersökningen omfattar också trygghetsaspekter.

Rikshem har stor påverkan på utvecklingen av bostadsområden och i planeringen av nya bostäder. Alla människors lika värde är av största vikt för Rikshem. Företagets bostäder förmedlas enligt ett kösystem efter antal poäng, vilket ger människor möjlighet att söka bostad på lika villkor.

Fokus på åtta utvalda mål

I företagets dagliga verksamhet har Rikshem framför allt möjlighet att kunna påverka åtta av de 17 hållbarhetsmål som FN:s generalförsamling enats om. Nedan återges vilka av FN:s mål, samt Rikshems väsentliga frågor, som är kopplade till respektive våningsplan i Rikshuset. Läs mer om Rikshems åtta väsentliga hållbarhetsfrågor på sidan 54.

Det starka företaget

Den nöjda kunden

Den hållbara fastigheten

Det trygga grannskapet

Rikshems väsentliga hållbarhetsfrågor

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

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

- Val av material
- Energianvändning

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

Etisk kompass för hållbar riktning

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

Rikshems ägardirektiv slår fast att verksamheten ska ha ett föredömligt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsarbetet leder till bättre förvaltning, ökad attraktion hos intressenter och god kontroll på fastigheter och bostadsområden. Det skapar nöjdare kunder, engagerade medarbetare och ökad lönsamhet.

Styrning mot hållbarhet

Under 2018 har Rikshem tagit fram en hållbarhetsstrategi som ska bistå Rikshem i arbetet med att integrera hållbarhet i hela verksamheten med utgångspunkt i planprocessen, förvaltningen av bostäder och samhällsfastigheter samt vid dialoger med, och insatser för, det lokala samhället. Områdesutveckling är centralt i hållbarhetsstrategin och målet är att skapa livsmiljöer som främjar trygghet, säkerhet, hälsa och integration. Värdegrunden tillsammans med hållbarhetspolicyn, hållbarhetsstrategin, intressentdialogen, beståndsstrategin, förvaltningsstrategin, uppförandekoden och leverantörsuppförandekoden utgör kärnan i hur Rikshem styr sitt hållbarhetsarbete.

Uppförandekod & affärsetik

Rikshems uppförandekod är fastställd av styrelsen, uppdateras minst en gång per år och utgår ifrån de tio principerna i FN:s Global Compact avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Alla medarbetare får ta del av upp förandekoden när anställningen påbörjas.

Drivande, närvarande och ansvarstagande – Rikshems värdegrund är företagets DNA

Rikshem har nolltolerans avseende mutor, dolda provisioner samt andra olagliga förmåner och arbetar aktivt för att skapa en miljö där öppenhet och dialog lägger grunden för att förhindra överträdelser. För medarbetarna finns ett flertal styrande dokument som beskriver hur de ska agera i olika situationer. Rikshems policy för tjänsteresor, representation och konferenser ger medarbetarna riktlinjer i hur de ska förhålla sig till resor och representation, medan policyn för whistleblowing beskriver vad som ska rapporteras, till vem och hur ärenden hanteras i Rikshems whistleblowingfunktion. Anmälningar går att göra anonymt.

Arbetet med leverantörer

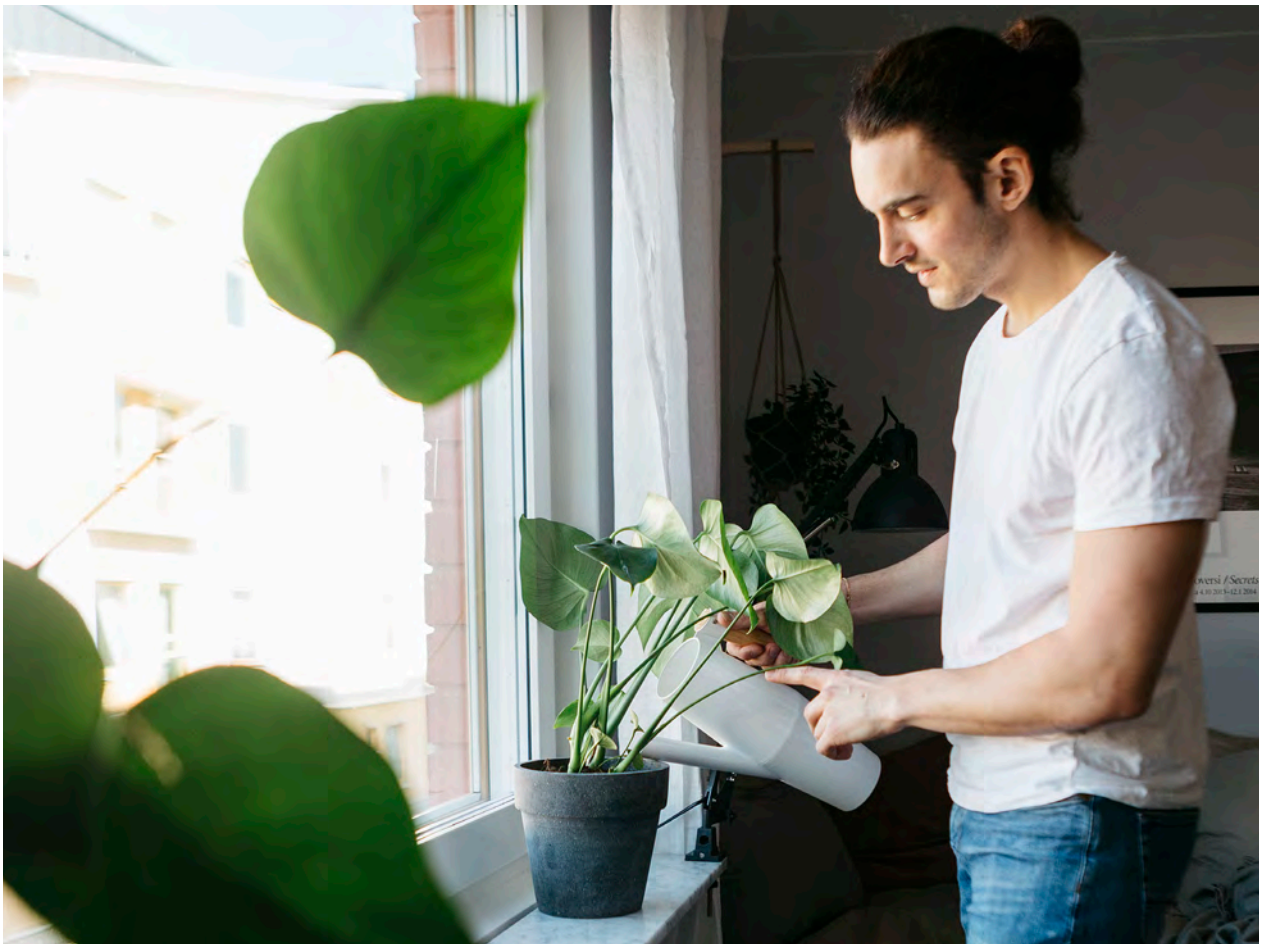
Rikshem har en påverkan på människor, miljö och samhälle, dels genom sin egen verksamhet, dels genom leverantörsledet.

Rikshem har ett stort antal leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners och har genom sina inköp möjlighet att påverka dessa. För att öka tydligheten kring bolagets förväntningar har Rikshem en leverantörsuppförandekod. Leverantörsuppförandekoden avspeglar den egna uppförandekoden och är en del i Rikshems styrning för att minimera risker för påverkan genom värdekedjan. När Rikshem tecknar nya avtal bifogas leverantörsuppförandekoden.

Robust styrning för hög affärsetik

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

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



Rikshem kan även i vissa fall godkänna den externa aktörens egna uppförandekod, i de fall den stämmer överens med Rikshems egna leverantörsuppförandekod. Målet är att alla Rikshems leverantörer ska ha godkänt leverantörsuppförandekoden. 2018 gjordes en uppföljning av de 271[1] största leverantörerna som tillsammans står för 89 procent av Rikshems totala inköpsvolym och av dessa hade 168[2] leverantörer accepterat uppförandekoden. Vid uppföljning av kodens implementering identifierades utvecklingsmöjligheter som bland annat hur godkännande av koden registreras i ett enhetligt system samt utveckling av rutin för löpande uppföljning. Vidare behöver Rikshem genom stickprov säkerställa att koden efterlevs.

Under 2018 introducerade Rikshem ett nytt it-system som bland annat ska underlätta avtalshantering samt uppföljning av leverantörsuppförandekoden. Målet är att alla avtal ska finnas i systemet.

Rikshem är en stor inköpare av entreprenader, konsulttjänster och varor. Majoriteten av varor och tjänster kommer från leverantörer i Sverige men Rikshem gör även inköp från entreprenörer och grossister som i sin tur har underleverantörer utanför Europa. Rikshems leverantörer förbinder sig att föra kraven i Rikshems leverantörsuppförandekod vidare till sina underleverantörer.

> Alla medarbetare får ta del av uppförandekoden när anställningen påbörjas.

För att säkerställa att kraven i leverantörsuppförandekoden efterlevs kan Rikshem begära in dokumentation och/eller utföra revision på plats. Under året anmälde tre leverantörer att de inte, i alla delar, kan följa leverantörsuppförandekoden då de har egna uppförandekoder och principer. De tre avvikelserna kom från tre olika leverantörer men berörde samma punkt i leverantörsuppförandekoden: Rikshems rätt till revision. Då Rikshem klassar dessa leverantörer som lågriskleverantörer samt med anledning av att de lyder under sekretess enligt lag, alternativt står under tillsyn av Finansinspektionen, accepterades avvikelserna. Inköpsavdelningen kommer under 2019 ta fram en plan för hur kraven i uppförandekoden närmare ska följas upp. Under 2018 utfördes inga revisioner.

Under 2017 inrättades ett inköpsforum bestående av sju personer i nyckelpositioner där ämnen som utbildning och kompetensutveckling, avtalsuppföljning, telefoni avseende bemötande och svarstid samt nya avtalskategorier och strategier diskuteras. Forumet sammanträdde totalt sex gånger under 2018.

1) Fakturering från interna bolag, kommuner samt kommunala och statliga bolag ingår inte då dessa anses ha väletablerade rutiner och egna koder.
2) Rikshem har ett digitalt system för att registrera om koden har godkänts, idag använder dock inte alla avdelningar på Rikshem detta system vilket gör att det kan finnas leverantörer som godkänt koden men där registrering centralt inte gjorts.

Rikshem står stadigt på marknaden

Växande befolkning och fortsatt god efterfrågan på hyresrätter. Turbulens på bostadsrättsmarknaden men stabilitet på marknaden för samhällsfastigheter. Viss osäkerhet råder på fastighetsmarknaden men det ger samtidigt nya affärsmöjligheter för Rikshem.

För första gången på flera år minskade bostadsbyggandet under 2018. Något som inte har minskat är däremot behovet av bostäder. Genom höga födelsetal och immigration har Sveriges befolkning växt stadigt under de senaste åren. Idag uppgår befolkningen till drygt tio miljoner människor. Bristen på bostäder gäller särskilt för unga, studenter, nyanlända och äldre.

1,4 miljoner

nya bostäder behövs fram till 2060.
(Boverket)

2017 bodde det i genomsnitt 2,2 personer per hushåll. Om kvoten antas vara densamma år 2060 och varje nytillkommande hushåll är i behov av en bostad, kommer det behövas ytterligare cirka 1,4 miljoner bostäder fram till 2060. Utöver behovet av nya bostäder för att möta befolkningstillväxten finns det ett latent behov av bostäder i Sverige. Boverket bedömer att det latenta behovet sedan 2012 uppgår till cirka 100 000 bostäder. Utmaningen ligger i att bygga för rätt målgrupp, annars är risken att Sverige kan ha bostadsbrist och tomma lägenheter samtidigt. Prognosen för perioden 2015 till 2020 visar att befolkningen på Rikshems marknader förväntas växa i samma takt som riket i sin helhet (åtta procent för den angivna perioden).

Osäker bostadsrättsmarknad

De senaste två åren har varit turbulenta på bostadsrättsmarknaden. Framför allt är det på nyproduktionsmarknaden som den största oron finns. Antalet bokningar och försäljningar av nyproduktion har minskat kraftigt och det har under året rapporterats om flera bostadsutvecklare som tvingats justera ner priserna eller skjuta upp planerade projekt. Det finns flera bakomliggande orsaker till den negativa prisutvecklingen: De nya amorteringskraven och en förväntad ränteuppgång har gjort banker och hushåll mer försiktiga. Samtidigt har utbudet på nyproducerade bostadsrätter ökat kraftigt de senaste åren. De mest påkostade projekten och bostäderna har störst fallhöjd.

Hyresrätter efterfrågas

Ökade kostnader för att äga sin bostad gör det mer attraktivt att bo i hyresrätt. Dessutom fortsätter urbaniseringstrenden samtidigt som arbetslösheten är låg. Det gör att efterfrågan på bostäder i storstadsområden är hög. För nya hyresrätter eller renoverade lägenheter, båda med högre hyresläge, finns en efterfrågan. På enskilda orter eller för bostäder med sämre läge kan efterfrågan vara mer begränsad. I mer homogena bostadsområden från 60- och 70-talen märks att bostadsutbudet inte förmått möta ekonomiskt svaga hushålls behov. Istället leder hyresnivåer i nyproduktion och renoverade lägenheter, tillsammans med bostadsbristen för svaga hushåll, till att de äldre lägenheterna blir allt mer tätt befolkade. 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.

Växande befolkning

Befolkningsökningen ger inte bara ett ökat behov av bostäder utan också ett behov av fler samhällsfastigheter. Urbanisering i kombination med en växande och åldrande befolkning leder till att kommuner och landsting får ett ökat 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 hyresgästanpassningar. För bostäder i Sverige är hyran reglerad och bestäms utifrån bruksvärdesystemet efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga hyreshöjningen 2018 för bostäder var 1,1 procent, den tredje lägsta nivån på tio år. I takt med att inflationen väntas ta fart, beräknas hyresnivåerna följa efter.

Minskad transaktionsvolym

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden för 2018 uppgick till 133 miljarder kronor, vilket är en minskning med 9,5 procent jämfört med 2017.

Enligt MSCI (All Country World Index ACWI) uppgick totalavkastningen för Svenskt Fastighetsindex till cirka 10,7 procent under 2018 i jämförelse med 10,8 procent för 2017. För Svenskt Bostadsindex uppgick totalavkastningen till 7,2 procent vilket är en nedgång från de senaste åren.

I Märsta Port har Rikshem förvärvat en fastighet med hyresbostäder där säljaren initialt hade planerat för bostadsrätter.

Valsta 3:184, Märsta

Rikshem på marknaden

Rikshem gör bedömningen att bolaget är väl rustat om fastighetsmarknaden skulle vika. Trenden på bostadsrättsmarknaden har gett Rikshem möjlighet att köpa hyresbostäder där säljaren initialt planerat för bostadsrätter. Rikshem har god möjlighet till finansiering, bland annat tack vare den starka ägarkonstellationen. Genom att beståndet finns i utvalda starka tillväxtkommuner säkras också efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter över tid. I de flesta av de orter där Rikshem har fastigheter ligger kötiden för en äldre hyresrätt på sju till tio år eller till och med mer. Rikshems bedömning är att sannolikheten för en vikande hyresrättsmarknad är låg. Om marknaden trots allt viker bedöms mindre orter påverkas i större utsträckning än de utvalda tillväxtkommunerna där Rikshem har sitt fastighetsbestånd. Trycket på stora investeringar i både nya och gamla fastigheter gör att många kommuner ser över möjligheten att sälja fastigheter med investeringsbehov till fastighetsägare som investerar i samhällsfastigheter på respektive ort. Flera aktörer, ofta med institutionella investerare som ägare, har etablerat sig och investerar långsiktigt i samhällsfastighetssegmentet vilket gör att avkastningskraven sänkts betydligt under de senaste åren. Rikshem har varit förutseende och har för tillfället inga egna bostadsrättsprojekt utan en god mix av hyresrättsprojekt och samhällsfastigheter i portföljen. Genom joint ventures fanns vid slutet av året 80 bostadsrätter, varav 41 sålda, i produktion. Företaget har finansiell kapacitet att möta eventuella räntehöjningar.

Källor:
Boverket, NAI Svefa, Hem & Hyra, Catella, Newsec, SCB, MSCI

Fastigheter över hela Sverige

Rikshem är ett av landets största privata fastighetsbolag med fastigheter till ett marknadsvärde om 46 miljarder kronor. Det totala marknadsvärdet är fördelat på cirka 70 procent bostäder respektive cirka 30 procent samhällsfastigheter, i strategiskt utvalda tillväxtkommuner över hela Sverige.

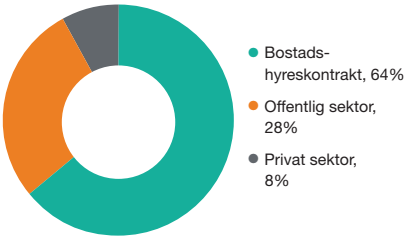
Rikshems fastighetsportfölj består huvudsakligen av bostäder och samhällsfastigheter. Med samhällsfastigheter avses fastigheter för, framför allt vårdboende och skola där verksamheten finansieras genom offentlig sektor. Inom bostadssegmentet erbjuder Rikshem hyresrätter, studentbostäder, ungdomslägenheter och seniorboenden. Fastighetsbeståndet är beläget på noga utvalda tillväxtorter och de största orterna för Rikshem är Uppsala, Storstockholm, Helsingborg och Norrköping. Ett betydande bestånd finns även i Västerås, Kalmar, Umeå, Luleå och Östersund. På de tre sistnämnda orterna utgörs beståndet till 90 procent av bostäder.

Beståndet i siffror

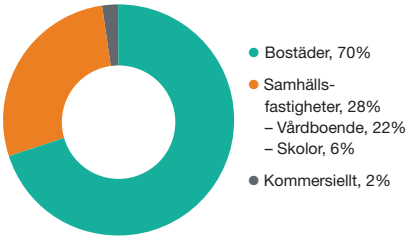
Den uthyrningsbara arean uppgick vid årets slut till cirka 1,7 miljoner kvadratmeter i bostadsfastigheter och cirka 0,6 miljoner kvadratmeter i samhällsfastigheter.

Rikshems bostadsverksamhet svarar för cirka 70 procent av fastigheternas marknadsvärde. Hyresintäkterna för bostadsfastigheter uppgick 2018 till 1 966 miljoner kronor (1 871). Hyresnivåerna för bostäder som varierar med ort, läge och standard ligger i intervallet 700 till 2 700 kronor per kvadratmeter, med ett medeltal på 1 205 kronor per kvadratmeter. Vid utgången av 2018 uppgick vakansgraden för bostäder till 3,2 procent (2,7). Justerat för lägenheter som tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,5 procent (0,3). Rikshems vakansgrad i samhällsfastigheter är låg. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden för det totala beståndet till 97 procent.

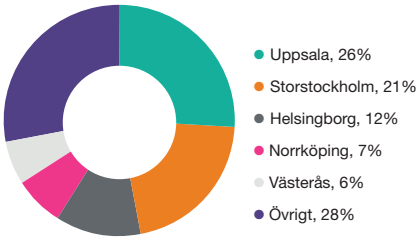
Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av fastigheternas marknadsvärde



Rikshems största orter, procent av fastighetsvärdet



Rikshems fastighetsbestånd

	2018	2017
Antal fastigheter	555	586
Antal lägenheter	28 840	27 924
Marknadsvakans bostäder, %	0,5	0,3
Ekonomisk uthyrningsgrad samhällsfastigheter, %	98	–
Uthyrningsbar area bostadsfastigheter, tusen kvm	1 661	1 618
Uthyrningsbar area samhällsfastigheter, tusen kvm	613	601
Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter, år	10	10

Fastighetsrelaterade nyckeltal

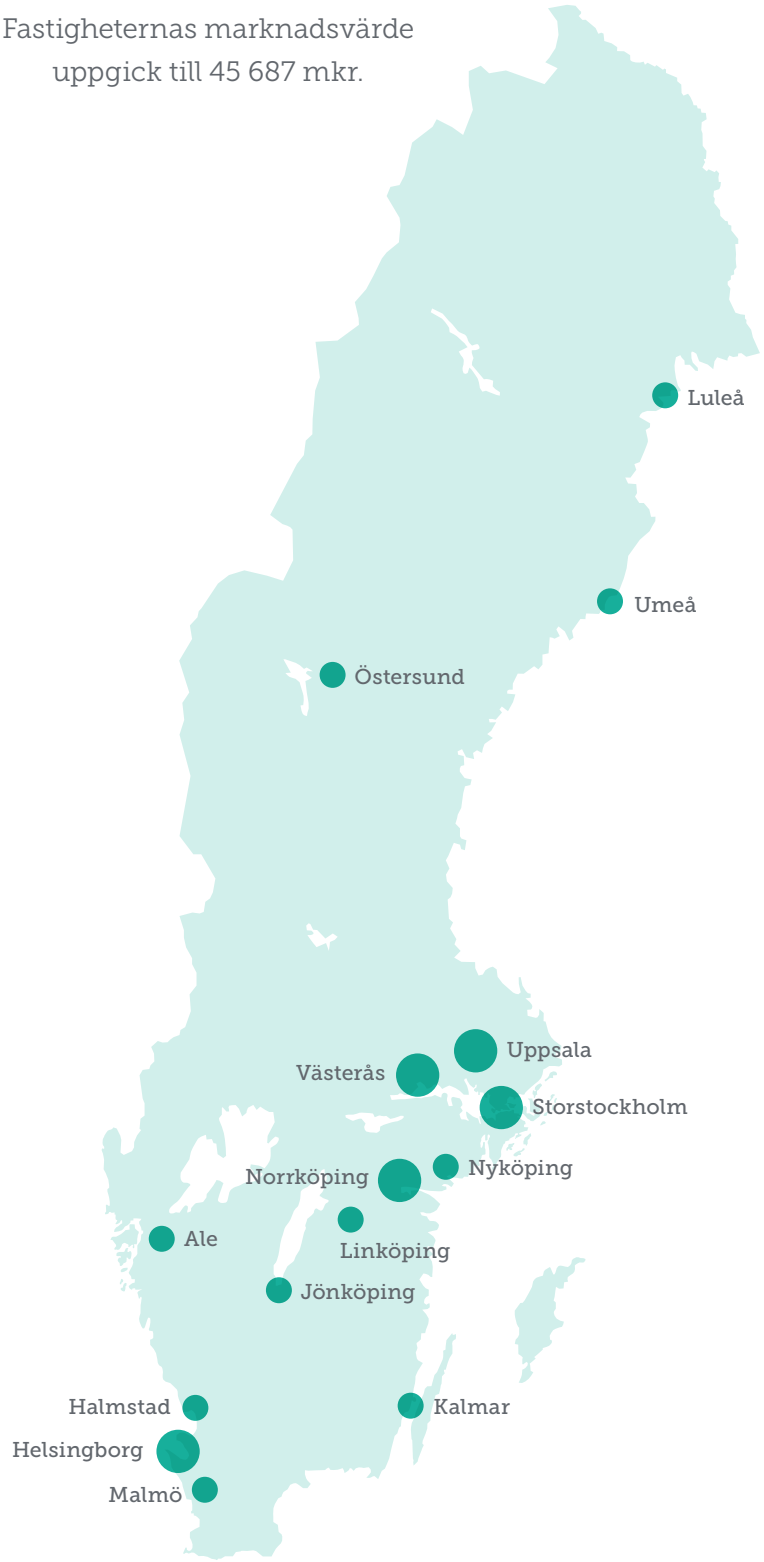
Mkr	2018	2017
Hyresintäkter	2 792	2 665
Fastighetskostnader	–1 268	–1 110
Driftsöverskott	1 524	1 555
Förvaltningsresultat	1 008	1 150
Marknadsvärde	45 687	41 039

46 miljarder

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 45 687 mkr.

2,3 miljoner

Uthyrningsbar area uppgick till 2 274 tkvm.



Uppsala 26%
Storstockholm 21%
Helsingborg 12%
Norrköping 7%
Västerås 6%
Kalmar 5%
Luleå 5%
Umeå 5%
Östersund 5%

Vi finns även i:

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

Fördelning av fastigheternas marknadsvärde per ort.

Den starka efterfrågan på hyresrätter avspeglas i bostadsköerna. I Malmö är den genomsnittliga kötiden för Rikshems lägenheter 3,5 år.

Jagten 7, Malmö

Fokus på hyresrätter

Rikshem äger studentlägenheter, ungdomslägenheter, vanliga hyresrätter och seniorboenden i utvalda tillväxtkommuner i Sverige. Bostäderna förmedlas dels via regionala bostadsförmedlingar på respektive ort, dels via Rikshems egen bostadskö som är gratis och öppen för alla över 18 år. En mindre andel av bostäderna upplåts till kommuner som i sin tur hyr ut lägenheterna efter samhällsbehovet lokalt.

Högt söktryck

Den starka efterfrågan på hyresrätter avspeglas i bostadsköerna. Stora volymer av nyproduktion av främst hyresrätter som påbörjats 2016 till 2017 har gjort att kötiderna kortats något under 2018. Generellt är dock söktrycket fortsatt högt på Rikshems lägenheter och mest efterfrågas två- och trerumslägenheter. Kortast kötid har nyproducerade lägenheter där högre hyresnivåer begränsar antalet sökande. Kötiderna varierar något mellan de olika orterna. I Luleå, Umeå och Östersund är den genomsnittliga kötiden ett till åtta år beroende på område och storlek. I Stockholm och Uppsala är den genomsnittliga kötiden för en bostad hos Rikshem sex år. Kötiderna i södra Sverige är något kortare, omkring 3,5 år i Malmö för vanliga bostäder och knappt två år för studentbostäder. I Helsingborg är kötiden för en vanlig lägenhet i genomsnitt drygt ett år. Omsättningen på hyresgäster ligger på omkring 13 till 15 procent för bostäder, vilket överensstämmer med det generella marknadsläget.

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Marknadsvärde i mkr	31 dec 2018	31 dec 2017	Förändring
Bostäder	31 990	3,89%	3,98%	–0,09%
Samhällsfastigheter				
Vårdboende	10 279	4,78%	4,97%	–0,19%
Skolor	2 652	5,42%	5,49%	–0,07%
Kommersiellt	766	5,19%	5,38%	–0,19%
Totalt	**45 687**	**4,20%**	**4,31%**	**–0,11%**

Nybyggen på tillväxtorter

Nybyggnadsprojekten återfinns främst i Kalmar, Norrköping, Luleå och Umeå. I Märsta Port i Sigtuna kommun förvärvades två nyproducerade bostadshus med 82 lägenheter varav samtliga hyrdes ut omgående.

Rum för samhällsnytta

Samhällsfastigheter utgör cirka 30 procent av Rikshems bestånd. I fastigheterna bedrivs verksamheter såsom skola, förskola, vård- och omsorgsboende, äldreboende och gruppboende. Rikshem erbjuder samhällsfastigheter anpassade för verksamheternas behov och bolaget har ett nära samarbete med kunderna, både kommuner och privata aktörer. En stor del av vårdfastigheterna i Sverige uppfyller inte dagens önskemål, vilket ger investerings- och utvecklingsmöjligheter.

Fler samhällsfastigheter

I Ale kommun, där Rikshem sedan tidigare har sju bostadsfastigheter, kompletterades beståndet genom förvärv av en nyproducerad samhälls- och bostadsfastighet om totalt 7 300 kvadratmeter. Fastigheten innefattar ett vårdboende i anslutning till seniorbostäder vilket ger de äldre möjlighet att bo nära sin partner. Vårdboendet är miljöcertifierat med LEED Guld och seniorbostäderna enligt Miljöbyggnad Silver.

Under året tecknade Rikshem också avtal om förvärv av totalt sju nya samhällsfastigheter (projektfastigheter). Bland annat i Staffanstorp och Upplands-Bro ska två vårdboenden, om totalt 10 250 kvadratmeter, färdigställas under 2019. Humana Omsorg har tecknat 15-åriga hyresavtal för fastigheterna. I Norrköping uppförs ett vårdboende med 72 lägenheter och 101 nya hyresbostäder med inflytt 2021. Avsikten är att fastigheten, som har en area om totalt 10 760 kvadratmeter, ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Satsar på befintliga områden

Rikshem vill växa på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. I beståndsstrategin beskrivs bland annat hur företaget ska expandera hållbart genom utveckling av befintliga områden. Det ger synergieffekter i utveckling och förvaltning av nuvarande bestånd. Tillkommande fastigheter ska generera ytterligare värde till befintliga områden för att öka attraktiviteten. Rikshem vill främja en variation av upplåtelseformer i sina områden, det vill säga att det finns både hyresrätter och bostadsrätter samt olika hustyper och storlekar på lägenheter. Genom att möjliggöra etablering av samhällsservice i områden kan Rikshem också öka servicen för kunderna.

Renodlar beståndet

Under året frånträdde Rikshem tretton utspridda LSS-fastigheter i Stockholms län. Fastigheterna består av mindre förvaltningsenheter med en genomsnittlig yta om drygt 600 kvadratmeter. Avyttringen är ett led i att renodla Rikshems bestånd för en mer effektiv och kvalitativ förvaltning. Vid försäljning är det viktigt för Rikshem att säkra kundernas trygghet genom att undersöka att köparen är en seriös aktör som tar vid och fortsätter förvalta och utveckla fastigheten på ett hållbart sätt.

Förvärv 2018

Kommun	Antal fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Ale	1	7 300	Samhälls-/ bostadsfastighet
Helsingborg	1	6 100	Bostadsfastighet
Kalmar	4	9 800	Bostadsfastighet
Malmö	1	–	Byggrätter
Sigtuna	2	7 500	Bostadsfastighet
Västerås	3	17 600	Bostadsfastighet

Förändring av fastighetsbeståndet 2018

Mkr	Marknadsvärde
Marknadsvärde vid årets början	41 039
Investeringar	1 083
Förvärv	1 786
Värdeförändring	2 107
Försäljningar	–328
Marknadsvärde vid årets slut	**45 687**

Avyttringar 2018

Kommun	Antal fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Kalmar	1	1 900	Bostads-/ kommersiell fastighet
Malmö	2	1 900	Bostadsfastighet
Stockholms län	13	7 600	Samhällsfastigheter
Umeå	1	1 250	Bostadsfastighet
Uppsala	1	740	Bostadsfastighet

Avtal om framtida förvärv

Kommun	Antal fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Kalmar	1	4 200	Samhällsfastighet (vårdboende)
Kalmar	1	7 380	Bostadsfastighet
Norrköping	1	10 760	Bostads- och samhällsfastighet (vårdboende)
Staffanstorp	1	5 032	Samhällsfastighet (vårdboende)
Upplands-Bro	2	6 558	Samhällsfastighet (vårdboende respektive förskola)
Västerås	1	3 580	Bostadsfastighet

Fastighetsvärdering

Varje kvartal värderar Rikshem fastighetsbeståndet genom en intern värderingsmetod. Denna bygger på externa analyser som tar hänsyn till omvärld och marknadsläge. Värderingarna kompletteras och kvalitetssäkras vid varje årsskifte genom externvärdering.

Marknadsvärdet för Rikshems fastigheter uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 45 687 miljoner kronor (41 039) vilket motsvarar 20 091 kronor per kvadratmeter (18 494). Av det sammanlagda värdet avser 795 miljoner kronor byggrätter (738) vilka i medeltal värderats till 2 160 kronor per kvadratmeter (2 050). Den genomsnittliga direktavkastningen var 4,20 procent, vilket är en minskning med 0,11 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av 2018. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har sedan årsskiftet ökat med 4 648 miljoner kronor, vilket motsvarar en tillväxt om 11 procent. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 107 miljoner kronor (1 647). Ökningen är främst ett resultat av förbättrade kassaflöden och lägre direktavkastningskrav. Under året har fastigheter förvärvats till ett värde om 1 768 miljoner kronor (1 603). Fastigheter har avyttrats till ett sammanlagt värde motsvarande 328 miljoner kronor (1 675), varav 110 miljoner kronor (261) avser försäljning av nyproducerade bostadsrätter.

Värderingsmetod

Rikshems fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas till marknadsvärde. Varje enskild fastighets marknadsvärde beräknas genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis. Värderingsmetoden är baserad på analys av respektive fastighets intjäningsförmåga och andra värdepåverkande faktorer såsom marknadshyror och marknadens direktavkastningskrav, vilka härleds externt genom ortsprisanalys. I Rikshems interna värderingsmodell simuleras kassaflöde med framtida driftsöverskott för respektive värderingsenhet, som i huvudsak utgörs av enskilda fastigheter. Framtida driftsöverskott och restvärdet vid kalkylperiodens slut diskonteras till nuvärde och reduceras med bedömda återstående investeringar. För bostäder sker beräkningen utifrån en kalkylperiod på tio år och för samhällsfastigheter uppgår kalkylperioden till kontraktslängd eller minst tio år. Hyresintäkterna följer befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. I värderingarna beaktas avtalade förändringar avseende 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 genom denna metodik bedömts enligt de redovisningsregler som följer av IFRS 13 nivå 3. Renoveringsprojekt och ny-, till- och ombyggnad värderas på motsvarande sätt men med avdrag för återstående investeringar. Värdet för byggrätter baseras på framtida användningsområde med hänsyn tagen till i vilket skede i detaljplaneprocessen som fastigheten befinner sig samt utifrån ortsprisanalys.

Externvärdering

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

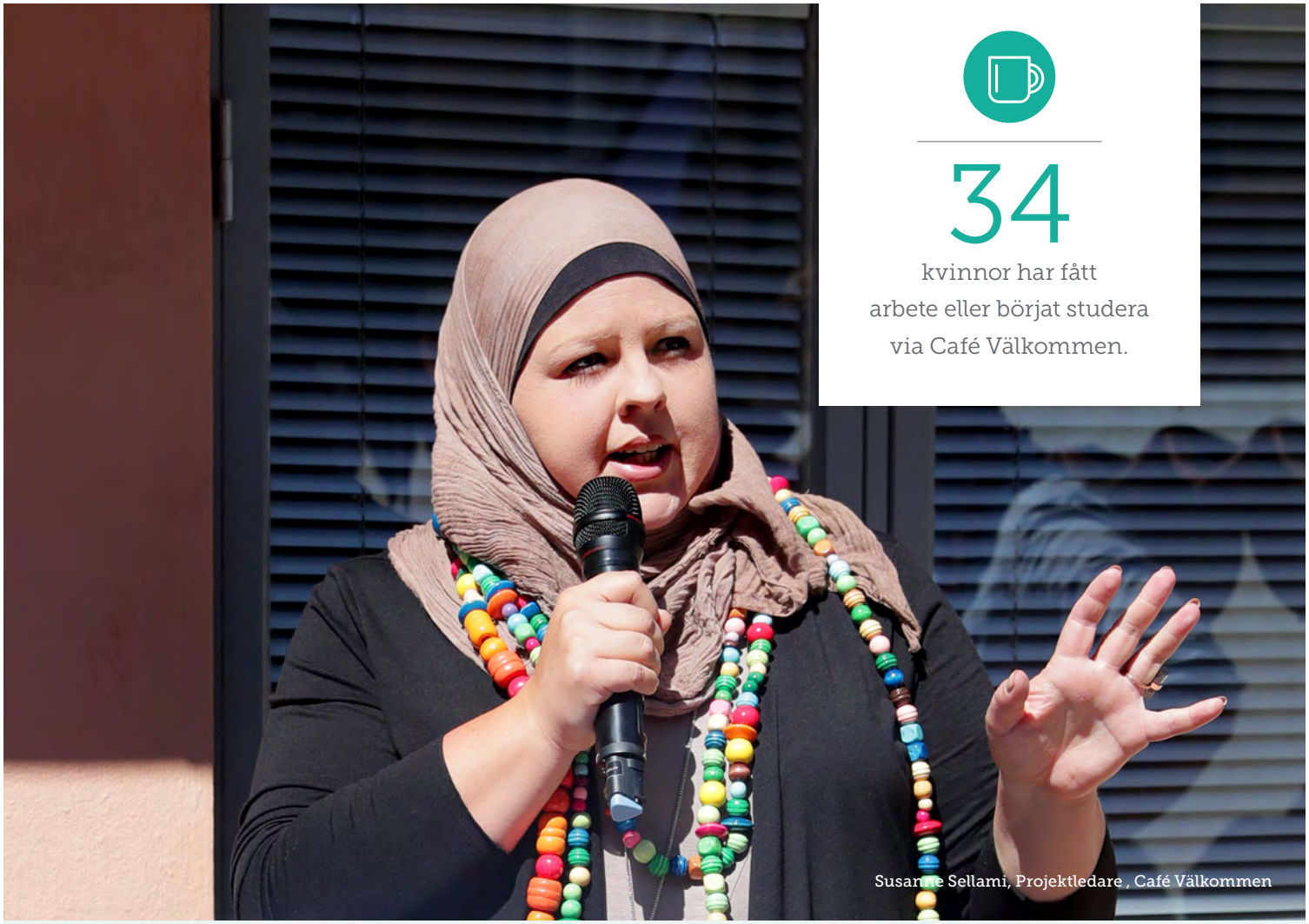
Under året har fastigheter, vilka värdemässigt motsvarar 99,4 procent av fastighetsbeståndet, externvärderats. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 45 418 miljoner kronor och de externa värderingarna uppgick sammantaget till 45 549 miljoner kronor, vilket motsvarar en avvikelse om 131 miljoner kronor eller 0,3 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms inom osäkerhetsintervallet +/– 5 procent.

Värderingsantaganden

	Hyra/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Fastighetstyp						
Bostäder	699	1 205	2 737	2,45%	3,89%	5,65%
Samhällsfastigheter						
Vårdboende	550	1 415	2 608	3,65%	4,78%	7,50%
Skolor	769	1 462	2 103	5,00%	5,42%	6,75%
Kommersiellt	654	1 167	4 179	3,85%	5,19%	7,50%
Medeltal		**1 261**			**4,20%**	

Känslighetsanalys

	Direkt-avkastningskrav		Hyra		Drifts-överskott
Förändring i mkr	+0,25%	–0,25%	+/– 1,0%	+/– 50 kr/kvm	+/– 5,0%
Fastighetstyp					
Bostäder	–1 931	2 196	512	2 128	1 502
Samhällsfastigheter					
Vårdboende	–511	567	127	484	466
Skolor	–117	128	34	118	121
Kommersiellt	–35	39	11	50	31
Totalt	**–2 594**	**2 930**	**684**	**2 780**	**2 120**



Susanne Sellami, Projektledare , Café Välkommen

34

kvinnor har fått arbete eller börjat studera via Café Välkommen.

Ett viktigt välkomnande

Idén är enkel men verksamheten gör stor skillnad genom att bryta långvarigt utanförskap och hjälpa hemmavarande kvinnor till arbete. Café Välkommen i Helsingborg är mötesplatsen som bidrar till integration och ett tryggare bostadsområde.

När Susanne Sellami fick förfrågan om att vara projektledare för att skapa en mötesplats för nyanlända kvinnor tackade hon först nej.

– Jag ville inte driva ett projekt som enbart riktade sig till nyanlända kvinnor, så bidrar vi inte till integration. Integration sker när människor med olika bakgrunder möts. Därför var det viktigt för mig att mötesplatsen skulle vara öppen för alla kvinnor i området, säger Susanne Sellami.

Det var på dessa premisser som hon startade Café Välkommen i september 2016.

Inkluderande samarbete

Projektet drivs och finansieras genom ett samarbete mellan Rikshem, Helsingborgs stad och den lokala Hyresgästföreningen LH Brigaden. Verksamheten bedrivs i en av Rikshems fastigheter i bostadsområdet Fredriksdal i Helsingborg. Syftet med verksamheten är att bryta utanförskap och skapa ett tryggare område. Utöver att besökarna kan delta i aktiviteter, fika tillsammans och lyssna på föreläsningar pågår ett arbete för att stötta kvinnor långt ifrån arbetsmarknaden att komma i sysselsättning. I samband med att Susanne Sellami började arbeta som brobyggare för Helsingborgs stad under 2017 såg hon möjligheter till att också hjälpa kvinnorna till sysselsättning. Genom att bjuda in sina kollegor på Arbetsmarknadsförvaltningen till Café Välkommen kunde Susanne koppla ihop arbetssökande kvinnor med rätt kontakter.

– Sedan öppnandet har vi hjälpt 34 kvinnor ut i arbete och utbildning. Coacher och studievägledare kommer till Café Välkommen och pratar direkt med kvinnorna i området. Hela projektet har över lag gått väldigt bra. Vårt mål var att ha 200 unika besökare under 2017 och 2018, vi har nått det dubbla, säger Susanne.

> Vårt mål var 200 besökare, vilket överträffades med det dubbla. Med hjälp av mötesplatsen Café Välkommen har vi lyckats rasera gränser mellan de boende.

Susanne som själv är bosatt i området har också sett hur människor som tidigare inte hälsade på varandra nu står och småpratar.

– Med hjälp av mötesplatsen Café Välkommen har vi lyckats rasera gränser mellan de boende. Till exempel har flera av områdets pensionärer funnit vänner bland de nyanlända kvinnorna. Självklart finns det kulturkrockar och olikheter och man behöver inte alltid förstå varandra, men vi måste visa varandra respekt och acceptans. Vår gemensamma nämnare är att vi är kvinnor. Caféts motto är Alla olika-Alla lika.

– Nu föreläser jag om projektet och uppmuntrar fler att göra samma sak. Med kontakter och goda samarbeten går det att bidra till integration och du får också ut väldigt mycket själv av att driva ett projekt som Café Välkommen, avslutar Susanne.

Förvaltning som förändrar

Fastighetsförvaltning utgör en central del av Rikshems verksamhet. Ekonomisk och teknisk förvaltning drivs av bolagets egna förvaltningsorganisation, vilket skapar kontroll över beståndet och en närhet till hyresgästerna. Arbete för en aktivare förvaltning med både kund och hållbarhet i fokus präglade 2018.

Rikshems fastighetsförvaltning ska vara långsiktigt hållbar för bolaget, kunderna och samhället. Förvaltningen innefattar såväl underhåll som daglig drift och säkerställer att fastigheterna håller över tid. Bolaget har egen ekonomisk och teknisk förvaltning på sina orter samt nära samarbeten med ett antal lokala underleverantörer för exempelvis skötsel av gröna ytor och trappstädning.

Aktivare förvaltning

Som en del i företagets förändringsresa har Rikshem under 2018 gjort en större satsning på aktivare förvaltning. Som långsiktig fastighetsägare har bolaget möjlighet att göra satsningar i förvaltningen som på sikt kommer generera högre fastighetsvärden och ökad kundnöjdhet. Under året implementerade Rikshem nya rutiner och arbetssätt genom kvalitetssystemet Riksvägen som ett led i att kvalitetssäkra förvaltningen ytterligare.

Lyssnar på kunden

Rikshem genomför en årlig kundundersökning som ger värdefull information om hur kunderna upplever bland annat boendemiljö, skötsel och trygghet. Nytt för kundundersökningen 2018 är att även kunder i samhällsfastigheterna får möjlighet att besvara en enkät. Utifrån svaren i kundundersökningen tar Rikshems förvaltare, uthyrare och fastighetstekniker tillsammans fram handlingsplaner för framtida förvaltning. Utifrån 2017 års kundenkät beslutades att Rikshem skulle arbeta mer med utomhusmiljön såsom städning och skötsel av gröna ytor i sina områden. Redan i kundundersökningen för 2018 är det tydligt att i de områden där stora riktade förvaltningssatsningar gjorts har kunderna blivit betydligt nöjdare.

I sina större områden ordnar Rikshem, tillsammans med lokala hyresgästföreningar, boendemöten för en ökad kunddialog samt olika gemensamhetsaktiviteter.

Konstutställning i miljöhus

Miljöhus för avfall och återvinning upplevs vanligtvis inte som vackra och inspirerande.

I Helsingborg ville Rikshem engagera stadens unga konstnärer och samtidigt ge hyresgästerna en positivare upplevelse när de lämnar sitt avfall i miljöhusen. Tillsammans med Kulturhotellet i Helsingborg genomfördes ett projekt som gick ut på att unga konstnärer fick dekorera två av Rikshems miljöhus med graffiti. Miljöhusen med graffitikonstverk blev uppskattade av hyresgästerna.

Väghyveln 5, Östersund

Vinst för både kvarteret Väghyveln och miljön

Att sopsortera är något vi alla vinner på. För att få fler att börja sopsortera i Östersunds kommun, drogs en sopsorteringstävling igång 2017. Ett av Rikshems kvarter, Väghyveln på Körfältet, deltog och korades som tävlingens vinnare. De boende lyckades tillsammans minska andelen sopor som skickas till förbränning med hela 18 procent, genom att öka sin sopsortering. Minskningen av hushållsavfall sammanräknat med ett annat kvarter, Ardennern i Torvalla, motsvarar ett helt långtradarlass mindre per år som annars hade behövt transporteras till värmeverket i Sundsvall.

Boskolan visar vägen

Under 2018 har Rikshem tagit fram konceptet Boskolan, en introduktion till att bo i hyresrätt, för bolagets hyresgäster. I en pedagogisk film beskrivs vad det innebär att vara hyresgäst hos Rikshem, rättigheter och skyldigheter samt hur hyresgästerna kan bidra till ett mer hållbart boende genom exempelvis sopsortering.

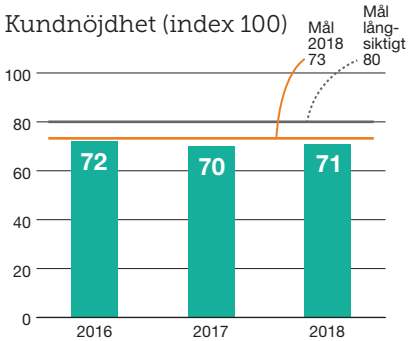
> Boskolan kommer kunna ses med textning på fyra olika språk.

Boskolan är också en del av arbetet med att bygga en stark kundrelation och kommer att kunna ses med textning på engelska, somaliska, persiska och arabiska. Introduktionen är en del av uthyrningsrutinerna och ska visas i samband med att kontrakt skrivs.

Samhällsviktiga fastigheter

Förvaltningen av samhällsfastigheter skiljer sig från förvaltningen av bostadsfastigheter. För samhällsfastigheter ansvarar Rikshem i regel enbart för själva fastigheten medan hyresgästen, ofta kommunen, ansvarar för inre underhåll. Rikshem har ett nära samarbete med kommuner och över 90 procent av Rikshems samhällsfastigheter hyrs ut till kommuner och landsting. Verksamheterna innefattar boende för vård och omsorg, äldreboende, gruppboende samt förskolor och skolor.

Kundnöjdhet (index 100)



2017 förändrades mätningen av kundnöjdhet och är därför inte helt jämförbar med resultaten från 2016 och tidigare.

Modern teknik förenklar

Det ska vara enkelt att bo hos Rikshem. På Mina Sidor på rikshem.se kan kunderna enkelt göra felanmälan och följa sitt ärende. I många fastigheter kan hyresgästerna också boka tvättstuga och andra tjänster via webben. Under året har Rikshem även påbörjat ett arbete med att förbättra och digitalt tillgängliggöra information till hyresgästerna.

Tillsammans med andra bostadsbolag har Rikshem gjort en förstudie om hur den digitala utvecklingen påverkar hyresgästernas upplevelse av sitt boende och hur framtidens förväntningar på hyresvärden ser ut. Förstudien kommer att ligga till grund för Rikshems vidare arbete med digitalisering. Parallellt med detta har ett arbete inletts med att skapa grundförutsättningar för en ökad digitalisering av verksamheten på sikt, i syfte att bland annat kunna effektivisera och förbättra förvaltningen.

Rättvis förmedling

Rikshems bostäder fördelas enligt ett kösystem efter antal poäng, vilket ger människor möjlighet att söka bostad på lika villkor utan risk för diskriminering. På orter där lokal bostadsförmedling saknas erbjuder Rikshem sin egen bostadskö, som är kostnadsfri och öppen för alla över 18 år. Uthyrningspolicyn är ett viktigt verktyg för både Rikshem, externa förmedlare och hyresgäster inför en bostadsförmedling.

> Uthyrningspolicyn är ett viktigt verktyg för både Rikshem, externa förmedlare och hyresgäster, inför en bostadsförmedling.

Under 2018 uppdaterades Rikshems uthyrningspolicy och publicerades även på engelska på företagets webbplats för att tillgängliggöra den för fler. De generella kraven i den uppdaterade policyn har förtydligats i syfte att göra innehållet mer lättförståeligt. Kraven gäller bland annat trångboddhet, hushållens ekonomiska förutsättningar och folkbokföring.

Tydligheten har uppskattats av såväl kunder och medarbetare som externa bostadsförmedlingar som Rikshem samarbetar med.

Klimatneutral omställning

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en tredjedel av Sveriges energianvändning. Som fastighetsbolag har Rikshem både en direkt och indirekt påverkan på miljön. Påverkan sker inom den egna verksamheten, hos entreprenörer och leverantörer samt hos hyresgästerna. I takt med samhällsutvecklingen ställer bolaget om till en klimatneutral verksamhet där el, värme och vatten används så ansvarsfullt och effektivt som möjligt. Rikshem följer gällande miljölagstiftning inklusive försiktighetsprincipen och har satt upp ett antal miljömål som följs upp regelbundet.

Miljövänlig fjärrvärme

Enligt Rikshems hållbarhetsstrategi ska bolaget kontinuerligt arbeta med att minska miljöbelastningen. Energianvändning avser främst den energi som används i fastigheterna i form av värme och fastighetsel. Värmeanvändningen utgör den största delen, cirka 85 procent. Resterande mängd utgörs av fastighetsel som till största del är helt koldioxidneutral.

Utsläpp av koldioxid har under 2018 varit 11,4 kg/m² i identiskt bestånd, varav 0,1 kg/m² kommer från el. Detta innebär en minskning med 2,4 procent jämfört med 2017. För uppvärmning använder Rikshem så gott som uteslutande fjärrvärme. För återstående anläggningar pågår omställningen. Under året påbörjades utfasningen av oljepannor i ett antal samhällsfastigheter i Nacka, vilket kommer att bidra till den klimatsmarta konverteringen.

2,6%

minskning av den faktiska energianvändningen under 2018.

Rikshems mål är att minska energianvändningen med i snitt 2,5 procent årligen i det identiska beståndet, vilket Rikshem lyckats med sedan 2013. Under 2018 minskade den faktiska energianvändningen med 2,6 procent.

Koldioxidutsläppen mäts årligen med målet att i snitt sänka utsläppen med ett kilo per kvadratmeter och år. Även vatten mäts och följs upp månadsvis. Den totala vattenanvändningen för 2018 blev 1 300,7 l/m² per år.

Vi-känsla i Sigtuna-projekt

Varje område är en del av samhället. För att skapa bästa möjliga förutsättningar för ett område, behöver därför flera samhällsaktörer samverka i förbättringsarbetet. I Valsta, Sigtuna, har Rikshem tillsammans med andra samhällsaktörer, fastighetsägare och kommunen bildat en ekonomisk förening med målsättning att utveckla hela området, skapa en vi-känsla, öka stoltheten i Valsta och verka för en god ekonomisk utveckling för kommersiella aktörer. Tillsammans vill Rikshem och övriga aktörer i Valsta-projektet skapa sätt att finansiera ett antal aktiviteter som stödjer utvecklingen på kort och lång sikt.

Valsta 3:32, Sigtuna

Installation av värme-
pump och modern styrutrustning
i fastigheten Nunnan 3, Helsingborg,
har minskat energianvändningen
med 35 procent.

Nunnan 3, Helsingborg

Klimatkompenserar

Rikshems indirekta och direkta klimatpåverkan är stor. Hållbarhetsstrategin slår fast att Rikshem ska minimera utsläpp av koldioxid och övriga växthusgaser. Detta kan uppnås genom att öka andelen koldioxidneutral energi, i enlighet med företagets elhandelsstrategi. Rikshem har i princip uppnått nollutsläpp för stora delar av beståndet, främst tack vare medvetet köp av koldioxidneutral el.

Identiskt bestånd

Identiskt bestånd innebär att Rikshem har haft fastigheten i sin ägo alternativt varit inflyttad i tolv månader vid ingången av ett kvartal. Exempel: Rikshems identiska bestånd i andra kvartalet ett specifikt år innebär allt som bolaget hade i sitt bestånd (tillträtt eller inflyttat) vid utgången av första kvartalet föregående år.

Ny förvaltningsstrategi

En ny förvaltningsstrategi som ska vägleda bolaget i arbetet med befintligt bestånd togs fram 2018. Strategin beskriver även hur Rikshem vill att de som bor och verkar i fastigheterna ska uppleva sitt boende. Förvaltningsstrategin ska, tillsammans med bestånds- och hållbarhetsstrategin, guida alla medarbetare inom Rikshem för att säkerställa att både förvaltning och utveckling sker genom klimatsmart, samhällsengagerat och långsiktigt arbete med fokus på kund och trivsel.

Rikshem klimatkompenserar när andra åtgärder inte är möjliga, genom att investera andelar i certifierade klimatkompensationsprojekt, främst inom Clean Development Mechanism (CDM) [1]. En omfattande klimatinvestering som Rikshem har beslutat om under 2018 är att energianvändningen ska kunna följas i realtid. På så sätt kan bolaget jobba proaktivt för att sänka den. Arbetet, som är långsiktigt och innebär ett stort steg för Rikshem, kommer att fortgå genom att ett flertal undercentraler till fastigheterna digitaliseras under 2019.

Elbilar

Ytterligare en pågående energiåtgärd är att Rikshem byter ut samtliga servicebilar till elbilar. Rikshem har totalt 57 servicebilar varav sju har ersatts av nya elbilar under 2018. Enligt bolagets förmånsbilpolicy ska även alla förmånsbilar fasas ut till el-, laddhybrid- eller hybridbilar.

Årsrapport totalenergi normalårskorrigerad

kWh/m² (Atemp)	2018	2017	2016	Avvikelse, %
Energianvändning	140,2	143,9	146,2	–2,6

Årsrapport totalenergi ($C0_2$) kg /m² normalårskorrigerad

kWh/m² (Atemp)	2018	2017	2016	Avvikelse, %
Utsläpp	11,4 [2]	11,7	11,0	–2,4

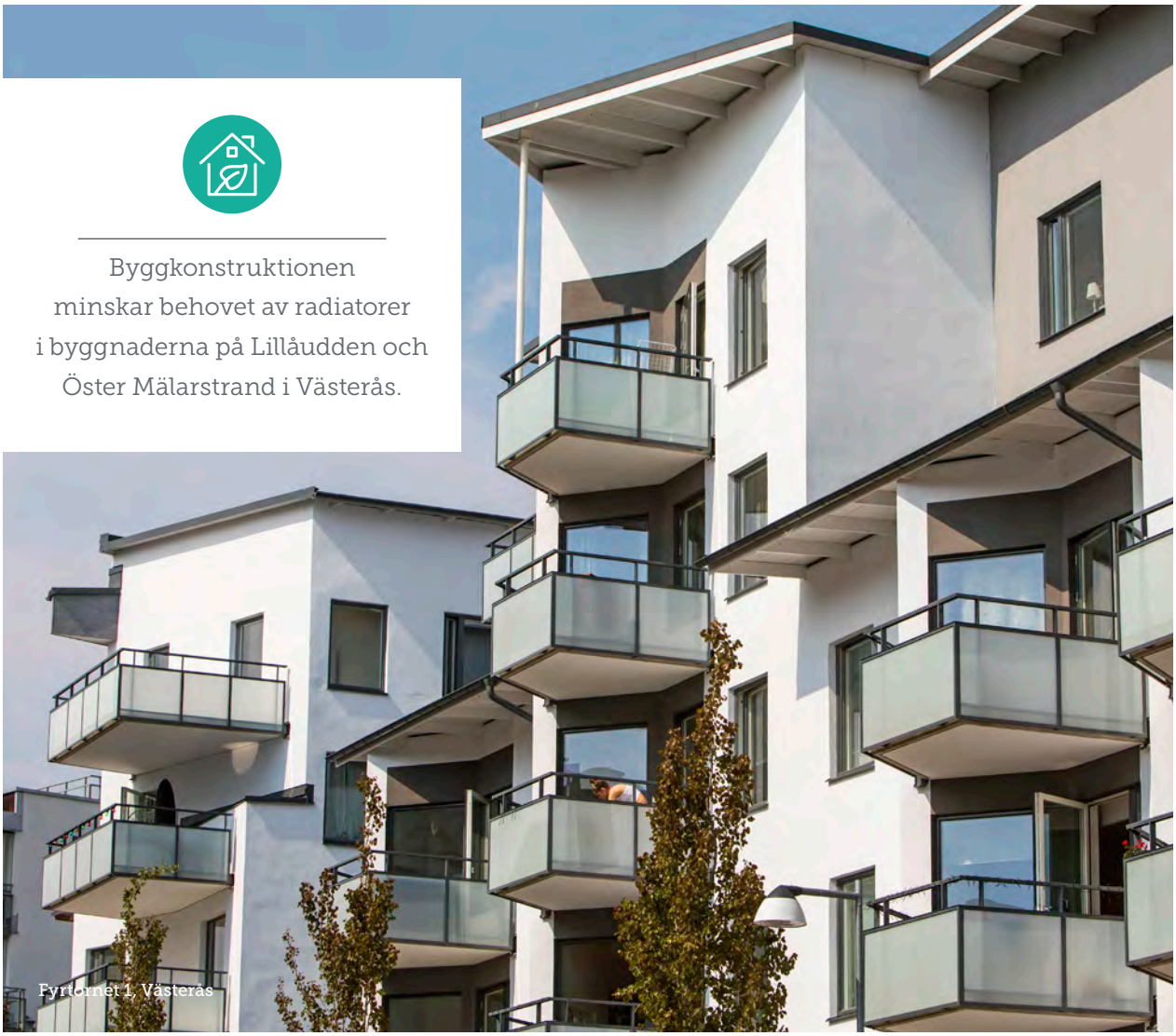
Årsrapport totalenergi

kWh/m² (Atemp)	2018	2017	2016	Avvikelse, %
Energianvändning	137,2	139,3	143,5	–1,5

Årsrapport totalenergi (CO_2) kg /m²

kWh/m² (Atemp)	2018	2017	2016	Avvikelse, %
Utsläpp	11,1 [2]	11,2	10,8	–1,1

1) Ett CDM-projekt som Rikshem har bidragit till under 2018 syftar till att omvandla metangas, från en kinesisk kolgruva, till el.
2) Beräknad utifrån 2017 års utsläppsvärden då värdena för 2018 redovisas tidigast under Q2 2019 när Rikshem har mottagit sammanställning från leverantörerna.

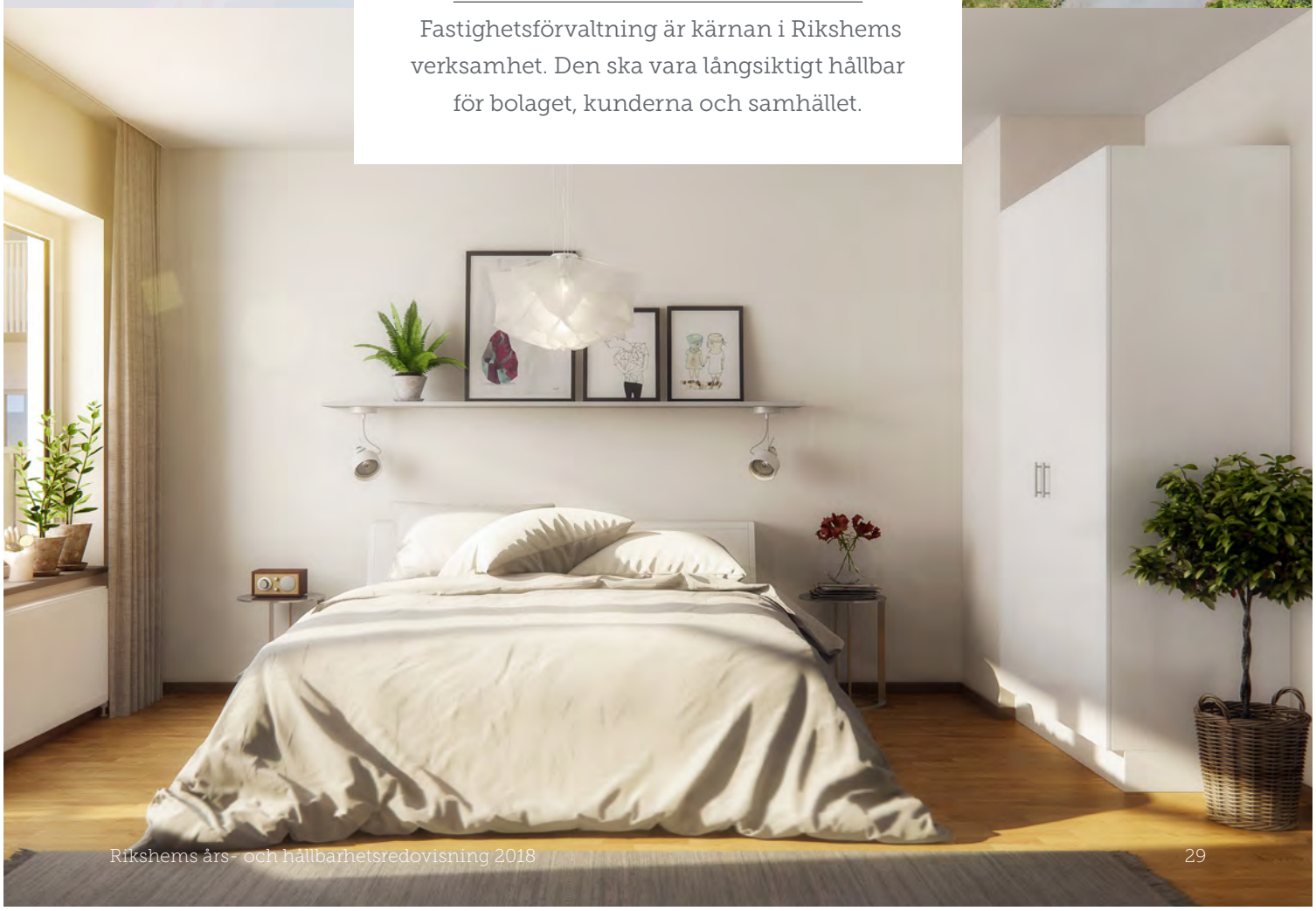


Byggkonstruktionen minskar behovet av radiatorer i byggnaderna på Lillåudden och Öster Mälarstrand i Västerås.

Fyrtornet 1, Västerås

Vittran 1, Umeå

Fastighetsförvaltning är kärnan i Rikshems verksamhet. Den ska vara långsiktigt hållbar för bolaget, kunderna och samhället.



Trygghetsarbete för en ljusare framtid

Den upplevda otryggheten i samhället ökar generellt och Rikshems kundundersökning visar på samma trend. Som ett av Sveriges största privata fastighetsbolag är Rikshem en del av samhället och arbetar för att skapa trygga och säkra områden – både genom förbättring av befintliga miljöer och i planering och utformning av nya miljöer.

Nästan en tredjedel av befolkningen oroar sig i stor utsträckning över brottsligheten i samhället. Den upplevda otryggheten i samhället ökar, enligt statistik från Brå (Brottsförebyggande rådet). Trygghet kan vara en avgörande faktor för en plats attraktivitet och huruvida människor väljer att bo kvar eller inte.

Upplevd trygghet mäts

Trygghet i den fysiska miljön är också en viktig jämställdhetsfråga då kvinnor generellt sett upplever mindre trygghet i den offentliga miljön än män. Enligt Brå känner sig 30 procent av kvinnorna mycket eller ganska otrygga i sitt eget bostadsområde sent på kvällen. Motsvarande siffra för män är nio procent.

Varje år mäter Rikshem hur kunderna upplever tryggheten i bostadsområdet. Resultatet för 2018 års trygghetsmätning är 76 (index 100), vilket är något lägre än för fjolåret. Trenden stämmer överens med landet i stort och det är en utmaning att vända utvecklingen.

Statligt stöd för trygghet

För att öka tryggheten beslutade regeringen tidigare att ge stöd till socioekonomiskt utsatta områden i syfte att bidra till områdenas utemiljöer. Stödet söks hos Boverket och kan delfinansiera trygghetsprojekt. Under 2018 ansökte Rikshem om stöd för 39 projekt runt om i landet, varav stöd för 33 beviljades.

Förebyggande insatser

Ett aktivt arbete med trygghetsfrågor är en viktig del i utvecklingen av företagets bostadsområden och förebyggande trygghetsinsatser har inletts i flera områden under året. Tillsammans med Stiftelsen Tryggare Sverige kartläggs bostadsområden i syfte att identifiera åtgärder som kan öka tryggheten.

> Som långsiktig fastighetsägare kan Rikshem bidra till en utformning av bostadsområden som skapar en fysisk miljö som upplevs som trygg.

Genom trygghetsanalyser kan konkreta förbättringsåtgärder tas fram för utsatta områden. Rikshem samarbetar också med Tryggare Sverige i det nationella programmet Botryggt2030. Programmet handlar om att, utifrån forskning och beprövad erfarenhet, sprida kunskap om hur olika aktörer kan förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden.

Lysande rymdprojekt i Västerås

Svävande belysning i träden, ordentligt upplysta gatunummer i entréer och projicering av en upplyst jord och måne mot husväggar. Området Pettersberg i Västerås har under året smyckats med ljuskonst. I samråd med de boende kom Rikshem fram till att man skulle satsa på bättre belysning för att öka tryggheten i området. Resultatet blev ett ljusprojekt med rymdtema, där bland annat stora ringformade ljusslingor med LED-belysning har satts upp i ett skogsparti intill en gångväg som tidigare uppfattats som ödslig. Konstprojektet, som är ett samarbete med Västerås stad och andra fastighetsägare i kommunen, är signerat konstnärerna Mikael Richter och Karen Frode.

Tryggare Sverige
Stiftelse som bland annat utför trygghetsanalyser enligt den nationella modellen BoTryggt2030 där Rikshem är huvudsamarbetspartner. Uppdragsgivarna är kommuner samt bygg- och fastighetsbolag i syfte att analysera och kartlägga den upplevda tryggheten i bostadsområden. Både befintlig bebyggelse och nyproduktion kartläggs.

Trygghetsanalys
Kartlägger hinder och möjligheter i den fysiska miljön för att minska brottsligheten och öka tryggheten. Förutom analys av platsens faktiska miljö består trygghetsanalysen av intervjuer med boende, polis, kommun och lokala intressenter.

Brigaden 1, Helsingborg

8

trygghetsanalyser av Rikshems områden har beställts under 2018, bland annat för Fredriksdal i Helsingborg.

Rörelse i området skapar trygghet

Ny idrottshall, bättre belysning och nya lägenheter på bottenplan är några av åtgärderna som ska skapa mer liv och rörelse – och därmed trygghet – i området Fredriksdal i Helsingborg.

Området Fredriksdal i Helsingborg har klassats som socioekonomiskt utsatt, och som ett riskområde enligt polisen. Rikshem har därför med hjälp av Stiftelsen Tryggare Sverige genomfört en trygghetsanalys för att identifiera åtgärder för att öka tryggheten.

– Trygghetsanalysen som Tryggare Sverige har gjort består av nio parametrar där man gått igenom den fysiska miljön. För oss på Rikshem är det viktigt att anlita en aktör med både teoretisk och praktisk expertis inom området, säger Christofer Bernebring, regionchef Södra Sverige.

Belysning även dagtid

Ett flertal saker, som kan förbättra säkerheten och tryggheten i området kom fram.

– En iakttagelse var att ett av de viktigaste gångstråken in i området är en gångtunnel som endast varit belyst under kvälls- och nattetid. Dagtid blev det en stor kontrast när man klev in, från dagsljuset utanför, i den mörka tunneln. Detta var något som enkelt kunde åtgärdas, säger Magnus Lindgren, generalsekreterare Tryggare Sverige.

Ny idrottshall på gång

Utöver belysning i gångtunneln kunde ett flertal förbättringsområden definieras. Bottenplanen i husen är slutna utan fönster vilket har resulterat i att Rikshem ser över möjligheten att öppna upp bottenplanen genom att skapa lägenheter där det tidigare funnits bland annat tvättstuga och lägenhetsförråd. En öppenhet och mer rörelse i området, kan öka tryggheten.

Dessutom planeras för satsningar på trygghetsskapande åtgärder i utemiljön i samband med planerade renoveringar och en planansökan har lämnats in för ny idrottshall i området.

– En idrottshall skapar mer aktivitet i området och kan locka personer från andra områden att komma hit och se vad stadsdelen har att erbjuda, säger Christofer Bernebring.

> **Tryggare Sverige går in och ställer diagnos på områden för att ta reda på vad som behövs för att göra just det området tryggare.**
>
> Magnus Lindgren, generalsekreterare Tryggare Sverige

153

ungdomar fick sommarjobb genom Rikshem 2018.

Sommarjobb som alla tjänar på

Rensa ogräs, olja bänkar, plocka skräp, slipa och måla. Rikshems sommarjobbande ungdomar hade fullt upp med att göra fint i bostadsområdena i somras. Stefan Al-Tefo i Norrköping och Delicia Ndayishimiye i Uppsala var två av dem.

Ungdomar boende i Rikshems bostadsområden har sedan 2012 fått möjlighet att komma in på arbetsmarknaden genom sommarjobbsprojektet. Under 2018 sommarjobbade 153 ungdomar i Rikshems områden. Förutom att bidra till arbetslivserfarenhet är projektet en viktig pusselbit i Rikshems arbete med social hållbarhet, till exempel integration och trygghet. En positiv effekt är också att stoltheten för, och engagemanget i, det egna bostadsområdet ökar.

– Det kändes skönt att få göra fint i vårt område och nu efteråt har jag börjat säga till mina vänner att de ska slänga skräpet i papperskorgen istället för på marken, säger 16-årige Stefan Al-Tefo, som sparar lönen från sommarjobbet till körkortet.

Han hade aldrig jobbat tidigare och hoppas kunna använda sin nya erfarenhet på CV:t för att komma på intervjuer till andra jobb framöver.

Nya kompisar

Förutom i Stefans kvarter i Norrköping har ungdomar sommarjobbat på ytterligare ett tiotal orter runt om i Sverige. 18-åriga Delicia Ndayishimiye sommarjobbade i Uppsala för andra året i rad:

– Jag var ny i stan förra året när min mamma såg en lapp i trapphuset om att Rikshem sökte ungdomar. I början var jag lite osäker eftersom jag inte kände någon, men efteråt var det ingen tvekan om att jag ville söka igen. Jag lärde känna jättemånga i mitt område och fick många nya vänner, berättar Delicia, som ser många fördelar med jobbet:

– Du gör något vettigt på sommarlovet, du får nya kompisar och du tjänar pengar. I år var det väldigt varmt så det var lite jobbigt ibland, men hellre det än som förra året när jag rensade ogräs i regnet.

> Det här var mitt första sommarjobb, det betydde mycket för mig.
>
> Stefan Al-Tefo, Sommarjobbare i Norrköping

Lärt sig samarbeta

Delicia har tidigare delat ut direktreklam, varit telefonförsäljare och även jobbat mycket som barnvakt.

– Men i det här jobbet har jag lärt mig att samarbeta. Vi var flera som hjälptes åt med uppgifterna och det var faktiskt väldigt roligt. Sen fick jag lära mig att man måste slipa innan man oljar, det visste jag inte innan.

Delicia räknar med att det blir tredje gången gillt nästa år:

– Det tror jag nog, Rikshem är en trygg arbetsplats och jag känner mig så bekväm med det här jobbet nu.

Stora och små insatser över hela landet gör skillnad

Rikshem vill aktivt bidra till samhällsutvecklingen på de orter där företaget verkar och engagerar sig både i nationella och lokala projekt.

Rikshem har ett stort fokus på ungdomar i företagets bostadsområden, för att minimera utanförskap och skapa tryggare bostadsområden. För att främja utvecklingsmöjligheter och sysselsättning samarbetar Rikshem både med kommuner och ideella föreningar.

Läxhjälpen

I samarbete med stiftelsen Läxhjälpen bidrar Rikshem till att hjälpa grundskoleungdomar som behöver extra stöd för att nå gymnasiebehörighet. Under 2018 kunde Rikshem genom Läxhjälpen erbjuda gratis läxhjälp i Södertälje, Västerås och Norrköping med totalt 100 platser per termin.

Sommarjobb

Rikshem anställer varje år ungdomar i åldern 16 till 19 år för sommarjobb, dels för att hjälpa dem in på arbetsmarknaden och öka sysselsättningen, dels i syfte att öka stoltheten och engagemanget för det egna bostadsområdet. Totalt har över 800 ungdomar sommarjobbat hos Rikshem sedan starten 2012.

Bostadssocialt arbete

Rikshem arbetar nära kommunerna för att hjälpa till att möta bostadsbehovet i samhället. Bland annat erbjuds kommunerna att hyra bostäder av Rikshem, genom så kallade bosociala kontrakt. Personer som inte anses ha möjlighet att hyra en lägenhet på egen hand kan då, via kommunen, få tillgång till en bostad. Kommunen står som kontraktspart och är ansvarig för att hyran betalas. Ytterligare en viktig del i Rikshems bostadssociala arbete är den samverkan som sker med socialtjänsten, Kronofogdemyndigheten, budget- och skuldrådgivning samt andra aktörer, för att undvika avhysningar.

Bostadssociala avtal

	Antal lägenheter
Mälardalen	235
Södra Sverige	133
Norra Sverige	142
Totalt	**510**

Tjejers rätt i samhället

Rikshem i Uppsala samarbetar med den ideella organisationen TRIS – Tjejers 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.

Fler lokala initiativ

- Rikshem i Norrköping anordnar årligen, tillsammans med Hyresgästföreningen, en resa till Kolmårdens djurpark för barnfamiljer som bor i Rikshems områden.
- I Luleå stödjer Rikshem VildaKidz arbete med att skapa en meningsfull fritid för barn och unga.
- I Helsingborg stödjer Rikshem integrationsprojektet och mötesplatsen Café Välkommen. Läs mer på sidan 23.

Detaljplaner som främjar tillväxt

Rikshem arbetar för att utveckla flexibla detaljplaner som möjliggör en hållbar stadsutveckling. Under året skapade Rikshem förutsättningar för 400 nya bostäder och vid utgången av året omfattade pågående detaljplaneprocesser byggrätter om cirka 500 kvm bruttoarea (BTA).

Fastighetsutveckling handlar om att förädla och tillvarata potentialen i befintligt fastighetsbestånd. För Rikshem innebär det också att detta ska ske på ett hållbart sätt. Nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter samt renoveringar och tillbyggnader skapar tillväxt. Rikshem har ett nära samarbete med kommunerna som svarar för detaljplaneprocess och bygglov. Planprocessen sker i dialog med kommunen och sätter förutsättningarna för vad som är möjligt att genomföra.

Under 2018 har detaljplaner som Rikshem utvecklat antagits i Norrköping, Luleå, Uppsala och Östersund vilka möjliggör omkring 400 nya lägenheter. Vid utgången av 2018 omfattade pågående detaljplaneprocesser byggrätter om cirka 500 000 kvm bruttoarea (BTA).

Inbyggd flexibilitet

Rikshem strävar efter att utveckla detaljplaner som möjliggör att företagets områden kan utvecklas i en hållbar riktning. Det kan konkret betyda att skapa förutsättningar för solpaneler på tak eller blandade upplåtelseformer i ett område för att främja nya målgrupper i området och öka den sociala hållbarheten. För att arbeta strukturerat med hållbarhet i ett tidigt skede tar Rikshem fram ett nytt hållbarhetsverktyg som syftar till att analysera detaljplaner utifrån social, ekonomisk, respektive ekologisk hållbarhet.

400

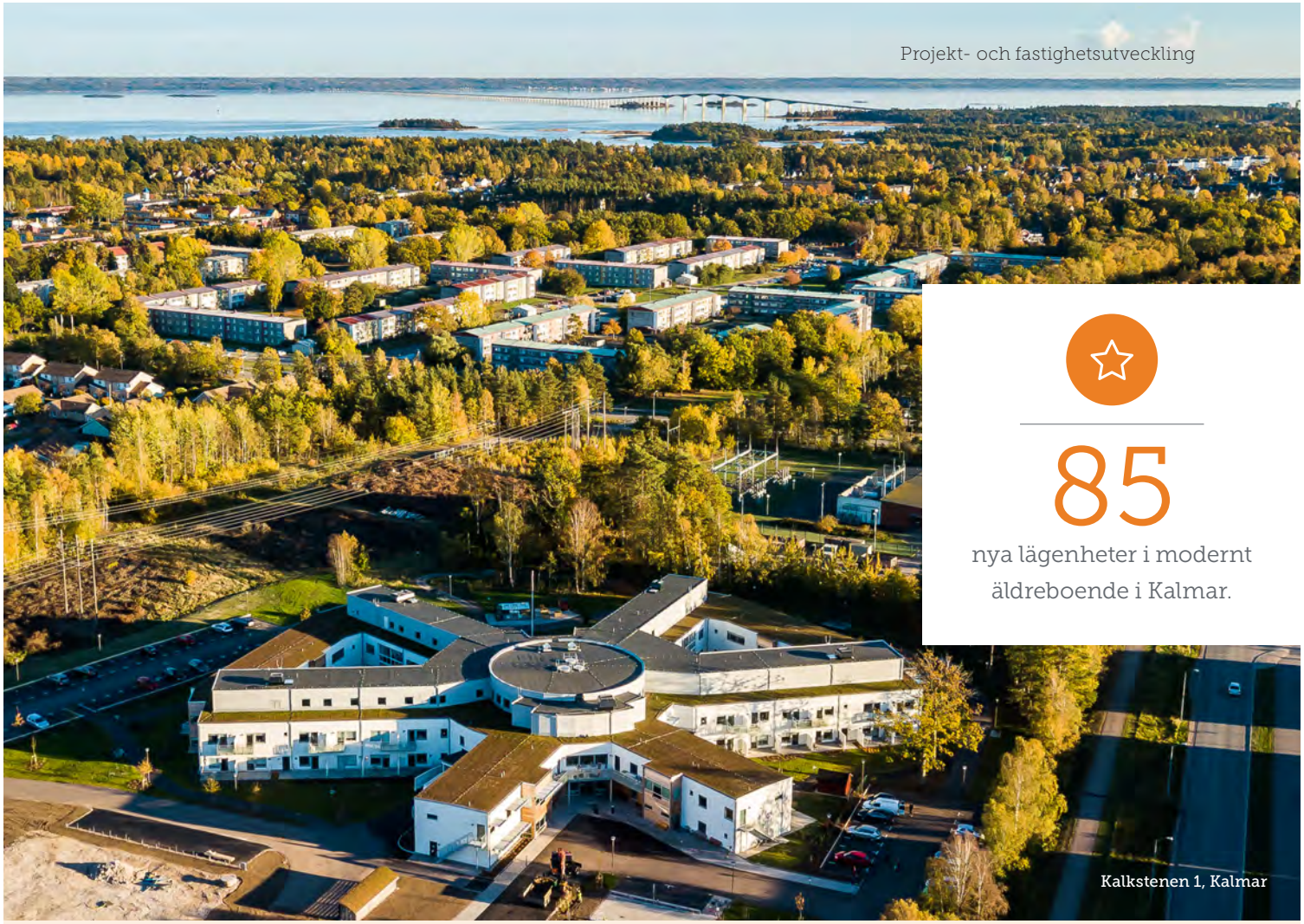
nya bostäder kan skapas utifrån detaljplaner som antagits under 2018.

Analyser för värdeskapande

Som ett led i digitaliseringsprocessen ser företaget över hur verktyget Geografiskt informationssystem (GIS) kan användas för att effektivisera analyser av bestånd och utveckling. Genom att kombinera data kan demografiska trender tydliggöras visuellt på en karta. Exempelvis kan behov av ett äldreboende eller en förskola identifieras och det är också möjligt att se hur ett område kan komma att utvecklas framöver för att arbeta proaktivt med exempelvis integrations- och trygghetsinsatser.

Värdefulla grönytor

Rikshem utvecklar löpande sitt arbete med att integrera lösningar som värnar om människan och miljön. Förtätning av bostadsområden ger exempelvis ett ökat underlag för tätare kollektivtrafik, mer kommersiell service och andra samhällsfunktioner i området. Ett minskat bilbehov kan leda till färre transporter. Redan vid ritbordet finns möjlighet att ta höjd för hållbara lösningar. Ett exempel är att Rikshem strävar efter att i möjligaste mån bebygga redan hårdgjord yta, såsom parkeringsplatser. Ur ekologisk synpunkt är det fördelaktigt att kunna uppföra nya byggnader utan att göra anspråk på värdefulla grönytor.



85

nya lägenheter i modernt äldreboende i Kalmar.

Kalkstenen 1, Kalmar

Design med omtanke

I mars 2018 slog det nya äldreboendet Vänskapens väg upp portarna i Kalmar. Boendet har bland annat utvecklats utifrån insikter från de som arbetar i verksamheten.

När Rikshem tog över äldreboendet Norrliden, var det omodernt och nedgånget. Att komma igång med byggandet av Vänskapens väg precis bredvid hade därför hög prioritet. Nu har hyresgästerna flyttat in i de 85 lägenheterna som tillsammans med hemtjänst och olika dagliga verksamheter utgör Vänskapens väg.

– Design med omtanke har varit projektets grundpelare och löpt som en röd tråd genom hela processen, säger Rikard Aläng, projektledare på Rikshem.

– Vänskapens väg är ett mönsterprojekt som vi är stolta över. Det är väl genomtänkt med de äldres välbefinnande i fokus och den fina byggnaden är uppförd med hållbara materialval, säger Michael Ländin, ordförande i omsorgsnämnden i Kalmar.

Inflytande över sitt boende

Design med omtanke är en metod för hållbara miljöer. Metoden tar vara på kunskapen hos dem som arbetar i verksamheten och ger dem verktyg för att skapa en bra arbetsmiljö samt en bra miljö för boende och personal. I praktiken har det bland annat inneburit att personalen på äldreboendet har varit delaktig i planeringen genom att de suttit med i en referensgrupp.

– Det har varit värdefullt med deras kunnande och kompetens om hur man bäst planerar ett äldreboende. Genom personalen har också de boendes behov och önskemål kommit fram, berättar Rikard Aläng.

Hemtrevligt boende

Vänskapens väg är byggt och planerat så att det ska upplevas som ett vanligt hem och samtidigt erbjuda många gemensamma ytor.

– I äldreboendets centrum finns en mötesplats, Stora torget. Här kan man slå sig ner vid den öppna spisen för både värme och gemenskap. På Stora torget anordnas även gemensamma aktiviteter och olika framträdanden. Vi har också satsat på utemiljön.

> Det var roligt att projektet blev nominerat till Stadsbyggnadspriset här i Kalmar. Nu har vi har startat ett renoveringsprojekt av ytterligare ett äldreboende och kommer självklart att jobba enligt konceptet Design med omtanke.
>
> Rikard Aläng, Projektledare Rikshem

Det har bland annat byggts ett utomhusgym som är tillgänglighetsanpassat och ett växthus, säger Michael Ländin.

– Samarbetet mellan kommunen, entreprenören och oss på Rikshem var helt avgörande för projektets framgång och att vi tog vara på idéer från äldreboendets personal. Alla parter i projektet fanns representerade i våra arbetsgrupper. På så sätt kunde vi hela tiden föra en god dialog och vi kunde också snabbt ställa om och anpassa projektet, säger Rikard Aläng.

Nya bostäder och samhällsfastigheter

Rikshems befintliga bestånd har stor utvecklingspotential genom renoveringar som är bra för både kund och miljö. Utöver förvärv växer beståndet också genom nybyggnad av både samhällsfastigheter och bostäder.

På Kvarngården 56:13 och 56:14 uppförs Nordens största vårdboende

Rikshem bygger nya fastigheter i egen regi och investerar också i projektfastigheter för både nya bostäder och samhällsfastigheter. I Umeå och Luleå färdigställdes totalt över 200 lägenheter under året och i Kalmar flyttade hyresgäster in på Vänskapens väg, ett nybyggt äldreboende med 85 lägenheter. En stor del av det befintliga beståndet är byggt på 1960- och 70-talen, därför utgör ROT-renoveringar en stor del av Rikshems projekt. Investeringstakten har varit lägre under 2018 jämfört med de senaste åren men ska trappas upp igen under 2019.

Projektförvärv

Bland bolagets investeringar för 2018 har 190 mkr (48 mkr) investerats i förvärvade projekt med så kallad forward-funding. Det innebär att Rikshem förvärvar och tillträder ett nybyggnationsprojekt i tidigt skede innan byggnaderna har uppförts. Säljaren åtar sig att färdigställa projektet vid en överenskommen tidpunkt och Rikshem åtar sig att finansiera projektet genom att löpande erlägga betalning för den pågående entreprenaden. Projekt av detta slag utgör 17,5 % (3,0 %) av Rikshems totala investeringar under året och innefattar tre separata projekt. Bland annat byggs Nordens största vårdboende i Uppsala samt ett nyproduktionsprojekt med bostäder.

Hållbart byggande

Rikshems nyproduktion består av byggnation i egen regi samt förvärv av byggprojekt. Rikshem nyproducerar ofta i anslutning till det egna fastighetsbeståndet i syfte att åstadkomma attraktiva boendemiljöer samtidigt som detta är ekonomiskt fördelaktigt, inte minst eftersom det går att använda redan befintlig infrastruktur. Dessutom skapas förutsättningar för en effektiv förvaltning. Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem till stor del med industriellt träbyggande. Trä är ett förnybart material som jämfört med andra byggmaterial släpper ut mindre koldioxid under byggfasen, lagrar koldioxid under hela sin livslängd och går snabbt att uppföra med färre störningar i närområdet. I sitt arbete med nyproduktion ser Rikshem också över möjligheter att bygga i betong och kommer framöver att använda sig av den typ av material som är mest fördelaktigt på den fastighet som ska bebyggas. Vid nyproduktion i betong behöver materialets klimatpåverkan beaktas då koldioxidutsläppen från betong är högre i jämförelse med trä.

201

nya lägenheter i Nordens största vårdboende som uppförs i Uppsala.

Modernare bostäder

Rikshem renoverar fastigheterna för att kunna erbjuda kunderna en modern boendestandard och skapa långsiktigt hållbara bostäder med lägre energiförbrukning. Delar av beståndet är i behov av mer omfattande renoveringar, så kallade ROT-renoveringar. ROT står för renovering, ombyggnad och tillbyggnad och kan exempelvis omfatta tak, fasad, fönster, installationer och stammar. Även lägenheternas interiör rustas upp. I samband med ROT-renovering görs ofta trivselhöjande upprustning av entréer, tvättstugor och yttre miljö. Pågående ROT-projekt finns bland annat i Södertälje, Norrköping och Helsingborg. Utöver att höja standarden för hyresgästerna syftar åtgärderna till att effektivisera driften, minska energianvändningen och höja fastigheternas miljöprestanda. ROT-renoverade fastigheter minskar generellt energiåtgången med 25 till 40 procent.

I kvarteret Klintbacken i Bergviken, Luleå, färdigställdes 94 nya lägenheter under året.

Förutom ROT-renoveringar av äldre fastigheter sker så kallade successionsrenoveringar som genomförs i enskilda lägenheter i samband med att en hyresgäst flyttar ut. Under 2018 successionrenoverades 220 lägenheter.

Kundinflytande

Inför mer omfattande renoveringar för Rikshem en dialog med den lokala hyresgästföreningen för att förhandla bland annat hyresnivå. Rikshem vill genomföra ROT-renoveringar så nära kundernas önskemål som möjligt och för också en dialog med hyresgästerna inför renoveringen. Hyresgästerna erbjuds, när det är möjligt, att välja renoveringsnivå. Majoriteten väljer en normal renoveringsnivå som innefattar nytt kök, badrum och ytskikt, utöver de övergripande renoveringarna såsom stambyte. En lägre renoveringsnivå innefattar endast de övergripande renoveringarna inklusive badrumsrenovering.

Lyft för miljön

Rikshem köper in entreprenadtjänster för byggprojekt och renovering. Vid val av entreprenörer är det helt avgörande för Rikshem att dessa har miljöledningssystem och kvalitetsledningssystem. Under 2018 genomfördes ett arbete med att kartlägga hur Rikshem använder Byggvarubedömningen (BVB) i projekt. Kartläggningen som togs fram visade på ett flertal förbättringsåtgärder. Från kartläggningen utformades målsättningen att under 2019 tillsätta resurser för arbetet med BVB och hur Rikshem använder och återvinner material i byggprojekt och renovering. Inom ramen för målsättningen ingår även att se över arbetet med källsortering, material och avfall.

Större pågående projekt under 2018

Kommun	Fastighet/projekt	Projektkategori	Antal bostäder	Beräknat färdigställt
Luleå	Klintbacken	Nyproduktion (bostäder)	94	kv 4, 2018
Märsta	Sleipner	ROT-renovering	320	kv 1, 2018
Norrköping	Dörren 16	Nyproduktion (bostäder)	132	kv 4, 2019
Norrköping	Niten etapp 2	ROT-renovering	135	kv 4, 2018
Norrköping	Niten etapp 3	ROT-renovering	160	kv 2, 2020
Södertälje	Repet	ROT-renovering	397	kv 4, 2020
Umeå	Flyttfågeln	Nyproduktion (bostäder)	110	kv 4, 2018
Uppsala	Kvarngärdet 56:13	Nyproduktion (samhällsfastighet)	96	kv 3, 2020
Uppsala	Kvarngärdet 56:14	Nyproduktion (samhällsfastighet)	105	kv 3, 2019
Uppsala	Lågberget	ROT-renovering	270	kv 3, 2018

Bostadsområden för alla

Hyresrätten spelar en viktig roll för många människors möjlighet till ett tryggt hem. Med cirka 29 000 bostäder bidrar Rikshem till Sveriges bostadsförsörjning. Rikshem vill utveckla bostadsområden som erbjuder olika typer av boenden, där människor inte bara kan – utan också vill – bo kvar även när livet förändras.

Människor har behov av olika typer av bostäder under olika delar av livet. Rikshem vill att kunderna ska kunna bo kvar inom samma område även när bostadsbehoven förändras. En viktig aspekt för att skapa en långsiktigt hållbar stadsutveckling är att kunna erbjuda olika lägenhetstyper och olika lägenhetsstorlekar inom samma område. Strategiska analyser görs, både inför förvärv och utveckling av befintliga områden, för att säkerställa att det finns en bra balans mellan olika upplåtelseformer som bostadsrätter och hyresrätter, stora och små lägenheter och samhällsfunktioner såsom vårdcentral, idrottshall, bibliotek och skolor.

Attraktiva områden

Rikshem fokuserar på värdeskapande områdesutveckling genom att förtäta och utveckla befintliga områden. Områdesutveckling handlar för Rikshem om långsiktig värdetillväxt, att skapa områden som människor väljer att flytta till och bo kvar i. När fler vill bo i ett område ökar fastighetsvärdet. Därigenom kan Rikshem göra bra affärer och samtidigt bidra till goda insatser för samhället.

4

utvalda områden ska vara med i ett pilotprojekt för värdeskapande områdesutveckling.

Sociala mötesplatser

Rikshem vill skapa sociala mötesplatser som är inbjudande för alla, även de som inte bor i området, för att motverka barriärer och segregation. En idrottshall eller ett bibliotek kan attrahera även människor som själva inte bor i området. Områden som erbjuder olika typer av boende och

Rapsen 9, 10, 11, 14 och 15, Kalmar

Hyresrättens viktiga roll

Hyresrätten spelar en viktig roll i samhället som boendealternativ till den grupp av befolkningen som inte vill eller har ekonomiska förutsättningar att köpa sin bostad.

Hyresrätten är ett flexibelt boende som inte är förenat med ekonomisk risk, eftersom hyresgästerna inte behöver bekosta underhåll och förvaltning själva.

Repet 4, Södertälje

funktioner skapar en trygghet för de som bor och verkar där. Naturliga mötesplatser bidrar till flöden och rörelse mellan byggnader och stadsdelar.

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

Skolans roll

Ett samhällsproblem i flera av de regioner där Rikshem äger fastigheter är omsättningen av både elever och lärare i skolan. Problematiken är en av flera pusselbitar i bostadsområdets utveckling som behöver inkluderas i arbetet när Rikshem utvecklar områdena. I syfte att attrahera fler lärare och i förlängningen förbättra skolornas resultat, kommer Rikshem tillsammans med kommunerna att se över hur bolaget kan bidra till att bryta trenden.

Som ett led i arbetet med hållbar områdesutveckling har Rikshem inlett ett analysarbete för att undersöka hur flyttkedjorna till och från bolagets fastigheter och områden ser ut. Frågeställningar kring varför man väljer att lämna ett område står i fokus.

Fyra pilotprojekt

I Rikshems hållbarhetsstrategi finns ett stort fokus på värdeskapande områdesutveckling och i fyra utvalda områden startar pilotprojekt under 2019. För att underlätta arbetet med områdesutveckling pågår utveckling av nya verktyg och modeller. Dessa kommer att underlätta för Rikshems medarbetare i det dagliga arbetet. För Rikshem är områdesutveckling ett fokusområde som förenar medarbetare från olika avdelningar i företaget.

Samarbeten som inkluderar

Arbetet med hållbar stadsutveckling kräver samarbete på flera nivåer. Varje kommun ställer ett antal hållbarhetskrav som ska beaktas i utvecklingen av ett specifikt område. Det kan handla om att utveckla grön- och vattenområden eller uppmuntra ett mer klimatvänligt resmönster för att minska bilanvändandet. En nära samverkan med kommuner, andra fastighetsägare, samhällsaktörer och ideella föreningar är avgörande för att kunna utveckla hållbara områden med viktiga samhällsfunktioner.

Pilotprojekten genomförs i:

Blombacka, Södertälje
Fredriksdal, Helsingborg
Gränby, Uppsala
Porsön, Luleå

Medarbetare som drivs av engagemang

Rikshems verksamhet möjliggörs av engagerade medarbetare. Företaget erbjuder i sin tur personlig utveckling, interna karriärvägar och marknadsmässiga arbetsvillkor. Ledarskapet får högt betyg och nöjd-medarbetar-index ökar.

Under 2017 påbörjades ett värderingsarbete på Rikshem och företaget enades kring de tre värdeorden drivande, närvarande och ansvarstagande – DNA. Under 2018 fortsatte arbetet med att förankra värderingarna och låta dem genomsyra organisationen. Värderingarna är viktiga styrmedel för hur Rikshems medarbetare ska agera.

Värderingar på spelplanen

Rikshem arbetar regelbundet med värdegrunden och diskuterar dess innebörd. Värderingarna förankras bland annat genom Rikshems egenutvecklade värderingsspel som är skapat utifrån verkliga händelser. Med ett tydligt och entusiasmerande ledarskap kan vision och värderingar leva i det dagliga arbetet. Rikshems ledardagar, som arrangeras flera gånger under året, är därför ett viktigt forum för företagets ledare där de kan stötta varandra och utbyta erfarenheter. Alla Rikshems medarbetare träffas årligen på de uppskattade Rikshemdagarna. Där står kompetensöverföring och inspiration i fokus och goda exempel från olika delar i organisationen delas. Engagemanget är stort och dagarna är viktiga för att bygga Rikshems kultur.

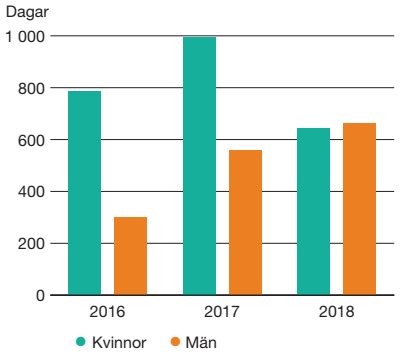
Lika för alla

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

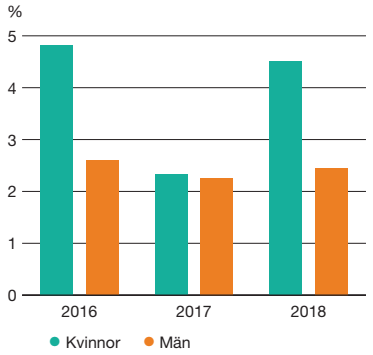
Optimerad organisation

Jämställdhets- och mångfaldsaspekter ska alltid beaktas vid rekrytering. Rikshem strävar efter att ha kandidater med olika kön och bakgrund i urvalsprocesserna.

Antal dagar med föräldraledighetstillägg [1)]



Sjukfrånvaro i procent av totalt arbetad tid



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.

För att stärka organisationen i linje med den förändringsresa som pågår i bolaget har cirka 60 medarbetare, varav tre traineer, rekryterats under året. Rekrytering av seniora ledare har prioriterats eftersom nyckelpersoner med gedigen erfarenhet och insikter från andra verksamheter och branscher bidrar till organisationsutvecklingen.

Skapa goda samhällen

Som medarbetare på Rikshem är en viktig drivkraft att arbeta för att förändra och skapa goda samhällen, till exempel genom att motverka segregation och utveckla bostadsområden. Under rekryteringsprocessen läggs stor vikt vid att attrahera personer med engagemang för Rikshem som samhällsbyggare. Vid varje intervjutillfälle används Rikshuset, Rikshems vision och värderingar för att förklara verksamheten. För att nyanställda ska känna sig välkomna och snabbt förstå organisationen får de ett välkomstpaket med viktig information hemskickat samt bjuds in till välkomstdagar med information samt utbildning.

Karriärvägar internt

Företaget uppmuntrar till intern rörlighet både mellan regioner och roller och satsar på att fortbilda och utveckla sina egna medarbetare. Läs mer om två olika typer av karriärresor på sidorna 42-43. Medarbetare uppmuntras att komma med egna förslag vid årliga utvecklingssamtal samtidigt som det finns flera fortbildningar bland annat i form av e-utbildningar som medarbetarna ska genomgå. Under året har det också varit stort fokus på internutbildning i kvalitetssystemet Riksvägen, för att förankra rutiner och policys och skapa ett mer enhetligt arbetssätt i bolaget.

En inkluderande arbetsplats

Totalt arbetade 241 personer på Rikshem den 31 december 2018, varav 234 var tillsvidareanställda och 7 visstidsanställda. Antalet anställda i respektive region är 145 för Mälardalen (inklusive centrala funktioner), 51 för region Norra Sverige och 45 för region Södra Sverige. Rikshem värnar om att vara en inkluderande arbetsplats. För Rikshem betyder det att ta hand om varandra och stå upp för och markera att det råder nolltolerans mot kränkningar och trakasserier. Bland annat stöttas chefer i grupputveckling för att få väl fungerande team. Det finns även en whistleblowingfunktion dit medarbetarna anonymt kan anmäla om de upptäcker oegentligheter eller missförhållanden på arbetsplatsen.

En säker arbetsplats

För att systematiskt säkerställa att Rikshem ska hålla en hög standard avseende arbetsmiljön på företaget arbetar Rikshem efter en arbetsmiljöpolicy. Här beskrivs rutiner för säkerhet i arbetet samt beskrivningar för användning av rätt utrustning, etablering av arbetssätt som minimerar olycksrisker och rutiner kring hotfulla situationer. Medarbetarna ska känna sig trygga i sitt dagliga arbete. De som arbetar inom förvaltning får ta emot mycket synpunkter av hyresgäster och Rikshem ger därför stöd i hur de ska bemöta eventuella klagomål. Det finns också larmknapp kopplad till vaktbolag om någon medarbetare skulle befinna sig i en hotfull situation.

Under året har förvaltningsorganisationen även genomgått en utbildning i bland annat hantering av hot och våld. Rikshem samarbetar med företagshälsovård och andra arbetsmiljöexperter i sitt arbetsmiljöarbete. Företaget har en arbetsmiljökommitté som bland annat årligen följer upp hur det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar. Cheferna samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet och frågorna finns med i årliga utvecklingssamtal, men medarbetarna ska också bidra till en god arbetsmiljö och signalera om brister eller risker finns. Arbetsmiljöarbetet utvärderas genom resultatet från medarbetarundersökningen, sjukfrånvaro samt arbetsskador och tillbud. Under 2018 anmäldes 8 arbetsskador och 10 tillbud.

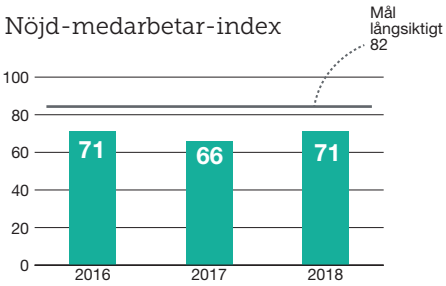
Mer än arbetslivet

Livet består av mer än arbete och 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.

Lojalitet och arbetsglädje

Rikshem genomför en medarbetarundersökning årligen. Därigenom identifieras förbättringsområden och handlingsplaner tas fram för att skapa de bästa förutsättningarna på arbetsplatsen. Rikshems nöjd-medarbetar-index har stigit till 71 under 2018. En stor förbättring från 2017 och en förbättring som är än starkare sett i ljuset av den förändringsresa som företaget är inne i. Siffrorna avseende lojalitet, 82, och arbetsglädje, 75, är siffror i klass med de allra bästa företagen i jämförelsematerialet. Även ledarskapet får högt betyg. En minskad personalomsättning och rekrytering av seniora medarbetare är också tecken på Rikshems ökade attraktivitet som arbetsgivare.

Nöjd-medarbetar-index



Könsfördelning

	31 dec 2018		31 dec 2017	
Andel, %	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Samtliga medarbetare	43	57	43	57
Företagsledning	44	56	44	56
Styrelsen	50	50	50	50

Åldersfördelning [1)]

	<30 år	30-50 år	>50 år
Samtliga medarbetare	30	144	60
Företagsledning	–	4	5
Styrelsen	–	2	4

1) Avser tillsvidareanställda.

Hälsa och säkerhet

Antalet anmälda arbetsskador under året	8
Antalet anmälda tillbud under året	10
Antalet fall av upplevda trakasserier eller diskriminering under året	5

Två karriärresor genom Rikshem

Vad sägs om att behålla jobbet samtidigt som man byter stad och flyttar 60 mil. Eller att ständigt utmana sig i nya roller inom organisationen och göra raketkarriär på nolltid. Rikshem som arbetsgivare ger medarbetarna stora möjligheter att utvecklas. Christofer Bernebring och Gabriella Edfast är båda mitt uppe i varsin spännande resa på Rikshem.

Christofer Bernebring, Regionchef Södra Sverige

Christofer Bernebring började som projektutvecklare på Rikshem som 28-åring. Sex år senare har han både hunnit vara fastighetschef och nu regionchef, med en plats i ledningsgruppen.
– Jag hade bestämt mig för att testa på en karriär som konsult och Rikshem var min första kund. Men konsultkarriären blev kort och redan efter fyra månader blev jag anställd på Rikshem. Jag insåg snabbt att jag måste få vara med där de viktiga besluten fattas, säger han.

Vilka var dina första intryck av Rikshem?

– Det var oerhört spännande att bli en del av ett ungt företag och tillsammans med många erfarna och duktiga personer vara med i utvecklingen av företaget och dra igång renoveringar och nyproduktionsprojekt runt om i landet. Under den här tiden byggde vi upp vår projektavdelning från grunden.

Hur skulle du beskriva Rikshem som bolag och arbetsgivare?

– Rikshem är fortfarande ett relativt ungt bolag, vi har bara funnits sedan 2010, vilket innebär att vi är mindre benägna att fastna i gamla sanningar. Det stämmer väl överens med min egen drivkraft att ständigt förbättra och se möjligheterna istället för hindren.

Hur har Rikshem förändrats under dina sex år på företaget?

– Rikshem har haft en väldigt stark tillväxt som jag tycker är jättespännande. Det märks tydligt på våra årliga konferenser när vi kör handuppräckning för att se vilka som deltagit vid tidigare konferenser. Allt eftersom vi växt har antalet händer i luften ökat och det är väldigt symboliskt för vår tillväxtresa, säger Christofer.

> En stor orsak till att jag trivs på Rikshem är den hjälpsamma kulturen och den gemensamma viljan att lyckas.

Hur har du själv utvecklats på Rikshem?

– Jag har hela tiden fått ett utökat ansvar och det är något jag har tyckt om. Jag har också fått möjlighet att jobba med de frågor som jag brinner för; värdeutveckling av våra fastigheter, hyresgästdialogen vid renovering, förhandling och ledarskapsfrågor. Rikshem satsade väldigt tidigt på ledarskap, både chefer och arbetsledare går ledarutbildningar för att skapa en samsyn i bolaget kring vad ett bra ledarskap innebär.

Vad blir nästa steg för dig på Rikshem?

– Jag ser det som en spännande utmaning att tillsammans med mina medarbetare och resten av bolaget vara del av den förflyttning som vi nu är inne i, att gå från ett tillväxtorienterat bolag till att jobba mot en mer kundnära förvaltning samtidigt som vi fortsätter att växa genom spännande projekt och ytterligare förvärv.

Gabriella Edfast, Fastighetsutvecklare, Umeå

Gabriella Edfast hamnade på Rikshems traineeprogram lite av en slump efter studier i lantmäteri. Rikshem var relativt nytt som bolag och Gabriella visste inte riktigt vad hon ville jobba med. Att lära sig mer om fastighetsägande kändes spännande och rätt. Idag arbetar Gabriella som fastighetsutvecklare i region Norra Sverige och utgår från Umeå.
– Traineeprogrammet var en bra möjlighet att få testa olika avdelningar och lära sig mycket om bolaget. Alla traineer lär sig om förvaltning, finansiering och uthyrning oavsett inriktning, berättar hon.

Hur var det att gå från trainee till anställd?

– Det var en naturlig väg att gå, jag visste att möjligheten skulle finnas om jag presterade bra. Jag blev erbjuden tjänsten som affärsutvecklare redan efter åtta, nio månader, det innebar att jag arbetade med värdering, analys och transaktion.

Hur skulle du beskriva Rikshem som arbetsgivare?

– Det är ett bolag som ständigt växer, det är högt i tak, prestigelöst och nya idéer välkomnas alltid. Jag har alltid blivit lyssnad på och känt frihet och delaktighet, redan under min traineetjänst.

Efter två år som affärsutvecklare ville du förändra något i ditt liv. Vad hände?

– Jag kommer från Luleå från början, flyttade till Lund för studier, hamnade i Stockholm som trainee där jag också fick mitt första jobb på Rikshem. Men efter ett par år kände jag mig väldigt färdig med Stockholmslivet och ville flytta norrut igen. Och så lockade kärleken till Umeå…

Men du var inte färdig med Rikshem?

– Nej, jag trivdes ju väldigt bra med mitt jobb. Så jag pratade med min dåvarande chef och nuvarande chef. Jag hade varit delaktig i ett stort fastighetsförvärv i vår norra region och hade bra koll på beståndet där. Så förutom flytten i sig blev det väldigt kul att få möjlighet att följa upp fastighetsaffärerna. Jag fick ju rollen som fastighetsutvecklare med möjlighet att fortsätta utveckla det bestånd som jag varit med och förvärvat.

> Rikshem har en platt organisation med driv i bolaget och det finns mycket engagemang hos medarbetarna. Man vill hela tiden göra saker bättre.

Vad är nästa steg, blir du kvar i Umeå ett tag till?

– Ja, jag trivs väldigt bra med min nya tjänst. Den innebär att jag kan bredda min kompetens genom en hel del nya arbetsuppgifter. Samtidigt har jag stor nytta av min tidigare roll som affärsutvecklare, främst i analysarbetet och gällande det fastighetsekonomiska. Det finns mycket att utveckla på fastighetssidan här uppe i norr så jag hoppas få vara kvar och göra det flera år till.

Finansiering

Under 2018 har Rikshem fortsatt med finansiering på den internationella kapitalmarknaden i syfte att erhålla en längre kapitalbindning till ett rimligt pris. Totalt genomfördes 16 obligationsemissioner varav sex på den norska marknaden och två på euromarknaden.

Emitterat belopp i utländsk valuta under året uppgick till 3,3 miljarder kronor varav 82 procent i norska kronor och 18 procent i euro. Upplåningen i svenska obligationer uppgick till 2,7 miljarder kronor. Utöver detta har upplåning i företagscertifikat och banklån utförts på den svenska marknaden.

Finanspolicy

Rikshems finanspolicy definierar målsättning och anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten. Policyn uppdateras årligen och omfattar bland annat organisation och ansvarsfördelning för finansverksamheten, riktlinjer och risklimiter för hantering av finansiella risker samt riktlinjer för uppföljning och rapportering.

Rating

Rikshem har kreditbetyget A- med stabila utsikter, från S & P Global. Detta kreditbetyg ger Rikshem en god tillgång till kapital på finansmarknaderna och är även viktigt för att hålla finansieringskostnaden nere.

Finansieringsstrategi

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

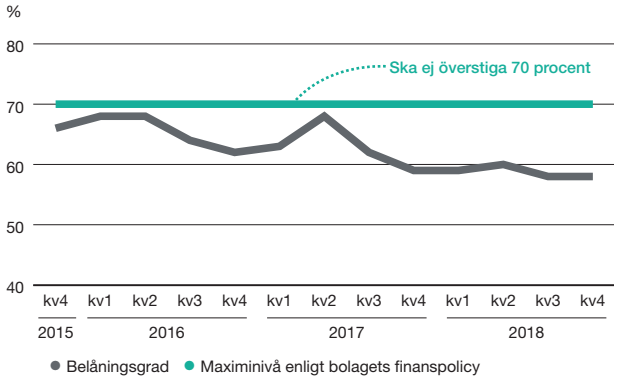
Minskad kortfristig skuld

Enligt finanspolicyn ska den kortfristiga räntebärande nettoskulden inte överstiga 35 procent av total räntebärande skuld. Historiskt har Rikshem haft en större andel kortfristig skuld än detta, vilket ändrades efter policybeslut 2017. Under 2018 har andelen kortfristig skuld gått ner genom att andelen utestående certifikat, som till sin natur alltid är kortfristiga, minskats. Dessutom har kortfristiga banklån amorterats eller förlängts till längre löptider. Vid årsskiftet uppgick andelen kortfristig nettoskuld till cirka 15 procent av totala räntebärande skulder.

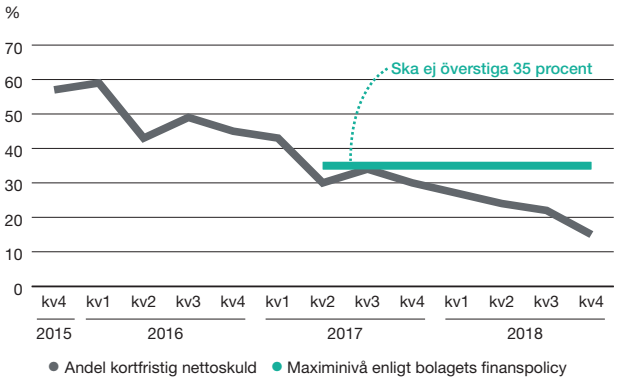
Räntebindning

Rikshem har under 2018 bibehållit den långa räntebindning som byggdes upp 2017. Syftet med att räntesäkra upplåningen är att begränsa bolagets ränterisk på medellång sikt vilket ger Rikshem tid för omställning vid räntefluktuationer. En omstrukturering av ränteswap-portföljen har utförts under fjärde kvartalet varvid räntederivat förtidsinlösts i samband med att den genomsnittliga räntebindningen förlängts. Genomsnittlig räntebindning uppgick vid årets slut till 5,1 år, jämfört med 5,3 år vid årets början.

Belåningsgrad



Andel kortfristig nettoskuld



Kapitalbindning

Finanspolicyn stipulerar att kapitalbindningen alltid ska överstiga två år. Under året har ett flertal långa obligationer emitterats, varav 3,0 miljarder kronor med en löptid på tio år eller längre. De långa obligationerna har emitterats på euromarknaden och på den norska marknaden. Fördelen på dessa marknader är att Rikshem når fler och nya investerare och att det under året varit bättre tillgång och lägre pris på långfristiga obligationer jämfört med den svenska marknaden, även inräknat justering för swappar till svenska kronor. Kapitalbindningen har under året ökat från 3,0 till 4,1 år.

Valutarisk

All upplåning i utländsk valuta ska kurssäkras enligt finanspolicyn. Upplåningen är valutasäkrad genom derivatinstrument (så kallade basisswappar) vilket eliminerar valutarisk under lånens totala löptid. Derivatinstrumenten redovisas löpande till marknadsvärde i balansräkningen medan värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Samtidigt omvärderas lån i utländsk valuta vilket också ger en motsatt förändring av värdet i balansräkningen och värdeförändring i resultaträkningen. Värdeförändringarna är orealiserade och påverkar inte kassaflödet. Om lån och derivatinstrument bibehålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade resultateffekter.

Finansiell ställning

Rikshems soliditet uppgick vid årsskiftet till 37 procent och belåningsgraden var 58 procent. De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 550 miljoner kronor (24 290). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 535 miljoner kronor (4 944) skulder till kreditinstitut, 2 060 miljoner kronor (3 715) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 898 miljoner kronor (15 363) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 57 miljoner kronor (268) i kortfristiga skulder till närstående bolag. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,7 procent (2,0). Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 10 procent (12) av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram vilket ger en möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider på upp till tolv månader inom en ram om tio miljarder kronor. 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 två miljarder euro. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda.

Rikshem har totalt utestående åtta obligationer i norska kronor och fyra obligationer i euro till en sammanlagd volym om 8,7 miljarder kronor. Övriga obligationer är denominerade i svenska kronor.

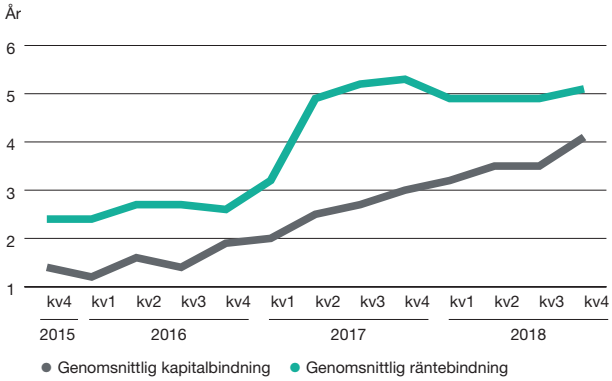
Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras genom en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om sammantaget tio miljarder kronor samt genom back-up-faciliteter och outnyttjad checkräkningskredit hos svenska banker om sammantaget 3,2 miljarder kronor. Likvida medel uppgick till 1 015 miljoner kronor (386) vid utgången av året. Cirka 70 procent 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 miljoner kronor (17 800) och verkligt värde uppgick till –116 miljoner kronor (–425). Bolaget har kombinerade ränte- och valutaswappar med ett verkligt värde om –42 miljoner kronor (–85). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrument till –158 miljoner kronor (–510) vid årets utgång.

Räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgick till 3,2 (3,5) gånger. Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för senaste tolvmånadersperioden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75.

Gröna obligationer

Rikshem blev 2014 först i världen med att emittera gröna obligationer för att finansiera hållbara renoveringar av bostadsfastigheter. Totalt utestående gröna obligationer uppgår till 1 450 miljoner kronor. Ramverket för de gröna obligationerna inkluderar bland annat nyproduktion i trä, uppföljning av vattenkonsumtion samt koldioxidutsläpp.

Kapital- och räntebindning



Räntederivat portfölj

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdr kr	Snitträntа (årets utgång) %
2019	17,8	0,7
2020	17,8	0,8
2021	16,5	0,8
2022	14,0	0,8
2023	10,0	1,0
2024	9,5	1,0
2025	6,5	1,0
2026	3,5	1,1
2027	1,0	1,1

Risker & riskhantering

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

Risk	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering
Strategiska risker			
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas generellt av ett antal makrofaktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, sjuk- och hälsovård samt företagande förändras. Utvecklingen kan se olika ut i olika delar av landet varför det är viktigt att förstå drivkrafterna för lokal och regional tillväxt.	Samhällets behov av bostäder och samhällsfastigheter är relativt konjunkturokänsligt. En god ekonomisk utveckling och tillväxt leder till nya arbetstillfällen och behov av arbetskraft. Demografiska förändringar såsom ökande och åldrande befolkning samt den fortgående urbaniseringen driver ytterligare efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter på Rikshems delmarknader.	Omvärldsrisker och andra strategiska risker hanteras löpande av bolagets ledning och styrelse. Rikshem har en balanserad portfölj av bostäder och samhällsfastigheter koncentrerad till utvalda tillväxtorter, vilket begränsar 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 marknadssegment.
Marknadsvärde fastigheter	Bolagets fastighetsportfölj värderas till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras huvudsakligen på två huvudkomponenter; driftsresultat och marknadens avkastningskrav. Driftsresultatet 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 fastigheternas värde minskar. Värdet kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	Genom att vara aktiv i olika segment med delvis olika drivkrafter och olika avkastningskrav kan förändringar i kraven balanseras något. Genom att aktivt arbeta med värdehöjande åtgärder i fastighetsbeståndet och att göra investeringar som ökar driftsresultatet kan Rikshem nå en positiv utveckling av fastighetsportföljens värde även då avkastningskravet hålls konstant.	För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen, förbättra driftsekonomin och löpande underhålla fastigheterna. Rikshem kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden.
Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Bostäder och samhällsfastigheter är av stor vikt för samhället och medborgarna. En politik och regelförändringar som främjar förutsättningarna för dessa verksamheter är av godo för Rikshem och för samhället i stort.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, noga följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk. Rikshem verkar bland annat genom branschorganisationer för att påverka i frågor som är av intresse för bolaget.

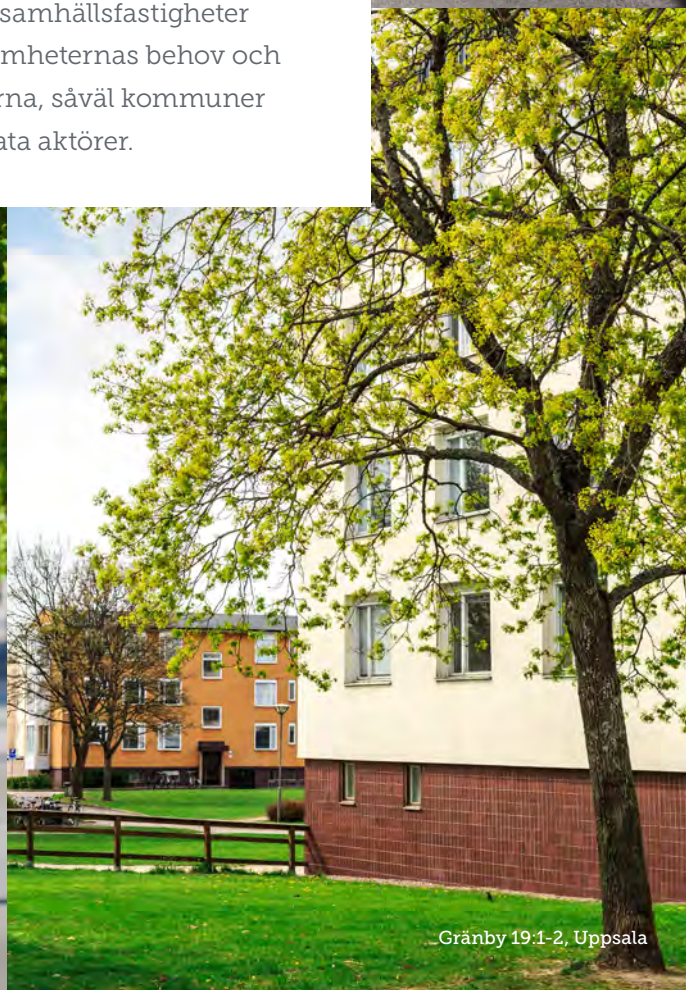
Risk	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering
Operationella risker			
Hyresintäkter	Rikshems intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder och lokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Risken för hyresbortfall ökar om hyresgäster förlorar sin inkomst eller får försämrad betalningsförmåga. Intäkterna påverkas om bolagets hyresgäster underlåter att betala hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan också få en negativ påverkan på fastigheternas värde. Ytterligare en risk är att resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen.	Hyresvärdet ökar då fastigheter genomgår renoveringar som förändrar bruksvärdet. Rikshem arbetar aktivt med områdesutveckling i syfte att öka attraktiviteten i bostadsområdena och därigenom bidra till att människor väljer att bo kvar i samma område när deras bostadsbehov förändras.	Intäktsrisken är huvudsakligen hanterad. Efterfrågan på bostäder är hög på många av Rikshems delmarknader. Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. För samhällsfastigheter tecknas långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster. I hyresförhandlingarna samverkar Rikshem med branschorganet Fastighetsägarna där så är lämpligt.
Fastighetskostnader	Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet är delvis beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen, framför allt för el och värme. En annan del av kostnadsmassan är personalkostnader vilka påverkas av Rikshems sätt att organisera sig. Från tid till annan kan företaget drabbas av nödvändiga men oplanerade underhållskostnader, exempelvis för brand- eller vattenskador där kostnaden understiger självrisken. Långsiktigt ökade kostnader kan få en negativ påverkan på fastigheternas värde.	Ett kontinuerligt arbete med exempelvis driftsoptimering kan leda till lägre eller bibehållna kostnader. Genom insatser inom områdesutveckling, vilka syftar till ökad attraktivitet, kan kostnaderna för yttre skötsel och skadegörelse minskas.	Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering av såväl kostnads- som hållbarhetsskäl och har långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift. Bolaget utvärderar löpande sin organisation, se mer under riskområde Fastighetsförvaltning. Bolaget tecknar försäkringar för skador orsakade av exempelvis brand eller vatten.
Projekt	Bolaget bedriver nybyggnads- samt olika former av renoveringsprojekt och ombyggnationer. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördyra projekt. Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker.	Genom löpande projektuppföljning och styrning kan möjliga effektiviseringar och kostnadsbesparingar under pågående projekt identifieras och tillvaratas.	Bolaget arbetar i projektverksamheten efter framtagna mallar för entreprenadavtal och projektstyrning. De leverantörer och entreprenörer som Rikshem använder sig av ska uppfylla Rikshems leverantörsuppförandekod. Arbetsmiljörisker kan minskas genom aktiv planering och förebyggande åtgärder.
Fastighetsförvaltning	Grunden i bolagets verksamhet är förvaltning av fastighetsbeståndet. För Rikshem som ägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras, det så kallade fastighetsägaransvaret. Brister i efterlevnaden av externa eller interna regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	Genom en professionell och kundnära förvaltning kan Rikshem öka kundnöjdheten och leverera en god avkastning.	Bolaget har en utvecklad förvaltningsmodell med definierade nivåer för skötsel och underhåll. Förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägaransvaret. Rikshem utvärderar löpande sin organisation varvid kostnader vägs mot kraven på långsiktig och hållbar förvaltning.
Organisation	Rikshem är beroende av professionella och kompetenta medarbetare med relevant erfarenhet. En förhöjd personalomsättning innebär en risk för ett kunskapsintensivt företag. Om bolaget upplevs ha bristande värderingar eller brister i ledning och styrning försvåras rekrytering.	Genom att eftersträva ständiga förbättringar, affärsmässighet och att arbeta värderingsdrivet i alla delar av bolaget kan Rikshem attrahera och behålla rätt personal.	Rikshem eftersträvar att bli ett värderingsstyrt företag som attraherar den bästa arbetskraften. Bolagets värderingar och ledningssystem ingår som naturliga delar i kompetensutvecklingen för personalen. Arbetssätt, riktlinjer och rutiner utvecklas kontinuerligt.

Risk	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering
Finansiella risker			
Investeringar	Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgästanpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas.	Genom att balansera olika typer av investeringar kan bolaget uppnå en god avkastning samtidigt som fastigheterna hålls i gott skick.	För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav som varierar för olika typer av investeringar. Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt. Förvärv görs enbart på utvalda orter.
Finansiering	Rikshem är finansierat med en blandning av eget och lånat kapital. Det lånade kapitalet består huvudsakligen av obligationslån, företagscertifikat och banklån. Dessa 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.	Genom att arbeta med olika typer av finansieringskällor, ränte- och valutasäkringsinstrument kan bolaget sörja för en god likviditet och samtidigt arbeta aktivt för att minimera finansieringskostnaderna.	Finansieringsverksamheten är reglerad i bolagets finanspolicy. Likviditetsrisken minimeras bland annat genom att upprätthålla uppdaterade kassaflödesprognoser samt genom att ha tillgång till back-up-faciliteter med signifikant outnyttjat utrymme. Refinansieringsrisken begränsas främst genom en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. Dessutom förs en kontinuerlig dialog med befintliga kreditgivare för att säkerställa att eventuella förändringar identifieras så tidigt som möjligt. Risken har också begränsats genom back-upfaciliteter från banker och ägare. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja mest fördelaktiga finansieringskälla. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor begränsas främst med räntederivat, till exempel ränteswappar. Valutarisker hanteras med valutaderivat.
Varumärke			
Anseende	Det sätt på vilket Rikshem bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Genom att kontinuerligt arbeta med värderingar och vidareutveckla arbetssätt stärks Rikshems varumärke.	Rikshem eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar. Bolaget har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras regelbundet. Rikshem har även ett ledningssystem – Riksvägen, vilket omfattar rutinbeskrivningar för de olika delarna i organisationen. Bolaget har en whistleblowingfunktion som kan användas för att rapportera allvarligare oegentligheter.

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Hållbarhetsrisker		
Utsläpp till luft	Utsläpp av koldioxid – från bland annat energianvändning, uppvärmning och tjänsteresor – till luft har en negativ påverkan på klimatet.	Rikshems mål är att minska utsläppen med 1 kg/m^2 och år. Elhandelsstrategin tillsammans med energiriktlinjerna slår fast att miljövänliga energikällor ska användas i större utsträckning. Majoriteten av Rikshems nya fastigheter byggs i trä, ett organiskt material som jämfört med andra byggmaterial släpper ut mindre koldioxid under byggfasen och lagrar koldioxid under hela sin livslängd.
Kemikalieanvändning	Användning och utsläpp av kemikalier i hela värdekedjan kan orsaka hälso- och miljöskador.	Rikshems hållbarhetspolicy slår fast att Rikshem ska arbeta i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra regler och krav. Det långsiktiga målet är att allt material i nyproduktion och ombyggnad ska vara bedömt av Byggvarubedömningen. Processer för hur bedömningen ska göras ska tas fram under 2019. Majoriteten av Rikshems nya fastigheter byggs i trä, ett organiskt material. Kretsloppsprincipen och livscykeltänkande tillämpas.
Bostadsområden bidrar till ökat utanförskap	Risk att vissa bostadsområden där Rikshem har fastigheter blir segregerade och att ekonomiskt starkare hushåll flyttar. Detta kan leda till att området blir mindre attraktivt och att boende känner ett utanförskap vilket kan få flera negativa konsekvenser.	Rikshem arbetar för att öka hyresrättens attraktivitet i socialt utsatta områden och höja bostadsområdets konkurrenskraft genom samarbeten med kommuner, 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.
Utanförskap i bostadsområdena kan öka risken för otrygghet	Ökad segregation i Rikshems bostadsområden kan resultera i ökad risk för otrygghet bland hyresgästerna och att de som ett resultat väljer att flytta, vilket innebär en ekonomisk risk för Rikshem.	Trygghetsfrågor mäts i Rikshems årliga kundundersökning. Trygghet och säkerhet är viktiga frågor i planeringsfasen av ny- och ombyggnation. Riskerna hanteras även genom BoTryggt2030, trygghetsanalyser och samarbeten med lokala hyresgästföreningar.
Arbetsrelaterade skador och olyckor	Medarbetare utsätts för risk för arbetsplatsolyckor, som kan vara allvarliga.	Arbetsmiljöpolicy, Arbetsmiljökommitté, rutiner för Rikshems systematiska arbetsmiljöarbete (SAM), arbetsmiljöronder, friskvårdsbidrag, medarbetarundersökningar.
Diskriminering eller annan kränkande behandling av medarbetare	Medarbetare riskerar att utsättas för diskriminerande eller kränkande behandling.	Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy är framtagen i samverkan med fackliga parter och baseras på nationell lagstiftning mot diskriminering. Uppföljning sker genom den årliga medarbetarundersökningen. Risken hanteras också med hjälp av Rikshems jämställdhetsplan, whistleblowingfunktion samt e-utbildningar.
Kränkningar av mänskliga rättigheter	Risk att individer utsätts för kränkningar i samband med leverantörers och underleverantörers verksamhet. Risk för skadat anseende för Rikshem.	Alla Rikshems leverantörer ska skriva under Rikshems leverantörsuppförandekod. Koden innehåller skrivningar för att föra vidare Rikshems krav kring arbetsrättsliga villkor och anständiga arbetsförhållanden även till tredjeparts leverantörer.
Fall av mutor och/eller korruption	Risk för att individer utsätts för otillbörlig påverkan samt risk för negativ påverkan på samhället.	Rikshem har en uppförandekod som gäller för medarbetare och affärspartners. Koden fungerar som vägledning i affärsetiska frågor. Medarbetare och affärspartners har möjlighet att anonymt anmäla överträdelser mot uppförandekoden genom Rikshems whistleblowingfunktion.

Lyngåkra 3:22, Halmstad

Rikshem erbjuder samhällsfastigheter anpassade för verksamheternas behov och arbetar nära kunderna, såväl kommuner som privata aktörer.



Gränby 19:1-2, Uppsala

Styrelse

Bo Magnusson
(1962)
Styrelseordförande
Ordförande i ersättningsutskottet
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2016
Övriga uppdrag: Styrelseordförande SBAB Bank AB (publ), AB Sveriges säkerställda obligationer, Carnegie Holding AB, Carnegie Investmentbank AB och Rikshem Intressenter AB samt styrelseledamot KBC Bank N.V.
Utbildning: Högre bankutbildning (SEB)
Tidigare erfarenhet: Bland annat vice vd SEB och styrelseordförande Norrporten

Lena Boberg
(1970)
Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2016
Övriga uppdrag: Vd ICA Fastigheter Holding AB, styrelseordförande Secore Fastigheter AB och styrelseledamot Ancore Fastigheter AB
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Bland annat styrelseledamot Corem Property Group AB

Pernilla Arnrud Melin
(1975)
Styrelseledamot
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2018
Övriga uppdrag: Ansvarig för fastighetsinvesteringar på AMF Pensionsförsäkring AB, styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Oslo Areal AS, Antilooppi Management Oy, Antilooppi GP OY och Mercada Oy
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Head of Nordic Client Consultants Real Estate på MSCI, Head of Research på CBRE Sweden samt analyschef på Strateg Fastighetskonsult

Liselotte Hjorth
(1957)
Styrelseledamot
Ordförande i revisionsutskottet
Ledamot i investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2016
Övriga uppdrag: Styrelserdförande White Intressenter AB, Eastnine AB (publ) och styrelseledamot i Kungsleden Aktiebolag (publ), Hoist Finance AB (publ), Ativo Finans AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB och BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany
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

Invald i styrelsen: 2016
Övriga uppdrag: Vd Platzer Fastigheter Holding AB (publ), ordförande Svensk Tennis Göteborg, styrelseledamot Provibis Invest AB och suppleant Chalmers Studentbostäder
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Styrelseledamot Norrporten AB

Per Uhlén
(1948)
Styrelseledamot
Ledamot i ersättningsutskottet

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 styrelseledamot 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: Huge 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, tingstjänstgöring

Fredrik Edlund
(1975)

Regionchef Mälardalen

Anställd sedan: 2015
I ledningsgruppen sedan: 2017
Övriga uppdrag: –
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Hyresbostäder i Norrköping, Grontmij/Carl Bro, Sweco

Anna-Karin Eriksson
(1963)

Regionchef Norra Sverige

Anställd sedan: 2016
I ledningsgruppen sedan: 2017
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Fastighetsägarna Umeå
Utbildning: Executive MBA, 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: -
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: Styrelseledamot Implenia Sverige
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

Om hållbarhetsredovisningen

Rikshems hållbarhetsredovisning, som är integrerad i företagets årsredovisning, sammanfattar hållbarhetsarbetet under verksamhetsåret 2018. Hållbarhetsredovisningen innefattar dels den lagstadgade hållbarhetsrapporten, dels rapportering enligt GRI.

Hållbarhetsredovisningen har förberetts i enlighet med GRI Standards på nivån Core och 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.

Kartläggning av påverkan

Rikshem har kartlagt vilken positiv respektive negativ påverkan som företagets verksamhet har på miljö och samhälle, för att kunna identifiera och fastställa väsentliga hållbarhetsfrågor. Väsentlighetsanalysen genomfördes 2017, enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer och utgick från Rikshems faktiska påverkan på miljö, människa och samhälle. Som en del av väsentlighetsanalysen utfördes en intressentdialog där Rikshems viktigaste intressenter – ägare, finansiärer, myndigheter, kommuner, beslutsfattare, medarbetare, hyresgäster, entreprenörer och leverantörer – intervjuades. Dessa intressentgrupper är på olika sätt en del av Rikshems verksamhet och kan både påverka eller påverkas av den. De väsentliga hållbarhetsfrågorna fastställdes av Rikshems ledningsgrupp.

Rikshems 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

Förstärkt hållbarhetsteam

Under året har hållbarhetsarbetet och styrningen förstärkts genom rekrytering av ett flertal personer till Rikshems hållbarhetsavdelning, bland annat två samhällsplanerare och en hållbarhetschef. Dessa nyrekryteringar möjliggör en tydligare ansvarsfördelning och en bättre styrning av verksamhetens hållbarhetsarbete.

Integreras i Riksvägen

Rikshems medarbetare har under 2018 arbetat vidare med kvalitetssystemet Riksvägen. Systemet ska säkerställa enhetliga och effektiva arbetssätt och underlätta för uppföljning och ständiga förbättringar. De gemensamma arbetssätten har tagits fram genom erfarenhetsöverföring. Styrande dokument, rutiner och mallar utgör en företagsgemensam stomme. Det pågår ett arbete med att integrera Rikshems mest väsentliga hållbarhetsfrågor i denna infrastruktur.

Index lagstadgade hållbarhetsrapporten

Index till innehåll som utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten

	Sida
Rikshems affärsmodell	7
Risker och riskhantering	49

Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal	
Miljö	11, 13, 26–28, 36-37
Mänskliga rättigheter	13–15, 23, 30–31
Personal	40–41
Anti-korruption	14–15
Sociala förhållanden (hållbar stadsutveckling)	13, 30–34, 36–39

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Till bolagsstämman i Rikshem AB (publ), org.nr 556709-9667

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 mars 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

GRI-index

Den här rapporten är den andra som Rikshem redovisar enligt Global Reporting Initiative (GRI). Rapporten har förberetts i enlighet med GRI Standards på nivån Core. Väsentliga hållbarhetsområden har grupperats enligt våningarna i Rikshuset som återfinns på sid 9.

GRI Standards	Indikator	Sida	Kommentar/utelämnande
Generella standardupplysningar			
	Organisationsprofil		
GRI 102: Generella upplysningar	102–1: Organisationens namn	1	
	102–2: Viktigaste varumärken, produkter och tjänster	2, 3, 7	
	102–3: Lokalisering av huvudkontor	GRI-index	Stockholm, Sverige.
	102–4: Länder organisationen har verksamhet i	GRI-index	Verksamma i Sverige.
	102–5: Ägarstruktur och bolagsform	6	
	102–6: Marknadsnärvaro	2	
	102–7: Organisationens storlek	1, 3, 41	
	102–8: Antal anställda uppdelat på anställningsform, region och kön	40, 41, GRI-index	Verksamma i Sverige.
	102–9: Organisationens leverantörskedja	14, 15	
	102–10: Väsentliga förändringar i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	17, 18, 21	
	102–11: Tillämpning av försiktighetsprincipen	26	
	102–12: Externa regelverk, standarder, principer som organisationen efterlever	8, 13	
	102–13: Aktiva medlemskap i organisationer, såsom branschorganisationer och påverkansorganisationer	GRI-index	Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvarubedömningen.
	Strategi		
	102–14: Uttalande från VD	5	
	Etik och Integritet		
	102–16: Organisationens värderingar, principer, standarder och uppförandekoder	14, 15	
	Bolagsstyrning		
	102–18: Bolagsstyrning inkl. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan	14, 51	
	Intressentrelationer		
	102–40: Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	54	
	102–41: Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	GRI-index	Samtliga anställda utom vd.
	102–42: Princip för identifiering och val av intressenter	54	
	102–43: Dialog och aktiviteter med intressenter	37, 41, 54	
	102–44: Viktiga frågor som lyfts genom dialog med intressenter och hur organisationen har följt upp dessa områden och frågor	37, 41, 54	

GRI Standards	Indikator	Sida	Kommentar/utelämnande
	Om redovisningen		
	102–45: Enheter som ingår i redovisningen	54	
	102–46: Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning för aspekterna	54	
	102–47: Identifierade väsentliga aspekter/frågor	54	
	102–48: Effekt av och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	GRI-index	Inga revideringar.
	102–49: Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperioder vad gäller omfattning och aspekternas avgränsningar	GRI-index	Inga revideringar.
	102–50: Redovisningsperiod	GRI-index	Redovisningen avser kalenderåret 2018.
	102–51: Datum för publicering av den senaste redovisningen	GRI-index	29 mars 2018.
	102–52: Redovisningscykel	GRI-index	Årligen.
	102–53: Kontaktperson för rapporten	GRI-index	Malin Bosaeus, malin.bosaeus@rikshem.se
	102–54: Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards		Denna redovisning har upprättats i enlighet med GRI Standards, nivå Core.
	102–55: GRI Index	GRI-index	
	102–56: Externt bestyrkande	GRI-index	GRI-redovisningen är ej externt styrkt.

Väsentliga hållbarhetsområden

Det starka företaget

Hälsa och säkerhet i arbetet			
GRI 103: Styrning	103–1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	40, 41	
	103–2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	40, 41	
	103–3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	40, 41	
GRI 403: Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	403–1: Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	41, GRI-index	Omfattar Rikshems egna anställda
Mångfald och lika möjligheter			
GRI 103: Styrning	103–1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	40	
	103–2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	40, 41	
	103–3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	40, 41	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405–1: Mångfald i styrelse, företagsledning och bland företagets anställda	41	
Krav på leverantörer			
GRI 103: Styrning	103–1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	14, 15	
	103–2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	14, 15	
	103–3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	14, 15	
GRI 308: Miljökrav på leverantörer	308–1: Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	15	Den redovisade informationen avser antalet av Rikshems 271 största leverantörer (befintliga och nya) som har accepterat Rikshems uppförandekod för leverantörer.
GRI 414: Sociala krav på leverantörer	414–1: Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	15	Den redovisade informationen avser antalet av Rikshems 271 största leverantörer (befintliga och nya) som har accepterat Rikshems uppförandekod för leverantörer.
Aktivt arbete mot korruption			
GRI 103: Styrning	103–1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	14	
	103–2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	14	
	103–3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	14	
GRI 205: Anti korruption	205–3: Bekräftade incidenter av korruption och uppföljande hantering	GRI-index	Inga bekräftade incidenter.

GRI Standards	Indikator	Sida	Kommentar/utelämnande
Den nöjda kunden			
Underlätta för kunden att leva och verka hållbart			
GRI 103: Styrning	103–1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	24	
	103–2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	24, 26, 27, 28, 30	
	103–3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	30	
Företagsspecifik topic	Antal nyhetsbrev till hyresgäster där information som underlättar för att leva och verka hållbart ingår.	GRI-index	Rikshem upplever att GRIs standardnyckeltal ej fångar Rikshems hållbarhetsfråga på bästa sätt och Rikshem har därför valt att redovisa enligt företagsspecifik topic. Antalet nyhetsbrev var fyra.
Den hållbara fastigheten			
Hållbara materialval			
GRI 103: Styrning	103–1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	36, 37	
	103–2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	36, 37	
	103–3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	37	
Företagsspecifik topic	Andel av material i projekt som är bedömt av Byggvarubedömningen.	GRI-index	Rikshem upplever att GRIs standardnyckeltal ej fångar Rikshems hållbarhetsfråga på bästa sätt och Rikshem har därför valt att redovisa enligt företagsspecifik topic. Arbetet med processer och rutiner för hur Byggvarubedömningen ska användas har blivit försenat och kommer utvecklas 2019.
Energianvändning			
GRI 103: Styrning	103–1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	26, 27, 28	
	103–2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	10, 11, 26, 27, 28	
	103–3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	26, 27, 28	
GRI 302: Energi	302–3: Energiintensitet	27, 28	
	302–4: Minskad energianvändning	27, 28	
Det trygga grannskapet			
Hållbar stadsplanering (trygghet)			
GRI 103: Styrning	103–1: Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen	30	
	103–2: Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	10, 11, 30, 31	
	103–3: Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	30	
Företagsspecifik topic	Nöjd-kund-index (NKI)-mätning: Hyresgästernas upplevda trygghet och säkerhet	11, 25	Rikshem upplever att GRIs standardnyckeltal ej fångar Rikshems hållbarhetsfråga på bästa sätt och Rikshem har därför valt att redovisa enligt företagsspecifik topic.

Niten 1, Norrköping

ROT-renoverade fastigheter minskar generellt energiåtgången med 25 till 40 procent.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ) org. nr 556709-9667 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Om verksamheten – affärsidé, vision och mission

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

Långsiktigt och hållbart ägande

Rikshem bildades 2010 och har genom en stark tillväxt och bra lönsamhet, kloka investeringar och förvärv vuxit till att bli ett av Sveriges största privata fastighetsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Rikshems ägare, Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB, är trygga och långsiktiga aktörer som står som garanter för att verksamheten prioriterar affärsmässighet och lönsamhet. Rikshem är en långsiktig, hållbar och ansvarstagande fastighetsägare och bidrar genom affärsmässighet och samhällsengagemang till utvecklingen av det goda samhället. Bolaget är också en attraktiv och naturlig samarbetspartner till kommuner. Rikshem äger fastigheter över hela Sverige, från norr till söder.

Värdeskapande fastighetsutveckling

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

Egen och ansvarsfull 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 miljösatsningar främjar företaget och samhället långsiktigt och bidrar till visionen om att göra skillnad i det goda samhället.

Rikshems mission är att utveckla trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i Rikshems områden.

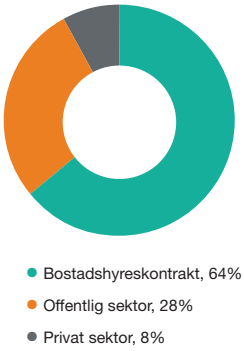
Fastighetsbestånd

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

Fastighetsportföljen kan övergripande delas in i bostäder och samhällsfastigheter. Med samhällsfastigheter avses fastigheter för huvudsakligen vårdboende och skolor där verksamheten finansieras främst av 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 tillbyggnation och uppgradering av befintliga fastigheter. I 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 555 fastigheter (586) med ett verkligt värde om 45 687 mkr (41 039). Fastighetsvärdet fördelas på 31 990 mkr bostäder, 10 279 mkr vårdboenden, 2 652 mkr skolor och 766 mkr kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 795 mkr. Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Fastighetsbeståndet omfattar 28 840 lägenheter (27 924) och 2 274 000 kvadratmeter (2 219 000) uthyrningsbar area.

Fördelning av hyresintäkter



Hållbarhet

Rikshems verksamhet ska vara långsiktigt hållbar ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv då hållbarhet för Rikshem är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Bolaget deltar i samhällsutvecklingen på de orter där företaget verkar och arbetar för att dess påverkan på miljön ska vara så liten som möjligt.

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

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Rikshem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. På sidan 55 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

Rikshem har fått i uppdrag från ägarna att leverera en långsiktig, stabil och attraktiv real avkastning. Rikshem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. För att på bästa sätt uppnå målen behöver Rikshem hantera de möjligheter och risker som påverkar verksamheten.

Några av de risker som bolaget har att hantera kan delas upp i följande kategorier:

Strategiska risker – risker för externa eller interna hot som negativt påverkar en organisations förmåga att nå sina strategiska mål, förändringar i omvärlden med potentiellt betydande effekter på verksamhet och affärsmål
Operationella risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen, vilka har en direkt påverkan på förvaltningsresultatet
Varumärke – risken att det sätt som bolaget bedrivs på kan få långsiktig påverkan på bolagets anseende
Finansiella risker – risker kopplade till finansiering, att inte ha tillgång till finansiering samt bristande efterlevnad av förordningar, lagar och regler
Hållbarhetsrisker – risker att verksamheten direkt påverkar omvärlden ur ett hållbarhetsperspektiv

De strategiska, operationella och finansiella riskerna beskrivs mer utförligt nedan. Ytterligare detaljer om risker och riskhantering beskrivs i tabellformat på sidan 46, i detta dokument.

Strategiska risker

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

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 driftsekonomin och löpande underhålla fastigheterna.

Operationella risker

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

Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drifts- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framförallt gäller detta kostnader för el och värme. Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering både för att sänka kostnaderna och med utgångspunkten att det är 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 de 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 (3,2). Refinansierings- 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.

Kommentarer till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 127 mkr till 2 792 mkr (2 665), varav 26 mkr beror på förändringar i fastighetsinnehavet. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 101 mkr eller 3,9 procent (4,3). Hyresökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av årliga hyreshöjningar samt effekter av hyreshöjande investeringar i fastigheterna. Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 3,2 procent (2,7). Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,5 procent (0,3). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 10,1 år (9,8).

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 158 mkr till 1 268 mkr (1 110), varav en minskning om 3 mkr förklaras av förändringar i fastighetsinnehavet. För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 161 mkr eller 14,8 procent till följd av ökade drifts- och underhållskostnader samt ökade kostnader för fastighetsadministrationen. Att drifts- och underhållskostnaderna ökade beror på en aktivare förvaltning men har även påverkats av ökade taxebundna kostnader och ökade kostnader i samband med den stränga vintern. Organisationen inom fastighetsadministrationen har enligt plan förstärkts under året vilket ger en kostnadsökning om 26 mkr. Sammantaget minskade det totala driftsöverskottet något i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 524 mkr (1 555). För jämförbara fastigheter minskade driftsöverskottet med 3,9 procent jämfört med föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 55 procent (58).

Central administration

Årets kostnader för central administration uppgick till 65 mkr (62). Kostnadsökningen beror främst på en strategisk förstärkning av organisationen.

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till –458 mkr (–433). Finansnetto utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader som ökade med 25 mkr jämfört med 2017. Ökningen av externa räntekostnader beror på att räntebärande skulder ökat under perioden samt på att kapitalbindningen har förlängts. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,7 procent (2,0).

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 7 mkr (90) för räkenskapsåret 2018. Förändringen mellan åren är hänförlig till värdeförändring. Under 2017 redovisades en värdeförändring om 107 mkr, medan årets värdeförändring uppgick till 2 mkr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har jämfört med föregående år minskat med 142 mkr till 1 008 mkr (1 150). Resultatförsämringen beror främst på ett mer negativt finansnetto samt lägre resultat från andelar i joint ventures.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 2 107 mkr (1 647), vilket motsvarar en avkastning om 4,9 procent (4,3). Värdeförändringen beror till cirka hälften på att det genomsnittliga direktavkastningskravet under året har sänkts med 0,11 procentenheter till 4,20 procent. Resterande del förklaras genom ökningar av bedömda driftsöverskott. Bostäder har ökat i värde med 1 462 mkr, 4,8 procent, och samhällsfastigheter har ökat i värde med 645 mkr, 5,1 procent.

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera all valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR och NOK. Under fjärde kvartalet har omstrukturering av ränteswapportföljen utförts i syfte att förlänga räntebindningen vilket medfört att värdeförändringar på räntederivat har realiserats. Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till -102 mkr (36). Valutakursförändringen för lånen i EUR och NOK uppgick till –91 mkr (115).

Årets resultat och skatt

Årets resultat ökade med 59 mkr i jämförelse med föregående år och uppgick till 2 489 mkr (2 430). Årets resultat är belastat med en skattekostnad uppgående till 433 mkr (518). Skattekostnaden är till stor del hänförlig till uppskjuten skatt, vilken har påverkats av Riksdagens beslut om att sänka bolagsskattesatsen succesivt från och med 1 januari 2019, från 22 procent till 21,4 procent, med ytterligare en sänkning av skattesatsen per 1 januari 2020 till 20,6 procent. Rikshem har gjort bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2020, varför den uppskjutna skatten har räknats om till 20,6 procent. Detta har medfört en positiv resultateffekt om 149 mkr.

Finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 45 687 mkr (41 039), vilket motsvarar 20 090 kronor per kvadratmeter (18 494). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter och på värdeökningar. Värdeökningen uppgick till 2 107 mkr (1 647), vilket motsvarar en genomsnittlig ökning av verkligt värde med 4,9 procent (4,3). Värdeförändringen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Under året har fastigheter förvärvats för sammanlagt 1 786 mkr (1 603). Förvärven har skett i Ale, Helsingborg, Kalmar, Malmö, Sigtuna och Västerås och tillförde 10 bostadsfastigheter och en samhällsfastighet till fastighetsbeståndet, motsvarande 741 lägenheter och 48 431 kvadratmeter uthyrningsbar area. I förvärven ingick även en projektfastighet.

Fastigheter har sammantaget sålts för 328 mkr (1 675). Merparten av försäljningarna avsåg 13 mindre samhällsfastigheter i Storstockholmsområdet. Försäljningspriset för sålda fastigheter låg i linje med tidigare värderingar av dessa. 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 samhällsfastigheter på utvalda tillväxtorter.

Årets investeringar i jämförbart bestånd uppgick till 1 083 mkr (1 586), varav 660 mkr (943) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 179 mkr (426) avsåg nyproduktion av bostäder och 244 mkr (217) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Per bokslutsdagen hade Rikshem inga (56) bostadsrättslägenheter i produktion.

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 353 mkr (1 356). Det största innehavet om 915 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder AB. Resterande del av VärmdöBostäder AB ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 368 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 70 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 (80), varav 41 var sålda. Rikshems ägarandel i dessa innehav är 50 procent.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 550 mkr (24 290). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 535 mkr (4 944) skulder till kreditinstitut, 2 060 mkr (3 715) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 898 mkr (15 363) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 57 mkr (268) 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 1,7 procent (2,0). Genomsnittlig räntebindning uppgick vid årets slut till 5,1 år, jämfört med 5,3 år vid årets början. Den genomsnittliga kapitalbindningen har under året ökat från 3,0 år till 4,1 år.

Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 10 procent (12) 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 totalt 10 miljarder kronor. 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 totalt utestående tio obligationer i norska kronor och fyra obligationer i euro till en sammanlagd volym om 8,7 miljarder kronor. Övriga obligationer denominerade i svenska kronor.

Likvida medel uppgick till 1 015 mkr (386) vid utgången av året. Belåningsgraden har minskat och uppgår till 58 procent (59).

Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntederivaten nominellt till 17 800 mkr (17 800) där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i andra valutor. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 153 mkr (32) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till –311 mkr (–542). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrument till –158 mkr (–510) vid årets utgång.

Räntetäckningsgraden för extern finansiering under året uppgick till 3,2 gånger (3,5).

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

Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om 2 489 mkr ökat till 18 199 mkr (15 710). Årets resultat i kombination med den lägre förvärvstakten har lett till att soliditeten har ökat till 37 procent (36).

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 205 mkr (177) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 278 mkr (210). Moderbolagets egna kapital uppgick vid utgången av året till 6 983 mkr (6 735).

Organisation och medarbetare

Vid årsskiftet, den 31 december 2018, uppgick antalet anställda hos Rikshem till 241 (206). För att stärka organisationen i linje med den förändringsresa som pågår i bolaget har antalet anställda ökat under året. Vidare information relaterad till personal finns på sidorna 40-41 i detta dokument.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammansättningen i Rikshem AB (publ):s styrelse förändrades på årsstämman då Pernilla Arnrud Melin valdes till styrelseledamot och ersatte Ebba Hammarström.

Händelser efter balansdagen

I januari förlängde Rikshems ägare sina back-up åtaganden mot bolaget. AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden tillhandahåller sedan tidigare back-up faciliteter i form av en lånefacilitet respektive ett teckningsåtagande avseende företagscertifikat om 10 miljarder kronor. Dessa avtal har förlängts till att gälla till och med februari år 2025.

Rikshem sålde i februari 2019 utvecklingsfastigheten Fålhagen 3:1, eller Sivia torg, i centrala Uppsala. Fastigheten består idag av 112 lägenheter samt kommersiella lokaler. Köparen Alma Property Partners tillträder fastigheten den 2 maj 2019.

Framtida utveckling

Bedömningen inför 2019 är en fortsatt god efterfrågan på hyresrätter och en stabil marknad för samhällsfastigheter. För första gången på flera år har bostadsbyggandet minskat under 2018. Däremot har inte behovet av bostäder minskat. Befolkningsmängden i Sverige ökar stadigt och utöver behovet av nya bostäder för att möta befolkningstillväxten finns ett latent behov av bostäder i Sverige. Bostadsmarknaden påverkas också av den fortsatta urbaniseringen och en låg arbetslöshet som gör att efterfrågan på bostäder i storstadsområdena är hög. Men även de nya amorteringskraven och en förväntad ränteuppgång påverkar bostadsmarknaden då både banker och hushåll är mer försiktiga, vilket i sin tur leder till ökad attraktivitet att bo i hyresrätt.

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 stiga, det råder dock en stor osäkerhet kring omfattningen av ökningarna.

Efterfrågan på samhällsfastigheter styrs till stor del av demografiska faktorer. Med urbaniseringen och en växande och åldrande befolkning ökar kommunernas och landstingens behov av utbyggd samhällsservice. Hyresmarknaden för samhällsfastigheter är stabil och uppvisar inga betydande upp- eller nedgångar för hyresnivåer eller vakanser.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	5 651 572 171
Årets vinst, kr	247 777 933
Summa, kr	**6 740 122 204**

Styrelsen föreslår att 6 740 122 204 kr balanseras i ny räkning.

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

Bolagsstyrningsrapport 2018

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. Svensk kod för bolagsstyrning tjänar dock som vägledning för Rikshem. Bolaget har obligationer utgivna under Bolagets MTN-program (Medium Term Note), noterade på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen), och obligationer utgivna under Bolagets EMTN-program (Euro Medium Term Note), noterade på Dublinbörsen. Bolaget följer därför respektive handelsplats regelverk för emittenter.

Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2018. Rapporten ingår som en del i Rikshems årsredovisning för 2018.

Aktieägare

Rikshems aktiekapital uppgick per den 31 december 2018 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.

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 ska bestå av minst tre och högst tio ledamöter med noll till tio suppleanter.

Bolagsstämma

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

Rikshem höll årsstämma den 28 mars 2018 i Stockholm. På årsstämman var samtliga aktier i Bolaget företrädda genom Arne Lööw, Fjärde AP-fonden, och Fredrik Ronvall, AMF Pensionsförsäkring AB, gemensamt. Styrelsen, med undantag för Per Uhlén, 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 och rapportering.

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

Stämman beslöt vidare att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 520 000 kr per år och med 185 000 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 1 550 000 kronor per år. Styrelsen har därefter beslutat att för arbetet inom revisionsutskottet ska ersättning utgå med 60 000 kronor per år till utskottets ordförande och 30 000 kronor per år till ledamot, för arbetet inom investeringsutskottet med 60 000 kronor per år till ordföranden och med 30 000 kronor per år till ledamot, samt för arbetet inom ersättningsutskottet med 20 000 kronor per år till ordföranden och med 10 000 kronor per år till ledamot.

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

Stämman beslöt även att bolaget ska ha en valberedning inför årsstämman 2019 som ska bestå av en ledamot som ska utses av AMF Pensionsförsäkring AB och en ledamot som ska utses av Fjärde AP-fonden. Valberedningen ska bereda frågor om förslag till styrelsemedlemmar, förslag till styrelseordförande, förslag till styrelsearvoden med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter samt arvode för utskottsarbete.

Styrelse

Styrelsen i Rikshem består av sex ledamöter valda av årsstämman till och med utgången av årsstämman 2019. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnande som finansiellt kunnande. 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 ska beslutas. Chefsjuristen i Rikshem är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsen har under 2018 haft tio sammanträden. 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 samt 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 antagit en jämställdhets- och mångfaldspolicy. Policyn omfattar samtliga verksamma i Bolaget, såväl anställda som inhyrd och tillfällig personal och således även styrelsens ledamöter när de agerar för Rikshems räkning. Arbetet med jämställdhets- och mångfaldsfrågor ska leda till att individer utvecklas samt till en arbetsmiljö där medarbetare, innefattande styrelseledamöterna på sätt som anges ovan, respekterar varandra. Mångfaldsperspektivet har beaktats vid nominering av styrelseledamöterna. Styrelsen består av tre kvinnor och tre män.

I enlighet med ägardirektivet och styrelsens arbetsordning ska styrelsen göra en årlig utvärdering av sitt eget arbete. Styrelsen har utvärderat sitt arbete under året under ledning av ordföranden som genomfört enskilda samtal med ledamöterna.

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 har inledningsvis bestått av Liselotte Hjorth, ordförande, Bo Magnusson och Ebba Hammarström. I samband med årsstämman 2018 ersattes Ebba Hammarström av Pernilla Arnrud Melin som ledamot i utskottet. Utskottet har haft sju möten under 2018.

Investeringsutskottet består av Per-Gunnar Persson, ordförande, Lena Boberg och Liselotte Hjorth. Utskottet har haft åtta möten under 2018.

Ersättningsutskottet består av Bo Magnusson, ordförande, Per-Gunnar Persson och Per Uhlén. Utskottet har haft tre möten under 2018.

Verkställande direktör och ledningsgrupp m.m.

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

Vd har inrättat en ledningsgrupp med direktrapporterande chefer. Ledningsgruppen har regelbundna möten för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Rikshems ledningsgrupp har bestått av Sophia Mattsson-Linnala, vd, Anders Lilja, CFO, Carl Conradi, chefsjurist, Jennie Wolmestad, kommunikationschef, Petter Jurdell, affärs- och hållbarhetsutvecklingschef, Catharina Kandel, HR-chef samt regioncheferna Fredrik Edlund, Anna-Karin Eriksson och Christofer Bernebring.

Revisor

Vid årsstämman den 28 mars 2018 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, ersatte i samband med årsstämman 2018 Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor. Revisorn granskar bland annat årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning och avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige. Revisorn uttalar sig om bolagsstyrningsrapporten och om bolagets hållbarhetsrapport. Den huvudansvarige revisorn har under 2018 närvarat vid två styrelsemöten och vid fyra möten i revisionsutskottet.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvars- och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, styrelseutskottens arbetsordningar, vd-instruktion, besluts- och attestordning samt 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. Under året har en samlad uppföljning gjorts av bolagets etiska riktlinjer i uppförandekoden och andra styrande dokument. En översyn av de styrande dokumenten görs årligen. Rikshem har kartlagt väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och minska risker eller mildra konsekvenserna av bolagets risker. Risker och möjligheter identifieras och 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 varje år, till styrelsen och bolagsledningen, sina iakttagelser från granskningen och bedömningen av den interna kontrollen kopplat till koncernens finansiella rapportering. Delårsrapport för halvår granskas översiktligt av Bolagets revisor.

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

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Hyresintäkter	5	**2 792**	**2 665**
Driftskostnader		–740	–702
Underhåll		–306	–216
Administration		–182	–156
Fastighetsskatt		–40	–36
Summa fastighetskostnader		**–1 268**	**–1 110**
Driftsöverskott	6	**1 524**	**1 555**
Central administration	7, 8, 9	–65	–62
Resultat från andelar i joint ventures		7	90
Ränteintäkter	10	9	8
Räntekostnader	11	–467	–441
Förvaltningsresultat		**1 008**	**1 150**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	2 107	1 647
Värdeförändring räntederivat	12	–145	160
Värdeförändring valutaderivat	12	43	–124
Valutakurseffekter på finansiella skulder		–91	115
Resultat före skatt		**2 922**	**2 948**
Skatt	13	–433	–518
Årets resultat		**2 489**	**2 430**
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras			
Omvärdering pensioner	26	0	–1
Skatt pensioner		0	0
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		**0**	**–1**
Summa totalresultat för året		**2 489**	**2 429**

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	45 687	41 039
Inventarier	15	5	6
Andelar i joint ventures	17	1 353	1 356
Derivatinstrument	18	153	32
Långfristiga fordringar	19	276	227
Summa anläggningstillgångar		**47 474**	**42 660**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	18	16
Fordringar hos moderföretag		0	–
Övriga fordringar	22	130	322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	97	117
Summa kortfristiga fordringar		**245**	**455**
Likvida medel		**1 015**	**386**
Summa omsättningstillgångar		**1 260**	**841**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 734**	**43 501**

Belopp i mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		4 874	4 874
Balanserade vinstmedel		13 225	10 736
Summa eget kapital		**18 199**	**15 710**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	2 797	2 365
Räntebärande skulder	25	21 467	16 525
Derivatinstrument	18	311	542
Avsatt till pensioner	26	3	3
Summa långfristiga skulder		**24 578**	**19 435**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	5 083	7 583
Skulder till moderföretag	25	–	182
Leverantörsskulder		73	58
Skatteskulder		26	48
Övriga kortfristiga skulder		278	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	497	445
Summa kortfristiga skulder		**5 957**	**8 356**
Summa skulder		**30 535**	**27 791**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 734**	**43 501**

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 2017	**100**	**4 874**	**8 307**	**13 281**
Årets resultat			2 430	2 430
Övrigt totalresultat			–1	–1
Summa totalresultat			**2 429**	**2 429**
Utgående eget kapital 31 dec 2017	**100**	**4 874**	**10 736**	**15 710**
Ingående eget kapital 1 jan 2018	**100**	**4 874**	**10 736**	**15 710**
Årets resultat			2 489	2 489
Övrigt totalresultat			0	0
Summa totalresultat			**2 489**	**2 489**
Erhållna koncernbidrag			0	0
Utgående eget kapital 31 dec 2018	**100**	**4 874**	**13 225**	**18 199**

Klassificering av eget kapital
Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Per den 31 december 2018 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	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 008	1 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	–4	–87
Återläggning räntenetto		458	433
Betald ränta		–508	–433
Erhållen ränta		10	8
Betald skatt		–23	–8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**941**	**1 063**
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar [1]		–13	142
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder [1]		109	–72
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 037**	**1 133**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		–1 083	–1 586
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–1 759	–1 603
Avyttring av förvaltningsfastigheter		328	1 675
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar		–1	–1
Investering i finansiella anläggningstillgångar		–93	–293
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar		10	–
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		204	79
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–2 394**	**–1 729**
Finansieringsverksamheten	30		
Upptagna lån		8 094	13 142
Amortering av lån		–5 908	–12 381
Förändring av säkerheter [1]		255	–99
Lösen av finansiella instrument		–455	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 986**	**662**
Årets kassaflöde		**629**	**66**
Likvida medel vid årets början		386	320
Likvida medel vid årets slut		**1 015**	**386**

1) Från och med tredje kvartalet 2018 omklassificeras medel som ställts som säkerhet för valutaderivat enl s k Credit Support Annex (CSA) från förändring av rörelsekapital till finansieringsverksamheten. Jämförelsesiffror har räknats om.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter	4	**205**	**177**
Övriga rörelsekostnader	4, 7, 9	–106	–96
Personalkostnader	8	–171	–144
Avskrivningar		–2	–3
Rörelseresultat		**–74**	**–66**
Resultat från andelar i dotterföretag		489	74
Ränteintäkter	10	537	514
Räntekostnader	11	–482	–462
Värdeförändring räntederivat [1]	12	–145	159
Värdeförändring valutaderivat [1]	12	43	–124
Valutakurseffekter på finansiella skulder		–90	115
Resultat efter finansiella poster		**278**	**210**
Bokslutsdispositioner		24	–24
Skatt [1]	13	–54	–44
Årets resultat [2]		**248**	**142**

1) I samband med övergång till IFRS 9 Finansiella instrument har Rikshem övergått till att redovisa alla derivat till verkligt värde. Jämförelsesiffror för 2017 har räknats om, vilket har påverkat räntederivat och valutaderivat netto 45 mkr och uppskjuten skatt –10 mkr. Se vidare not 2.2. sid 78
2) I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	15	4	6
Andelar i dotterföretag	16	1 967	1 967
Fordringar hos koncernföretag	20	29 418	27 964
Derivatinstrument [1)]	18	153	32
Långfristiga fordringar	19	58	54
Summa anläggningstillgångar		**31 600**	**30 023**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	–
Övriga fordringar		20	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	41	43
Summa kortfristiga fordringar		**61**	**275**
Likvida medel		**1 015**	**386**
Summa omsättningstillgångar		**1 076**	**661**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 676**	**30 684**

1) I samband med övergång till IFRS 9 Finansiella instrument har Rikshem övergått till att redovisa alla derivat till verkligt värde. Jämförelsesiffror för 2017 har räknats om, vilket har ökat balansomslutningen med derivatinstrument netto 510 mkr. Uppskjuten skatt och eget kapital har minskat 112 mkr respektive 398 mkr. Se vidare not 2.2. sid 78.

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i mkr		31 dec 2018	31 dec 2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		143	143
		243	**243**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel [1]		5 651	5 509
Överkursfond		841	841
Årets resultat [1]		248	142
		6 740	**6 492**
Summa eget kapital		**6 983**	**6 735**
Obeskattade reserver			**24**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld [1]	24	178	124
Summa avsättningar		**178**	**124**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	19 207	14 264
Derivatinstrument [1]	18	311	542
Summa långfristiga skulder		**19 518**	**14 806**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	5 026	7 089
Leverantörsskulder		7	6
Skulder till koncernföretag	20	623	1 763
Skatteskuld		5	16
Övriga skulder		241	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	95	108
Summa kortfristiga skulder		**5 997**	**8 995**
Summa skulder		**25 693**	**23 949**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 676**	**30 684**

1) I samband med övergång till IFRS 9 Finansiella instrument har Rikshem övergått till att redovisa alla derivat till verkligt värde. Jämförelsesiffror för 2017 har räknats om, vilket har ökat balansomslutningen med derivatinstrument netto 510 mkr. Uppskjuten skatt och eget kapital har minskat 112 mkr respektive 398 mkr. Se vidare not 2.2. sid 78.

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 2017	**100**	**143**	**841**	**5 942**	**7 026**
Effekt av ändrad redovisningsprincip					
– Redovisning av derivat enligt IFRS 9				–433	–433
Årets resultat [1]				142	142
Utgående eget kapital 31 dec 2017	**100**	**143**	**841**	**5 651**	**6 735**
Ingående eget kapital 1 jan 2018	**100**	**143**	**841**	**5 651**	**6 735**
Årets resultat				248	248
Erhållna koncernbidrag				0	0
Utgående eget kapital 31 dec 2018	**100**	**143**	**841**	**5 899**	**6 983**

1) Årets resultat 2017 har omräknats i enlighet med IFRS 9, vilket har påverkat resultatet positivt med 35 mkr.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–74	–66
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	3	3
Betald ränta		–519	–452
Erhållen ränta		537	514
Betald skatt		–1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–54**	**–1**
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar [1]		163	41
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder [1]		7	–146
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**116**	**–106**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		–	–77
Investering i materiella anläggningstillgångar		–1	–1
Investering i fordringar hos koncernföretag		–2 594	–1 551
Investering i långfristiga fordringar		0	–108
Avyttring av långfristiga fordringar		12	65
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–2 583**	**–1 672**
Finansieringsverksamheten	30		
Upptagna lån		8 094	11 600
Amortering av lån		–5 288	–9 731
Förändring av säkerheter [1]		255	–99
Lösen av finansiella instrument		–455	–
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag		62	74
Erhållna koncernbidrag		428	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 096**	**1 844**
Årets kassaflöde		**629**	**66**
Likvida medel vid årets början		386	320
Likvida medel vid årets slut		**1 015**	**386**

1) Från och med tredje kvartalet 2018 omklassificeras medel som ställts som säkerhet för valutaderivat enligt så kallade Credit Support Annex (CSA) från förändring av rörelsekapital till finansieringsverksamheten. Jämförelsesiffror har räknats om.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1
Företagsinformation

Rikshemkoncernen utgörs av moderbolaget Rikshem AB (publ), org. nr 556709-9667 och dess dotter- och intressebolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Vasagatan 52 i Stockholm. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, org. nr 556806-2466, som i sin tur ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring 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 2019. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreläggs årsstämman samma dag för fastställande.

Not 2.1
Grundläggande redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

Not 2.2
Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2018.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats för första gången räkenskapsåret 2018
1 januari 2018 trädde IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, ikraft. Standarden ersätter tidigare IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram, 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 tidigare bas i överföring av risker och förmåner.

Rikshems intäkter består av hyresintäkter samt intäkter vid försäljning av fastigheter. Hyresintäkter redovisas när Rikshem upplåter bostäder och samhällsfastigheter i huvudsak genom hyresavtal där den överenskomna hyran ofta, förutom rätten att nyttja den förhyrda bostaden/lokalen, även omfattar exempelvis värme, vatten/avlopp och sophämtning. Den enskilde hyresgästen kan i normalfallet inte välja att själv teckna avtal med någon annan leverantör än den som kontrakterats av hyresvärden. För det fall förbrukningen av t ex. 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 överförts till köparen. Rikshems bedömning är att införandet av IFRS 15 har inte förändrat tidpunkten för redovisning av intäkt vid försäljning av fastigheter.

Rikshem anser att bolagets intäkter utgörs av hyresintäkter och omfattas av IAS 17 Leasing, varför IFRS 15 inte har fått någon påverkan på Rikshems resultat- och balansräkning.

Även standarden IFRS 9, Finansiella instrument, trädde ikraft 1 januari 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden 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 öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Effekten av den nya standarden är tillkommande reserveringar av förväntade kundförluster samt finansiella fordringar, då Rikshem ej tillämpar säkringsredovisning. De tillkommande reserveringarna har dock inte fått någon väsentlig påverkan på Rikshems resultat- och balansräkning då förluster på både kundfordringar och finansiella fordringar har varit historiskt låga.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Not 2.2

– fortsättning

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen
Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018 har inte tillämpats i denna rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre belopp.

Rikshem har under året genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen, varav en del av analysen har varit att identifiera koncernens samtliga leasingavtal. Rikshem har identifierat tomträttsavtal, lokalhyror samt förmåns- och servicebilar som väsentliga avtal där Rikshem är leasetagare. Rikshem har valt att följa lättnadsreglerna och redovisar återstående leasingbetalningar diskonterade med bolagets marginella låneränta per 1 januari 2019 som leasingskuld. Rikshem har valt att använda sig av samma princip för samtliga leasingtillgångar och redovisar tillgångar till skuldens värde, varför det inte uppstår någon uppskjuten skatt och det blir inte heller någon påverkan på koncernens eget kapital.

Per balansdagen uppgår koncernens icke uppsägningsbara operationella leasingavtal till 169 mkr, se vidare not 9. Tillämpningen av IFRS 16 innebär att Rikshems balansräkning per 1 januari 2019 påverkas med tillgångar och skulder som nuvärdeberäknats uppgående till 109 mkr, varav den största effekten för koncernen avser tomträttsavtal uppgående till 97 mkr. Tomträttsavtal avser en nyttjanderätt som anses vara en evig rättighet, varför avtalen evighetskapitaliseras vilket förklarar den stora ökningen mot tidigare redovisningsprincip.

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

I resultaträkningen kommer leasingavgifter framöver att redovisas som avskrivning och räntekostnad, vilket kommer att innebära ett förbättrat driftöverskott samt ett försämrat finansnetto. Baserat på bedömda leasingkostnader för räkenskapsåret 2019 uppgående till cirka 11 mkr bedöms ändrad redovisning inte få en väsentlig påverkan på driftöverskott eller förvaltningsresultat.

Förändringar i moderbolagets redovisning
Från och med 1 januari 2018 tillämpas IFRS 9 utan undantag även i moderbolaget vilket betyder att samtliga derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Tidigare har moderbolaget tillämpat anskaffningsvärdemetoden i enlighet med årsredovisningslagen för redovisningen av räntederivat och kombinerade ränte- och valutaderivat enligt undantagsregeln i RFR2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Ändringen av tillämpad redovisningsprincip innebär att jämförelseperioderna för moderbolaget har räknats om, vilket har inneburit att eget kapital i ingående balans 1 januari 2017 minskat med 433 mkr, årets resultat 2017 har ökat med 35 mkr, vilket resulterat i att eget kapital per 31 december 2017 minskat med 398 mkr, se vidare i nedanstående tabell.

Not 2.3

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

Förändringar i moderbolagets redovisning	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans	100	143	841	5 942		7 026
Årets resultat					107	107
Effekter av IFRS 9						
Derivatinstrument, tillgång				39	–7	32
Uppskjuten skatt				–9	2	–7
Derivatinstrument, skuld				–595	52	–542
Uppskjuten skatt				131	–12	119
Utgående eget kapital	100	143	841	5 509	142	6 735

Not 2.3

– fortsättning

Joint ventures

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

Intäkter

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Såväl 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 i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande – finansiella instrument

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

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

Klassificering och värdering finansiella instrument
Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt

Not 2.3

– fortsättning

totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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

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

Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet.

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

Finansiella skulder

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

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

Likvida medel

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

Låneutgifter

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

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 aktuariella beräkningsmetoder. Kostnader avseende tjänstgöring innevarande år och räntekostnader netto ingår i förvaltningsresultatet.

Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner omfattar aktuariella vinster och förluster samt verklig avkastning på förvaltningstillgångar och redovisas i övrigt totalresultat i den period de

Not 2.3

– fortsättning

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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 2018 och 2017 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 nettoredovisas.

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

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

Principen för redovisning av finansiella instrument har därmed ändrats i moderbolaget från 1 januari 2018. Ändringen av tillämpad redovisningsprincip innebär att jämförelseperioderna för moderbolaget har räknats om, vilket har inneburit att eget kapital i ingående balans 1 januari 2017 minskat med 433 mkr, årets resultat 2017 har ökat med 35 mkr, vilket resulterat i att eget kapital per 31 december 2017 minskat med 398 mkr. 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 enligt huvudregeln, vilket innebär att erhållet bidrag från moderbolag redovisas mot eget kapital.

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

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

Pensioner

Moderbolaget redovisar pensioner enligt Tryggandelagens regler 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 avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 14.

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

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

Not 3
Finansiella instrument och riskhantering

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

Riskhantering
De finansiella riskerna som de finansiella tillgångarna och skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk, valutarisk, kreditrisk och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att finansiering vid behov inte kan erhållas eller endast erhållas till väsentligt högre kostnader än tidigare samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig

Not 3
– fortsättning

likviditet. Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. Med kreditrisk menas risken att motparten inte kan fullgöra sin skyldighet och därmed förorsaka Rikshem en finansiell förlust. Med ränterisk avses risken att framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor, i Rikshems fall att räntekostnaderna avsevärt ökar.

Finansiella nyckeltal

	31 dec 2018	31 dec 2017
Soliditet, procent	37	36
Belåningsgrad, procent	58	59
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	12
Andel kortfristig nettoskuld, procent	15	32
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,5
Räntebindningstid, år	5,1	5,3
Kapitalbindning, år	4,1	3,0
Medelränta vid årets utgång, procent	1,7	2,0

Kreditrisk
Den finansiella risk som de finansiella tillgångarna ger upphov till är främst kreditrisk. Rikshem har långfristiga fordringar på balansdagen till ett sammanlagt redovisat värde uppgående till 276 mkr, varav 89 procent är fordringar på joint ventures. Kreditrisken på hyresfordringar hanteras genom att kreditupplysningar görs på nya hyresgäster. Rikshem har kundfordringar på balansdagen uppgående till 18 mkr. Kreditkvaliteten på kundfordringar som inte är förfallna bedöms vara god. På balansdagen har Rikshem även ränte- och valutaderivat med ett positivt värde om 153 mkr. För att begränsa kreditrisken på 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 procent 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 63 procent av obligationerna baseras på 3 månaders STIBOR, resterande har
fast ränta.

För att säkerställa tillgång till finansiering har bolaget som mål att ha en soliditet om minst 30 procent och en belåningsgrad om maximalt 70 procent av verkligt värde. Den portfölj med räntederivat som Rikshem innehar förlängs löpande med löptider på upp till 10 år för att skapa en väl diversifierad ränterisk.

Bolaget har en likviditets- och refinansieringsrisk vid varje låneförfall. Den likviditets- och refinansieringsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras delvis genom att den kortfristiga nettoskulden begränsas till 35 procent av total skuld och genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindning om minst 2 år. Vidare

Not 3

– fortsättning

hanteras risken genom de back-upfaciliteter och outnyttjad del av checkräkningskredit på 3,2 miljarder kronor som bolaget har hos två banker samt den back-up facilitet och det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden om totalt 10 miljarder kronor.

Löptidsanalys räntebärande skulder

År	Upplupet anskaffnings-värde	Nominellt belopp	Framtida räntebetalningar enligt per balansdagen gällande avtal	Varav betalningar räntederivat
2019	5 026	5 026	370	127
2020	5 163	5 161	360	122
2021	4 428	4 408	283	60
2022	2 087	2 102	196	7
2023	1 620	1 620	161	–26
2024	3 485	3 365	117	–45
2025	–	–	88	–56
2026	721	720	101	–58
2027	511	536	96	–38
2028	1 018	1 060	110	–16
2029	–	–	80	–
2030	766	811	64	–
2031	–	–	53	–
2032	287	270	55	–
2033	1 381	1 417	32	–
Summa	**26 493**	**26 496**	**2 166**	**77**

Löptidsanalys räntederivat

År	Ränta att betala	Ränta att erhålla
2019	144	17
2020	133	11
2021	138	78
2022	130	123
2023	116	142
2024	96	141
2025	81	137
2026	64	122
2027	35	73
2028	11	27
	948	**871**

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 anskaff-ningsvärde	Nominellt belopp
0–6 månader	18 226	18 355
6–12 månader	–	–
över 12 månader	8 267	8 141
Totalt	**26 493**	**26 496**

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 2018

År	Nominellt belopp, mdr kr Årets utgång	Medelränta, % Årets utgång
2019	17,8	0,7
2020	17,8	0,8
2021	16,5	0,8
2022	14,0	0,8
2023	10,0	1,0
2024	9,5	1,0
2025	6,5	1,0
2026	3,5	1,1
2027	1,0	1,1

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

Räntebärande skulder

	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	**mkr**	andel, %	mkr	andel
0–1	1 491	6	5 026	19
1–2	1 878	7	5 163	19
2–3	2 154	8	4 428	17
3–4	3 475	13	2 087	8
4–5	3 999	15	1 620	6
5–	13 496	51	8 169	31
Totalt	**26 493**	**100**	**26 493**	**100**

Känslighetsanalys

Om snitträntan skulle förändras +/– 1 % skulle räntekostnaderna förändras +/– 265 mkr.

Klassificering av finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017.

IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet, förutom vad gäller aktier och andelar, som enligt IAS 39 klassificerades som finansiella tillgångar som kan säljas och redovisades till verkligt värde i övrigt totalresultat. De investeringar i egetkapitalinstrument som inte hade ett noterat marknadspris på en aktiv marknad och vars verkliga värde inte kunde beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas till anskaffningsvärde.

IAS 39 hade en annan metod för reserveringar för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid konstaterad kredithändelse, till skillnad från IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna.

Not 3

– fortsättning

Klassificering av finansiella instrument

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2018					
Tillgångar					
Kundfordringar	18			18	18
Fordringar hos joint ventures	262			262	262
Övriga fordringar	65			65	65
Derivatinstrument		153		153	153
Långfristiga fordringar	31			31	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86			86	86
Likvida medel	1 015			1 015	1 015
Summa tillgångar	**1 477**	**153**		**1 630**	**1 630**
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	4 535			4 535	4 656
Obligationslån	19 898			19 898	20 009
Företagscertifikat	2 060			2 060	2 060
Skulder till joint ventures	57			57	57
Derivatinstrument		311		311	311
Leverantörsskulder	73			73	73
Övriga kortfristiga skulder	253			253	253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179			179	179
Summa skulder	**27 055**	**311**		**27 366**	**27 599**

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
Fordringar hos joint ventures	422			422	422
Övriga fordringar	73			73	73
Derivatinstrument		32		32	32
Långfristiga fordringar	5			5	5
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**

Not 3

– fortsättning

Moderbolaget	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2018					
Tillgångar					
Kundfordringar	0			0	0
Fordringar hos koncernföretag	29 418			29 418	29 418
Fordringar hos joint ventures	55			55	55
Övriga fordringar	6			6	6
Derivatinstrument		153		153	153
Långfristiga fordringar	3			3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40			40	40
Likvida medel	1 015			1 015	1 015
Summa tillgångar	**30 537**	**153**		**30 690**	**30 690**
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	2 275			2 275	2 312
Obligationslån	19 898			19 898	20 009
Företagscertifikat	2 060			2 060	2 060
Derivatinstrument		311		311	311
Skulder till koncernföretag	623			623	623
Leverantörsskulder	7			7	7
Övriga kortfristiga skulder	228			228	228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86			86	86
Summa skulder	**25 177**	**311**		**25 488**	**25 636**

Moderbolaget	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					
Fordringar hos koncernföretag	27 964			27 964	27 964
Fordringar hos joint ventures	233			233	233
Övriga fordringar	39			39	39
Derivatinstrument		32		32	32
Långfristiga fordringar	3			3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41			41	41
Likvida medel	386			386	386
Summa tillgångar	**28 666**	**32**		**28 698**	**28 698**
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			2 275	2 275	2 285
Obligationslån			15 363	15 363	15 580
Företagscertifikat			3 715	3 715	3 716
Derivatinstrument		542		542	542
Skulder till koncernföretag			1 763	1 763	1 763
Leverantörsskulder			6	6	6
Övriga kortfristiga skulder			1	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			101	101	101
Summa skulder		**542**	**23 224**	**23 766**	**23 994**

Not 3

– fortsättning

Finansiella fordringar

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

Derivatinstrument

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

Räntebärande skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

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

Not 4

Rörelsens intäkter och kostnader

Moderbolaget

Av rörelsens intäkter avser 204 mkr (175) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99 procent (99) av omsättningen. Av rörelsens kostnader avser 10 mkr (9) 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	2018	2017
Förfall inom 1–5 år	369	375
Förfall inom 6–10 år	195	185
Förfall inom 11–15 år	190	196
Förfall inom 16–20 år	178	139
Förfall inom 21–25 år	33	32
Förfall senare än 26 år	–	–
	965	**927**

Den genomsnittliga kontraktstiden för de i tabellen ovan ingående hyreskontrakten uppgick till 9,0 år för 2018 och 8,4 år för 2017. Den genomsnittliga kontraktstiden för motsvarande hyreskontrakt inom enbart samhällsfastigheter uppgick till 10,1 år för 2018 och 9,8 år för 2017.

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	
	2018	**2017**	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	**1 966**	**1 871**	**826**	**794**	**2 792**	**2 665**
Driftskostnader	–567	–543	–173	–159	–740	–702
Underhåll	–228	–158	–78	–58	–306	–216
Administration	–137	–117	–45	–39	–182	–156
Fastighetsskatt	–37	–34	–3	–2	–40	–36
Summa fastighetskostnader	**–969**	**–852**	**–299**	**–258**	**–1 268**	**–1 110**
Driftsöverskott	**997**	**1 019**	**527**	**536**	**1 524**	**1 555**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 462	1 466	645	181	2 107	1 647
Total avkastning	**2 459**	**2 485**	**1 172**	**717**	**3 631**	**3 202**

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2017 och 2018 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

Resultaträkning	Fördelat på segment		Ofördelade poster		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Driftsöverskott	1 524	1 555	–	–	1 524	1 555
Central administration	–	–	–65	–62	–65	–62
Ränteintäkter	–	–	9	8	9	8
Räntekostnader	–	–	–467	–441	–467	–441
Resultat från andelar i joint ventures	–	–	7	90	7	90
Värdeförändring fastigheter	2 107	1 647	–	–	2 107	1 647
Värdeförändring derivat	–	–	–102	36	–102	36
Valutakurseffekter på finansiella skulder	–	–	–91	115	–91	115
Resultat före skatt	**3 631**	**3 202**	**–709**	**–254**	**2 922**	**2 948**

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
Balansräkning	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Förvaltningsfastigheter [1]	32 411	28 799	13 276	12 240	45 687	41 039
1) varav årets investering	839	1 369	244	217	1 083	1 586

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	2018	2017
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	2 843	2 855
Revisionsverksamhet utöver revisions-uppdraget	632	726
Skatterådgivning	84	–
Övriga tjänster	–	–
Summa	**3 559**	**3 581**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Medelantalet anställda				
Kvinnor	91	87	87	82
Män	122	114	113	105
Totalt	**213**	**201**	**200**	**187**
Könsfördelning, styrelsen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	3	3	3	3
Totalt	**6**	**6**	**6**	**6**
Könsfördelning, andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	5	5	5	5
Totalt	**9**	**9**	**9**	**9**

Not 8

– fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Tkr				
Styrelseordförande, Bo Magnusson	564	545	564	545
Styrelseledamot, Lena Boberg	211	200	211	200
Styrelseledamot, Liselotte Hjorth	269	250	269	250
Styrelseledamot, Per-Gunnar Persson	250	235	250	235
Styrelseledamot, Per Uhlén (from apr 2017)	193	139	193	139
Styrelseledamot, Pernilla Arnrud Melin (from apr 2018)	–		–	
Styrelseledamot, Ebba Hammarström (tom mar 2018)	–	–	–	–
Verkställande direktör				
Grundlön	3 830	3 648	3 830	3 648
Förmåner	58	58	58	58
Andra ledande befattningshavare				
Grundlön	11 571	8 127	11 571	7 615
Förmåner	216	183	216	170
Resultatlön	1 549	1 580	1 549	1 473
Övriga anställda				
Grundlön	87 728	77 129	80 259	70 883
Förmåner	887	991	506	750
Resultatlön	11 544	9 861	10 978	8 995
Sociala kostnader	37 578	32 292	34 843	29 897
Summa	**156 448**	**135 238**	**145 297**	**124 858**
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1 244	1 114	1 244	1 114
Andra ledande befattningshavare	3 452	2 840	3 452	2 645
Övriga anställda	13 516	10 979	12 348	9 888
Summa	**18 212**	**14 933**	**17 044**	**13 647**
Totalt	**174 660**	**150 171**	**162 341**	**138 505**

Styrelse

Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning utgå från och med 29 mars 2018 till styrelsens ordförande med 520 tkr och till styrelseledamot med 185 tkr per år. För arbete inom investeringsutskottet samt revisionsutskottet utges årligen 60 tkr till ordförande och 30 tkr till ledamot, och för arbete inom ersättningsutskottet utgår arvode med 20 tkr till ordföranden och 10 tkr till ledamot. För ledamot anställd av Fjärde AP-fonden eller AMF Pensionsförsäkring AB utgår inget arvode för styrelsearbete eller för utskottsarbete. För 2018 har arvode om 564 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 923 tkr. Ingen pension utgår till styrelsen.

VD

Ersättningar och förmåner

Ersättning och förmåner till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättningen består av grundlön och ingen rörlig ersättning har utgått för 2018. Förmåner avser huvudsakligen bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

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.

Not 8

– fortsättning

Pension

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

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare omfattar åtta roller (tio), Regionchef Norra, Regionchef Södra, Regionchef Mälardalen, CFO, Chefsjurist, 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 (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 och sjukvårdsförmåner.

Pension

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

Avtal om avgångsvederlag

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

Övriga anställda

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

För fem (fyra) 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 och sjukvårdsförmåner.

För övriga anställda baseras den resultatbaserade ersättningen på fastigheternas totalavkastning samt på individens måluppfyllelse. För fullt utfall krävs att den genomsnittliga reala totalavkastningen för 2015, 2016, 2017 och 2018 överstiger 7 procent. Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till två månadslöner. Den resultatbaserade ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner.

Not 9

Operationella leasingavtal – Rikshem som leasetagare

	2018	2017
Koncernen		
Förfall inom 1 år	12	6
Förfall inom 2– 5 år	35	16
Förfall senare än 5 år	122	30
	169	**52**
Moderbolaget		
Förfall inom 1 år	8	4
Förfall inom 2– 5 år	23	10
Förfall senare än 5 år	1	2
	32	**16**

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

Not 10

Ränteintäkter

	2018	2017
Koncernen		
Ränteintäkter, joint ventures	5	6
Ränteintäkter, övriga	4	2
Övriga finansiella intäkter	0	0
	9	**8**
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	533	509
Ränteintäkter, dotterbolags joint venture innehav	3	5
Ränteintäkter, övriga	1	0
	537	**514**

Not 11
Räntekostnader

	2018	2017
Koncernen		
Räntekostnader, koncernföretag	–1	–2
Räntekostnader, joint ventures	–2	–3
Räntekostnader, övriga	–451	–422
Övriga finansiella kostnader	–13	–14
	–467	**–441**

Vid större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Under 2018 aktiverades 7 mkr (10) och beräknades baserat på genomsnittlig räntesats på låneportföljen under perioden.

	2018	2017
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	–20	–32
Räntekostnader, övriga	–450	–417
Övriga finansiella kostnader	–12	–13
	–482	**–462**

Not 12
Värdeförändring finansiella instrument

	2018	2017
Koncernen		
Förtidslösta räntederivat	–455	–
Värdeförändring, räntederivat	310	160
Värdeförändring, valutaderivat	43	–114
Värdeförändring, derivat kopplat till konvertibel	–	–10
	–102	**36**
Moderbolaget		
Förtidslösta räntederivat	–455	–
Värdeförändring, räntederivat	310	159
Värdeförändring, valutaderivat	43	–114
Värdeförändring, derivat kopplat till konvertibel	–	–10
	–102	**35**

Not 13
Skatt

	2018	2017
Koncernen		
Aktuell skatt	–1	–44
Uppskjuten skatt	–432	–474
	–433	**–518**
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	2 922	2 948
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–643	–649
Omräkning av ingående uppskjuten skatt till ny skattesats, 20,6%	149	–
Omräkning av periodens förändring uppskjuten skatt till ny skattesats, 20,6%	42	–
Underskottsavdrag	12	–
Värdeförändringar fastigheter	4	35
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	2	20
Försäljning av fastigheter	1	87
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	–1
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	0	–10
Övriga justeringar	0	0
Redovisad effektiv skatt	**–433**	**–518**
Effektiv skattesats	14,8%	17,6%
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat		
Förvaltningsfastigheter	–387	–443
Ränte- och valutaderivat	–80	–10
Obeskattade reserver	18	–12
Skattemässiga underskott	17	–9
Övrigt	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	**–432**	**–474**
Moderbolaget		
Aktuell skatt	0	–16
Uppskjuten skatt	–54	–28
	–54	**–44**
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	302	186
Skatt enligt gällande skattesats	–66	–41
Omräkning av ingående uppskjuten skatt till ny skattesats, 20,6%	8	–
Omräkning av periodens förändring uppskjuten skatt till ny skattesats, 20,6%	4	–
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	–3
Övrigt	0	–
Redovisad effektiv skatt	**–54**	**–44**
Effektiv skattesats	17,9%	23,6%
Förvaltningsfastigheter i kommanditbolag	15	–15
Ränte- och valutaderivat	–79	–10
Skattemässiga underskott	10	–3
Övrigt	0	0
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	**–54**	**–28**

Not 14
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Koncernen
Årets förändringar av fastighetsbeståndet
Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 45 687 mkr (41 039), vilket motsvarar 20 090 kronor per kvadratmeter (18 494). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter och på värdeökningar. Sammantaget uppgick värdeökningen till 2 107 mkr (1 647), vilket motsvarar en tillväxt om 4,9 procent (4,3). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 083 mkr (1 586), varav 660 mkr (943) avsåg ombyggnationer och renoveringar av bostäder, 179 mkr (426) avsåg nyproduktion av bostäder och 244 mkr (217) avsåg investeringar i samhällsfastigheter. Under året har fastigheter förvärvats i Ale, Helsingborg, Kalmar, Malmö, Sigtuna och Västerås för sammanlagt 1 786 mkr (1 603). Förvärven tillförde fastighetsportföljen 10 bostadsfastigheter och en samhällsfastighet med sammanlagt 741 lägenheter och 48 431 kvadratmeter uthyrningsbar area samt en obebyggd projektfastighet. Fastigheter för sammantaget 328 mkr (1 675) har avyttrats under året. Merparten av försäljningarna avsåg 13 mindre samhällsfastigheter i Storstockholmsområdet. Försäljningspriset för sålda fastigheter låg i linje med gjorda värderingar.

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	41 039	37 878
Investeringar	1 083	1 586
Förvärv	1 786	1 603
Värdeförändring	2 107	1 647
Försäljningar	–328	–1 675
Verkligt värde vid årets slut	**45 687**	**41 039**

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 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Förvärv	1 329	1 225
Nyproduktion	403	535
Ombyggnation	200	334
	1 932	**2 094**

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

Not 14
– fortsättning

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	699	1 205	2 737
Samhällsfastigheter – boende	550	1 415	2 608
Samhällsfastigheter – skolor	769	1 462	2 103
Kommersiellt	654	1 167	4 179
Medeltal		**1 261**	

Direktavkastningskrav

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	2,45%	3,89%	5,65%
Samhällsfastigheter – boende	3,65%	4,78%	7,50%
Samhällsfastigheter – skolor	5,00%	5,42%	6,75%
Kommersiellt	3,85%	5,19%	7,50%
Medeltal		**4,20%**	

Av det bedömda verkliga värdet om 45 687 mkr (41 039) avser 795 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till 2 160 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 4,20 procent, vilket är en minskning med 0,11 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av året.

Verkligt värde per fastighetstyp	31 dec 2018	31 dec 2017
Bostäder	31 990	28 942
Samhällsfastigheter – vårdboende	10 279	8 854
Samhällsfastigheter – skolor	2 652	2 518
Kommersiellt [1]	766	725
Summa	**45 687**	**41 039**

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

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingar är bland annat baserade på antagande om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Det värdeintervall om +/– 5 procent som anges vid fastighetsvärdering avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar ett osäkerhetsintervall om +/– 5 procent ett värdeintervall om +/– 2 284 mkr.

Not 14

– fortsättning

En förändring av det genomsnittliga direktavkastningskravet om 4,20 procent med +/– 0,25 procentenheter medför en värdeförändring med –2 594 mkr respektive +2 930 mkr. Förändras genomsnittligt driftsöverskott om 773 kronor per kvadratmeter med +/– 5 procent förändras verkligt värde med +/– 2 120 mkr.

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

Förändrat direktavkastningskrav	+0,25	–0,25
Bostäder	–1 931	2 196
Samhällsfastigheter – vårdboende	–511	567
Samhällsfastigheter – skolor	–117	128
Kommersiellt	–35	39
Summa	**–2 594**	**2 930**

Förändring driftsöverskott	+5,0%	–5,0%
Bostäder	1 502	–1 502
Samhällsfastigheter – vårdboende	466	–466
Samhällsfastigheter – skolor	121	–121
Kommersiellt	31	–31
Summa	**2 120**	**–2 120**

Förändring hyresintäkter	+1,0%	–1,0%
Bostäder	512	–512
Samhällsfastigheter – vårdboende	127	–127
Samhällsfastigheter – skolor	34	–34
Kommersiellt	11	–11
Summa	**684**	**–684**

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har Newsec och Cushman & Wakefield sammantaget värderat värdemässigt motsvarande 99,4 procent av fastighetsbeståndet. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 45 418 mkr och de externa värderingarna uppgick sammantaget till 45 549 mkr, vilket motsvarar en avvikelse om 131 mkr eller 0,3 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/– 5 procent.

Not 15

Inventarier

	2018	2017
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21	20
Förvärv och nyanskaffningar	1	1
Avyttringar och utrangeringar	0	0
	22	**21**
Avskrivningar		
Vid årets början	–15	–12
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	–3	–3
	–17	**–15**
Redovisat värde vid årets slut	**5**	**6**
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18	18
Nyanskaffningar	1	1
Avyttringar och utrangeringar	–	–1
	19	**18**
Avskrivningar		
Vid årets början	–12	–10
Avyttringar och utrangeringar	–	1
Årets avskrivning enligt plan	–3	–3
	–15	**–12**
Redovisat värde vid årets slut	**4**	**6**

Not 16
Andelar i dotterföretag

	31 dec 2018	31 dec 2017
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 967	1 890
Aktieägartillskott	–	77
Nedskrivning aktier i dotterbolag	–	–
Resultatandel i kommanditbolag	62	74
Uttag resultatandel i kommanditbolag	–62	–74
Redovisat värde vid årets slut	**1 967**	**1 967**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i % [1]	Redovisat värde
Rikshem Cityfastigheter AB	556761-8029	Stockholm	1 000	100	35
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100	1
Rikshem 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 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Vid årets början	1 356	1 292
Förvärv	–	0
Tillskott	–	12
Resultatandel	7	90
Kapitaluttag	–10	–38
Redovisat värde vid årets slut	**1 353**	**1 356**

	2018		2017	
Bolag	**Årets resultat**	**vår andel**	**Årets resultat**	**vår andel**
Farsta Stadsutveckling KB	–	–	–16	–8
Farsta Intressenter AB	–	–	–	–
Farsta Fastighetsintressenter AB	–40	–20	26	13
Boostad Bostad Sverige AB	–21	–11	17	8
VärmdöBostäder AB	72	35	138	68
Bergagårdshöjdens JV AB	–	–	–	–
Bergagårdshöjdens BR JV AB	4	2	17	9
JV Tidmätaren AB	1	1	1	0
Årets resultat	**16**	**7**	**183**	**90**
Årets totalresultat	**16**	**7**	**183**	**90**

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	368
Boostad Bostad Sverige AB	559021-1313	Stockholm	Veidekke Bostad	50	250	43
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Stockholm	Värmdö kommun	49	12 250	915
Bergagårdshöjdens JV AB	559006-0967	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50	500	10
Bergagårdshöjdens BR JV AB	559079-9077	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50	500	1
JV Tidmätaren AB	559098-6088	Stockholm	Glommen & Lindberg	50	250	11
						1 353

Finansiell information i sammandrag, väsentliga innehav

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

Not 17

– fortsättning

	Farsta Fastighetsintressenter AB		VärmdöBostäder AB	
	2018	2017	2018	2017
Intäkter	11	20	170	169
Förvaltningsresultat	–10	–11	39	40
Värdeförändringar fastigheter	–38	18	56	162
Värdeförändringar derivat	–	–	3	–7
Finansnetto	–4	–1	–7	–8
Skatt	12	20	–19	–49
Årets resultat	**–40**	**26**	**72**	**138**
Årets totalresultat	**–40**	**26**	**72**	**138**

	Farsta Fastighetsintressenter AB		VärmdöBostäder AB	
	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Anläggningstillgångar	1 190	1 180	2 688	2 460
Omsättningstillgångar	140	209	10	8
Likvida medel	19	36	116	35
Tillgångar	**1 349**	**1 425**	**2 814**	**2 503**
Eget kapital	737	776	1 867	1 796
Långfristiga finansiella skulder	580	580	774	550
Övriga långfristiga skulder	11	18	122	107
Kortfristiga finansiella skulder	–	–	4	8
Övriga kortfristiga skulder	21	51	47	42
Eget kapital och skulder	**1 349**	**1 425**	**2 814**	**2 503**

Not 18
Derivatinstrument

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Redovisade som finansiella tillgångar		
Ränteswappar	0	19
Valutaränteswappar	153	13
	153	**32**
Redovisade som finansiella skulder		
Ränteswappar	–117	–444
Valutaränteswappar	–194	–98
	–311	**–542**

	31 dec 2018	31 dec 2017
Moderbolaget		
Redovisade som finansiella tillgångar		
Ränteswappar	0	19
Valutaränteswappar	153	13
	153	**32**
Redovisade som finansiella skulder		
Ränteswappar	–117	–444
Valutaränteswappar	–194	–98
	–311	**–542**

Not 19
Långfristiga fordringar

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Ingående bokfört värde	227	231
Tillkommande fordringar	82	281
Avgående fordringar	–33	–80
Omklassificering	–	–205
	276	**227**

Av fordringarna avser 245 mkr (222) fordringar på joint ventures.

	31 dec 2018	31 dec 2017
Moderbolaget		
Ingående bokfört värde	54	170
Tillkommande fordringar	21	108
Avgående fordringar	–17	–64
Omklassificering	–	–160
	58	**54**

Av fordringarna avser 55 mkr (51) fordringar på dotterbolags joint venture innehav.

Not 20
Fordringar och skulder hos koncernföretag

	31 dec 2018	31 dec 2017
Moderbolaget		
Ingående bokfört värde	27 964	26 121
Tillkommande fordringar	2 336	3 507
Avgående fordringar	–882	–1 664
	29 418	**27 964**

	31 dec 2018	31 dec 2017
Moderbolaget		
Ingående bokfört värde	1 763	1 392
Tillkommande skulder	237	474
Avgående skulder	–1 377	–103
	623	**1 763**

Not 21
Kundfordringar

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Fordringar på hyresgäster	20	16
Osäkra kundfordringar	–	–
Reservering för befarade kundförluster	–2	–
	18	**16**

Någon reservering avseende befarade kundförluster hänförligt till koncerninterna fordringar har inte gjorts med hänsyn till att det historiskt aldrig har förekommit.

Åldersfördelade kundfordringar

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Ej förfallna kundfordringar	7	7
Förfallna <30 dagar	2	3
Förfallna 31>	9	6
Summa kundfordringar	**18**	**16**

Not 22
Övriga fordringar

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Fordringar joint ventures	17	200
Övriga fordringar	113	122
	130	**322**
Moderbolaget		
Fordringar på dotterbolags joint venture innehav	–	182
Övriga fordringar	20	50
	20	**232**

Not 23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Upplupna intäkter	85	108
Förutbetalda försäkringspremier	5	7
Förutbetalda driftskostnader	2	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	1
	97	**117**
Moderbolaget		
Upplupna intäkter	40	40
Förutbetalda försäkringspremier	0	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
	41	**43**

Not 24
Uppskjuten skatt

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	–41	–24
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	2 871	2 484
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	–33	–113
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	–	18
	2 797	**2 365**

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

Vid en direktförsäljning av koncernens fastigheter kan det skattemässiga utfallet i koncernen beräknas till 27 239 mkr (24 114) genom att ställa det i koncernen redovisade värdet för fastigheterna om 45 687 mkr (41 039) mot det sammanlagda skattemässiga restvärdet i juridiska personer om 18 447 mkr (16 925). Den beräknade skattepliktiga nettovinsten överstiger därmed den temporära skillnaden för fastigheter vilken ligger till grund för bokförd uppskjuten skatteskuld för fastighet i koncernen med 13 301 mkr (12 823).

Rikshem gör bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2020 och därav har den uppskjutna skatten beräknats utifrån den skattesats som kommer gälla från och med år 2021, vilket motsvarar 20,6 procent. Även ingångsbalansen av den uppskjutna skatten per 1 januari 2018 har räknats om till den nya bolagsskattesatsen. Den inkomstskatt som realiseras vid fastighetsförsäljning är oftast betydligt lägre eftersom möjligheten finns att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt men även på grund av tidsfaktorn. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering.

Totalt finns underskottsavdrag till ett värde av 200 mkr varav 146 mkr är spärrade till och med 2018.

	31 dec 2018	31 dec 2017
Moderbolaget		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	–10	–
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	221	236
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	–33	–112
	178	**124**

Not 25
Räntebärande skulder

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Obligationslån	19 898	15 363
Skulder till kreditinstitut	4 535	4 944
Företagscertifikat	2 060	3 715
Skulder till moderföretag	–	182
Skulder till joint ventures	57	86
	26 550	**24 290**

Räntebärande skulder med förfall senare än 5 år uppgår till 8 169 mkr. Resterande skulder förfaller inom 5 år från balansdagen. För ytterligare upplysningar hänvisas till not 3 Finansiella instrument och riskhantering.

	31 dec 2018	31 dec 2017
Moderbolaget		
Obligationslån	19 898	15 363
Skulder till kreditinstitut	2 275	2 275
Företagscertifikat	2 060	3 715
	24 233	**21 353**

Räntebärande skulder med förfall senare än 5 år uppgår till 7 448 mkr. Resterande skulder förfaller inom 5 år från balansdagen. För ytterligare upplysningar hänvisas till not 3 Finansiella instrument och riskhantering.

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 pensionsförpliktelsen värderas enligt Projected Unit Credit Method (PUCM). De förmånsbaserade åtagandena är fonderade genom betalning av pensionspremier till pensionsförsäkring i SPP. Rikshem har tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa förpliktelser tryggade i SPP som en förmånsbestämd plan.

Not 26
– fortsättning

Pensionskostnader i resultaträkningen

Pensionskostnader, Tkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Pensionskostnader i resultaträkningen		
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år	–19	–18
Räntekostnad netto	–90	–43
Summa förmånsbestämda kostnader	**–109**	**–61**
Kostnad erlagd särskild löneskatt	–12	–12
Avgiftsbestämda kostnader	–14 797	–12 114
Kostnad erlagd särskild löneskatt	–3 590	–2 939
Summa pensionskostnader	**–14 906**	**–12 175**
Summa pensionskostnader inklusive kostnad erlagd särskild löneskatt	**–18 508**	**–15 126**
Pensionskostnader i övrigt totalresultat		
Aktuariell vinst (+)/ förlust (–) på åtagandets nuvärde, erfarenhetsbaserad [1]	419	306
Aktuariell vinst (+)/ förlust (–) på åtagandets nuvärde, finansiella antaganden [2]	–543	–1 402
Avkastning på förvaltningstillgångarna	–405	–54
Summa pensionskostnad i övrigt totalresultat	**–529**	**–1 150**

1) Den erfarenhetsbaserade aktuariella vinsten för år 2018 och 2017 beror på skillnader i antaganden och utfall avseende livslängd. År 2017 förklarades även vinsten av skillnader i antaganden och utfall avseende inflation.
2) Den aktuariella förlusten med avseende på finansiella antaganden beror på sänkt diskonteringsränta både för år 2018 och 2017.

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner

Tkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Förändring i pensionsförpliktelse		
Nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser, ingående balans [3]	18 696	17 263
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande år	19	18
Räntekostnad på pensionsåtaganden	465	498
Utbetalning av förmåner direkt från förvaltningstillgångarna	–221	–179
Aktuariella vinster (–) / förluster (+) på pensionsåtaganden	124	1 096
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans [3]	**19 083**	**18 696**
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	16 042	15 787
Ränteintäkter	375	455
Premieinbetalningar från arbetsgivaren	36	33
Utbetalningar av förmåner	–221	-179
Avkastning på förvaltningstillgångar [4]	**–405**	**-54**
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**15 827**	**16 042**
Nettoåtagande i balansräkningen	**3 256**	**2 654**

Not 26

– fortsättning

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

4) Avkastning på förvaltningstillgångar	31 dec 2018	31 dec 2017
Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	–30	401
Ränteintäkter på förvaltningstillgångar	–375	–455
	–405	**–54**

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

Förvaltningstillgångar i SPP, fördelning i procent	31 dec 2018	31 dec 2017
Aktier	9	9
Räntebärande investeringar	79	80
Alternativa investeringar	12	11
Summa förvaltningstillgångar	**100**	**100**

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

Försäkringstekniska beräkningsantaganden

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

Aktuariella antaganden	31 dec 2018	31 dec 2017
Diskonteringsränta, procent	2,4	2,5
Framtida årliga löneökningar, procent	3,0	3,0
Förändring i inkomstbasbelopp, procent	3,0	3,0
Inflation, procent	2,0	2,0
Livslängdsantagande	DUS14	DUS14
Personalomsättning, procent	3,0	3,0
Genomsnittlig återstående tjänstgöringstid, år	0,0	1,0
Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde, år	19,3	19,1

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 31 december 2013 Finansinspektionens grunder enligt FFFS 2007:31. DUS14 är en uppdatering av DUS06, sammanställd av Svensk Försäkring. DUS14 har ännu inte satts upp i en FFFS.

BTP2 innehåller en möjlighet till förtida avgång ur tjänst mellan 61 och 65 år, villkorad av att den anställde 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

Not 26

– fortsättning

en förändring av antaganden, medför förändringar i pensionskostnader, pensionsåtaganden och även kassaflöde i den mån premierna ändras då de förmånsbestämda åtagandena tryggas via tjänstepensionsförsäkring. Från och med år 2019 kommer inga premieinbetalningar ske avseende förmånsbaserade pensionsåtaganden.

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

Not 27

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	304	247
Upplupna driftskostnader	68	62
Upplupna personalkostnader	42	38
Upplupna räntekostnader	48	71
Upplupna projektkostnader	23	18
Övriga poster	12	9
	497	**445**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	48	69
Upplupna personalkostnader	37	32
Övriga poster	10	7
	95	**108**

Not 28

Transaktioner med närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Utbetalning av avgift för tecknings-åtaganden till Fjärde AP-fonden liksom utbetalning av avgift för lånelöfte från AMF Pensionförsäkring AB har skett under året.
Styrelse och ledningsgrupp	För uppgift om ersättning, se not 8. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har därutöver direkt eller indirekt genomfört någon affärstransaktion med Rikshem.
Koncernbolag	Framgår av not 4 och not 16.
Joint ventures	Framgår av not 17.

Not 29
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Resultatandelar joint ventures	–7	–90
Avskrivningar	3	3
Realisationsresultat försäljning inventarier	0	0
Pensionskostnader	0	0
Övrigt	0	0
	–4	**–87**
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 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	24 290	23 422
Kassaflödespåverkande förändringar	2 186	761
Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Valutakursförändringar	91	–115
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över-/underkurs	–17	–4
Omklassificering	–	226
Utgående redovisat värde	**26 550**	**24 290**
Moderbolaget		
Räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	21 353	19 641
Kassaflödespåverkande förändringar	2 806	1 869
Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Valutakursförändringar	90	–115
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över-/underkurs	–16	–
Omklassificering	–	–42
Utgående redovisat värde	**24 233**	**21 353**

Not 31
Ställda säkerheter

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	5 572	5 997
Aktier i dotterbolag	142	97
Summa	**5 714**	**6 094**

Not 32
Eventualförpliktelser

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	1 011	508
Summa	**1 011**	**508**
Moderbolaget		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 754	2 979
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures ägda av dotterbolag	888	508
Ansvar för kommanditbolags skulder	379	381
Summa	**5 021**	**3 868**

Not 33
Händelser efter balansdagen

I januari förlängde Rikshems ägare sina back-up åtaganden mot bolaget. AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden tillhandahåller sedan tidigare back-up faciliteter i form av en lånefacilitet respektive ett teckningsåtagande avseende företagscertifikat om 10 miljarder kronor. Dessa avtal har förlängts till att gälla till och med februari år 2025.

Rikshem sålde i februari 2019 utvecklingsfastigheten Fålhagen 3:1, eller Sivia Torg, i centrala Uppsala. Fastigheten består idag av 112 lägenheter samt kommersiella lokaler. Köparen Alma Property Partners tillträder fastigheten den 2 maj 2019.

Not 34
Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	5 651 572 171
Årets vinst, kr	247 777 933
Summa, kr	**6 740 122 204**

Styrelsen föreslår att 6 740 122 204 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 2019

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin

Per Uhlén

Lena Boberg

Liselotte Hjorth

Per-Gunnar Persson

Sophia Mattsson-Linnala
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2019.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rikshem AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-67. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60-108 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredo-visningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten på sidorna 65-67. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2018 till 45 687 Mkr. Bolaget värderar hela fastighetsbeståndet genom intern värdering. Per balansdagen som avslutas 31 december 2018 har 99,4 procent av 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 79, not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden på sidan 82, och i not 14 Verkligt värde förvaltningsfastigheter på sidan 93.

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 och bedömt skillnader i värderingen.

Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år

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

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

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-53 samt 108-119. 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 koncernredovis-ningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen an-svarar 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. An-tagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-ställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredo-visningen. 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 revisions-bevis 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 författ-ningar 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 2018 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 ända-målsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner be-träffande 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, konsoliderings-behov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 65-67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovis-ningslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Rikshem ABs revisor av bolagsstämman den 28 mars 2018 och har varit bolagets revisor sedan år 2011. Rikshem AB (publ) blev bolag av allmänt intresse år 2014.

Stockholm den 28 mars 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Porsön 1:240, Luleå

Rikshem har fastigheter
i utvalda tillväxtorter över hela Sverige,
från Luleå i norr till Malmö i söder.

Eriksberg 17:1-2, Uppsala

Lussekatten 1, Östersund

Fastighetsförteckning

Region Mälardalen

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Tullinge 16:121	Botkyrka	Ulvsbergsv. 7-9, Solv. 3A	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
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	Neglingev. 21	Vårdboende
Neglinge 15:1	Nacka	Byv. 54	Kontor
Orminge 34:1	Nacka	Bockögr. 1	Förskola
Orminge 46:1	Nacka	Edöv. 2	Vårdboende, Skola, Kontor
Orminge 46:2	Nacka	Betsöv. 2	Butiker
Orminge 59:1	Nacka	Sandöv. 1, 2-4, 8,	Skola, Förskola
Rösunda 45:1	Nacka	Karl Gerhards v. 21	Förskola
Rösunda 9:11	Nacka	Ringv. 50	Skola
Sicklaön 103:4	Nacka	Fredrik Jahns gr. 3	Kontor
Sicklaön 123:1	Nacka	Helgessons v. 5	Vårdboende
Sicklaön 127:1	Nacka	Helgessons v. 4	Förskola
Sicklaön 226:8	Nacka	Duvnäsv. 30-38	Skola
Sicklaön 343:1	Nacka	Hägerv. 33	Skola
Sicklaön 352:1	Nacka	Ektorpsv. 17-19	Vårdboende
Sicklaön 369:1	Nacka	Jarlabergsv 5	Skola
Sicklaön 375:2	Nacka	G:A Landsv. 22	Förskola
Sicklaön 73:48	Nacka	Skuru Skolv. 2	Skola
Solsidan 12:22	Nacka	Skyttev 17-19	Förskola
Tollare 2:48	Nacka	Skymningsv 2, Sockenv 38	Förskola
Älta 100:2	Nacka	Sävsångarv 42 A-B	Förskola
Älta 47:7	Nacka	Erstaviksv 4, Evalundsv 2, Ältav. 183-185	Skola, Förskola
Älta 61:1	Nacka	Bäckalidsv 8	Förskola
Motormannen 1, 3, 5	Norrtälje	Stockholmsv. 53	Vårdboende
Brännbo 1:29	Sigtuna	Lilla Brännbov. 18	Vårdboende
Ekilla 4:19	Sigtuna	Solbrinken 5	Vårdboende
Ekilla 6:125	Sigtuna	Solbrinken 10-16	Vårdboende
Fiskgjusen 1	Sigtuna	Ormbergsv. 28-34	Bostäder
Havsörnen 2	Sigtuna	Ormbergsv. 17-23	Bostäder
Humlegården 17	Sigtuna	Stora g. 64	Vårdboende
Hällsboskolan 2	Sigtuna	Prästängsv. 1	Skola
Höken 2	Sigtuna	Trollbergsv. 1	Vårdboende
Märsta 1:186	Sigtuna	Idrottsv. 21	Vårdboende
Märsta 1:19	Sigtuna	Bollbacken 9	Vårdboende
Norrbacka 1:39	Sigtuna	Odensalav. 1-3	Skola, Förskola
Norrbacka 1:48	Sigtuna	Norrbackav. 1-17, Odensalav. 2-58	Bostäder
Ormvråken 1	Sigtuna	Falkv. 1-5	Bostäder
Ragvaldsbo 1:119	Sigtuna	Rosendalsv. 4	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:186	Sigtuna	Hagtornsv. 12	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:189	Sigtuna	Ragvaldsbo gårdsv. 14A-B	Bostäder
Rävsta 5:386	Sigtuna	Solursg 3 A-D, Solursst 4 A-G, Spaljeväg 23A	Bostäder

Region Mälardalen

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Rördrommen 1	Sigtuna	Ormbergsv. 1-15, 2-26	Bostäder
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Väringav. 11	Vårdboende
Sigtuna 2:247	Sigtuna	Skolbacken 58	Skola
Sjudargården 1:17	Sigtuna	Hertigv. 3, Karin Hansdotters v. 2	Vårdboende
Sätuna 3:12	Sigtuna	Dragonv. 10	Förskola
Sätuna 3:201	Sigtuna	Söderg. 33-35	Förskola
Sätuna 3:266	Sigtuna	Söderg. 57-59	Skola
Valsta 3:170	Sigtuna	Vikingav. 2	Skola
Valsta 3:172	Sigtuna	Ragnag. 5	Förskola
Valsta 3:179	Sigtuna	Ragnag. 40a	Vårdboende
Valsta 3:182	Sigtuna	Steninge Backe 1A-E, 3-5, 2-4A-E, 6	Bostäder
Valsta 3:184	Sigtuna	Valsta gårdsväg 10, Valsta gårdsväg 14	Bostäder
Valsta 3:38	Sigtuna	Sleipnerg. 40-46, 50-56, 60-66, 70-76, 80-86	Bostäder
Valsta 3:53	Sigtuna	Ragnag. 38, Torsg. 49	Skola, Förskola
Nordan 21	Solna	Hagalundsg. 21	Butiker
Nordan 23	Solna	Hagalundsg 25-31	Bostäder
Nordan 25	Solna	Hagalundsg. 35-43	Bostäder
Fader Bergström 1	Stockholm	Selmedalsv. 90	Vårdboende
Jordbruksministern 3	Stockholm	Byälvsv. 35B	Vårdboende
Lagern 6	Stockholm	Vasag. 52	Kontor
Daldockan 1	Södertälje	Ågärdev. 1-9	Bostäder
Elefanten 19	Södertälje	Björklundsg. 4D-H, J-L	Vårdboende
Fasanen 1, Påfågeln 1	Södertälje	Karlhovsv. 1-17, Törnrosav. 14-18	Bostäder
Glasberga 1:133	Södertälje	Glasbyg. 1, 3A, Ljusterg. 1	Vårdboende
Hasseln 4	Södertälje	Övre Torekällg. 21 A-B	Bostäder
Karlberga 2	Södertälje	Karlbergav. 1	Vårdboende
Ljungbacken 2	Södertälje	Rönnv. 9	Vårdboende
Lönnen 3	Södertälje	Parkg. 8	Vårdboende
Ollonborren 7	Södertälje	Kringelv. 1	Vårdboende
Pumpan 1	Södertälje	Prästgårdsv. 48	Förskola
Repet 4	Södertälje	Myrst. 1-22 Fjärilst. 1-31	Bostäder
Segelbåten 1, 2	Södertälje	Hertig Carls v. 24-26A-C	Bostäder
Skorpionen 6	Södertälje	Oxbacksg. 14, S:ta Ragnhildsg. 30	Bostäder
Spettet 2, 3, 4	Södertälje	Täppg. 10 A-B, 12 A-B, 14	Bostäder
Vibacken 2	Södertälje	Wijbacksv. 1	Vårdboende
Nedra Runby 1:58 (tomträtt)	Upplands Väsby	Lilla Hagv. 2	Studentbostäder
Skälby 1:14	Upplands Väsby	Maria Krantzonsv. 1-28	Bostäder
Skälby 1:312	Upplands Väsby	Lindhemsv. 13-39, 41A-F, 43-60, 40A-F	Bostäder
Vilunda 28:22	Upplands Väsby	Holmv. 2-20	Bostäder
Vilunda 28:25	Upplands Väsby	Holmv. 11,13	Bostäder
Almunge Prästgård 1:59	Uppsala	Lillsjöv. 14D	Vårdboende
Berthåga 38:5	Uppsala	Sandstensv. 20	Stödboende
Berthåga 43:1	Uppsala	Stenkolsv. 5, 7	Stödboende
Berthåga 48:6	Uppsala	Småstensv. 1, Stenhuggarv. 12-14	Stödboende
Berthåga 60:2	Uppsala	Herrhagsv. 14	Vårdboende
Björklinge-Tibble 2:8	Uppsala	Brudlåtsv. 20	Stödboende
Björklinge-Tibble 2:9	Uppsala	Södra Tibblev. 12	Stödboende
Björklinge-Tibble 5:52	Uppsala	Bror Hjorts v. 7A-C, Spelmansv. 7	Vårdboende
Bälinge-Ekeby 12:1	Uppsala	Lundgårdsv. 2,5,7	Vårdboende
Bälinge-Ekeby 14:1	Uppsala	Bälinge-Ekeby 26	Stödboende
Dalby 11:1	Uppsala	Dalby 17	Vårdboende
Ellsta 2:72	Uppsala	Knutby Videv. 9-15, Knutbyv. 4, Lustigkullsv. 6	Vårdboende
Eriksberg 11:5	Uppsala	Gnejsv. 20-24, 26A-B	Bostäder, Seniorbostäder
Eriksberg 12:2	Uppsala	Gnejsv. 1, Granitv. 21 A-C	Bostäder
Eriksberg 15:2	Uppsala	Glimmerv. 3	Stödboende
Eriksberg 17:1	Uppsala	Glimmerv. 5-7A-B	Bostäder
Eriksberg 17:2	Uppsala	Glimmerv. 9-11A-B, Granitv. 1A-C	Bostäder
Eriksberg 4:1	Uppsala	Glimmerv. 6-10A-D	Bostäder
Eriksberg 9:4	Uppsala	Gustavbergsg. 4 A-D	Bostäder
Flogsta 17:2	Uppsala	Tavastehusg. 5	Stödboende
Flogsta 34:3	Uppsala	Helsingforsg. 161	Stödboende
Fålhagen 3:1	Uppsala	Storg. 25, Vaksalag. 19-21, Roslagsg. 2-4	Bostäder

Region Mälardalen

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Fålhagen 6:3	Uppsala	Vaksalag. 35-39, Botvidsg. 12	Bostäder
Fålhagen 6:4	Uppsala	Eskilsg. 6 A-B	Bostäder
Gamla Uppsala 21:80	Uppsala	Arkeologv. 15-27	Stödboende
Gamla Uppsala 47:7	Uppsala	Sköldmöv. 11A-B, 13-17A-C, 19A-D	Vårdboende, Bostäder
Gamla Uppsala 94:4	Uppsala	Topeliusg. 21	Stödboende
Gamla Uppsala 97:3	Uppsala	Huges v. 7	Stödboende
Gottsunda 32:6	Uppsala	Djurgårdsv. 7	Stödboende
Gottsunda 34:3	Uppsala	Bröderna Berwalds v. 1	Bostäder
Gottsunda 48:2	Uppsala	Granelidsv. 1C	Stödboende
Gottsunda 49:1	Uppsala	Vårdsätrav. 78	Stödboende
Gränby 19:1-2, 19:4-5	Uppsala	Solskensg. 4-10, Tövädersg. 3-13	Bostäder
Gränby 6:1-5, 7:1-3	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 1-63, Levertinsg.1-37, 2-34, Atterbomsg.1-33	Bostäder
Gränby 8:1-3, 9:1-3	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 65-89, Almqvistg. 1-37, Atterbomsg. 2-32, Albert Engströmsg. 1-33	Bostäder
Gränby 9:4	Uppsala	Albert Engströmsg. 2A-G	Bostäder
Gåvsta 2:36	Uppsala	Gåvstav. 17	Stödboende
Gåvsta 2:37	Uppsala	Gåvstav. 19	Vårdboende
Kronåsen 1:29	Uppsala	Eklundshovsv. 13	Bostäder
Kronåsen 1:31	Uppsala	Eklundshovsv. 4A-C	Studentbostäder
Kvarngärdet 4:2	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 4:3	Uppsala	Kantorsg. 2-80	Bostäder, Studentbostäder
Kvarngärdet 4:4	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 45:1	Uppsala	Kvarnbacksg. 13, Kvarnängsg. 36-44, Långjärnsg. 9A-C, 11A-D	Bostäder
Kvarngärdet 46:1	Uppsala	Långjärnsg. 1-7	Bostäder
Kvarngärdet 47:1	Uppsala	Kvarnängsg. 46-52, Långjärnsg. 2-18	Bostäder
Kvarngärdet 5:3	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 5:5	Uppsala		Parkering
Kvarngärdet 52:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 24-26, Kvarnbacksg. 2-6, Kvarnängsg. 35-39, Lurg. 1-7	Bostäder
Kvarngärdet 53:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 28-30, Hjulg. 2-10, Kvarnbacksg. 1-11, Kvarnängsg. 41	Bostäder
Kvarngärdet 54:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 32-34, Hjulg. 1-7, Kvarnkammarg. 2-4, Kvarnängsg. 43-47	Bostäder
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Gärdets Bilg. 36, Kvarnkammarg. 1-9, Kvarnängsg. 49-51	Bostäder
Kvarngärdet 56:13	Uppsala		Mark
Kvarngärdet 56:14	Uppsala		Mark
Librobäck 19:7	Uppsala	Ullforsg. 5B-G, J-N, P-Q	Stödboende
Librobäck 4:7 (tomträtt)	Uppsala	Söderforsg. 14A-M	Stödboende
Luthagen 24:1	Uppsala	Norrlandsg. 6A-B, 8, Dalg. 1A-B, 3, Walling. 25A-B, 27	Vårdboende, Trygghetsbostäder
Luthagen 37:8	Uppsala	Börjeg. 25A-E	Seniorbostäder
Löten 7:1-2	Uppsala	Lagerlöfsg. 2-62	Bostäder
Löten 7:4	Uppsala	Lagerlöfsg. 1-11	Bostäder
Norby 63:33-34	Uppsala	Tallbacksv. 40, Norbyv. 133	Stödboende
Norby 90:8	Uppsala	Fältv. 10	Stödboende
Norrvissjö 1:22	Uppsala	Norrvissjö 235	Mark
Sala Backe 13:3	Uppsala	Årstag. 23A-E	Vårdboende, Seniorbostäder
Sala Backe 25:1	Uppsala	Verkmästarg. 16-20A-D	Bostäder
Storvreta 1:214	Uppsala	Hasselv. 11A	Stödboende
Storvreta 4:15	Uppsala	Vretalundsv. 10, 10B, 12	Vårdboende
Storvreta 55:1	Uppsala	Vitsippsv. 10	Stödboende
Storvreta 56:1	Uppsala	Motionsv. 12, Bordtennisv. 2-4	Stödboende
Sunnersta 155:7	Uppsala	Sunnerstav. 28B	Stödboende
Sunnersta 193:1	Uppsala	Morkullev. 76	Stödboende
Sunnersta 67:35	Uppsala	Dag Hammarskjölds v. 235, Backv. 1	Stödboende
Sunnersta 79:31	Uppsala	Domherrev. 12	Stödboende
Svartbäcken 14:3	Uppsala	Hallstensg. 20, Styrbjörnsg. 7	Vårdboende
Svartbäcken 29:4	Uppsala	Egilsg. 8A-B, 12A-B, Svartbäcksg. 89-93	Bostäder
Svartbäcken 36:45	Uppsala	Svartbäcksg. 52-54A-D, 56-58, 60A-C, Gamla Uppsalag. 1, Hagbardsg. 5	Vårdboende, Seniorbostäder
Sävja 111:1	Uppsala	Stenbrohultsv. 91-93	Vårdboende

Region Mälardalen

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Sävja 59:1	Uppsala	Carl Von Linnés v. 4	Stödboende
Sävja 64:2	Uppsala	Linv. 46-56	Stödboende
Trollbo 5:3	Uppsala	Konstnärsv. 14	Stödboende
Tuna Backar 33:1	Uppsala	Tunag. 31-33A-B, 35A-C, 37A-D, Fjärdhundrag. 8	Seniorbostäder
Vaksala-Lunda 4:14	Uppsala	Vaksala-Lunda 200-202	Stödboende
Valsätra 54:6	Uppsala	Rosendalsv. 3	Stödboende
Vattholma 5:320	Uppsala	Malmvågsv. 9	Vårdboende
Vattholma 5:330	Uppsala	Järnmalmsv. 1-3	Stödboende
Vänge-Täby 1:137	Uppsala	Täbyv. 2	Stödboende
Vänge-Täby 1:138	Uppsala	Arkitektv. 33B	Stödboende
Vänge-Täby 1:2	Uppsala	Arkitektv. 1	Vårdboende
Årsta 106:3	Uppsala	Mariedalsg. 1A-C, 3A-D, 5	Stödboende
Årsta 93:1	Uppsala	Hjortrong. 5	Stödboende
Årsta 96:1	Uppsala	Fyrislundsg. 62-66, Fålhagsleden 100	Vårdboende, Trygghetsbostäder
Gränby 7:4	Uppsala	Skulptören	Bostäder
Adrian 11	Västerås	Arosv. 31, Lundag. 1	Stödboende
Barkaröby 15:298	Västerås	Ruag. 2	Stödboende
Bommen 1	Västerås	Genuag. Mälarparksv. Ö Mälarstrands Allé	Bostäder
Enkelstugan 25	Västerås	Vallbygr. 36	Stödboende
Fatburen 3	Västerås	Fatbursg. 17	Vårdboende
Fredriksberg 7	Västerås	Lövsångarg. 74-78	Vårdboende
Fyrtornet 1	Västerås	Fyrtornsg. 6, Kummelg. 5, Verksg. 9-13	Bostäder
Gippen 1	Västerås	Ankarg. 37	Vårdboende
Gulmåran 2	Västerås	Prästkrageg. 3-5	Vårdboende
Gunnar 18	Västerås	Karlsg. 17B, Knutsg. 2B-D	Vårdboende
Hubbo-Kvistberga 1:23	Västerås	Rallarv. 5	Stödboende
Hubbo-Sörby 15:9	Västerås	Kvistbergav. 10C	Vårdboende
Härjedalen 3	Västerås	Gästrikev. 2-6	Stödboende
Hässlö 5:6	Västerås	Flottiljg. 2-34	Studentbostäder
Karlavagnen 1	Västerås	Karlavagnsg. 8-10	Bostäder
Kronhjorten 5	Västerås	Karlfeldtsg. 20-22	Vårdboende
Krutbacken 1	Västerås	Noreliig. 10	Stödboende
Läkaren 125	Västerås	Hyvlarg. 9, Plåtslagarg. 1, 2	Stödboende
Nadden 1	Västerås	Naddenv. 1	Stödboende
Nybygget 8	Västerås	Traktorg. 5	Stödboende
Ollonborren 32	Västerås	Jonasborgsv. 6-8, Stockholmsv. 115-117	Stödboende
Pinjen 2	Västerås	Cederg. 11	Vårdboende
Resmilan 1	Västerås	Odensviplatsen 1, 2	Vårdboende
Rimfrosten 1	Västerås	Talltorpsg. 1	Stödboende
Rädisan 1	Västerås	Hammarbacksv. 5, Narvav. 24	Vårdboende
Sjömärket 2	Västerås	Fyrtornsg. 7 A-B, Sjömärkesg. 8 A-B	Bostäder
Skogsduvan 3	Västerås	Skogsduvev. 1	Vårdboende
Sveten 1	Västerås	Hagabergsg. 10	Stödboende
Svärdsliljan 5	Västerås	Svärdsliljeg. 1-3, Gulsporreg. 3-13, 2-4	Bostäder
Urberget 1	Västerås	Jakobsg. 47-99	Bostäder
Vaktchefen 2	Västerås	Kaserng. 30A-C	Vårdboende
Vaktposten 2	Västerås	Kaserng. 24	Vårdboende
Vetterstorp 3	Västerås	Narvav. 58-74	Bostäder
Vintergatan 1	Västerås	Karlavagnsg. 4-6	Bostäder

Region Norra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Balder 1	Luleå	Baldersv. 2A-B, Furomov. 5	Bostäder, Vårdboende
Bergviken 5:40	Luleå	Torpslingan	Bostäder
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
Kronan 1:1	Luleå	Kronan A1-A8, H1-H8	Kontor
Maskinisten 2	Luleå	Storst. 20-28	Vårdboende
Midskogen 13	Luleå	Gymnasiev. 6, 8	Vårdboende
Mjölkudden 3:51	Luleå	Radiomasten 3-7, 7A, 9A-F, 19-21, 4-12, 4B, 12B, 16	Bostäder, Vårdboende
Mjölkudden 3:54	Luleå	Mjölkuddsv. 79	Vårdboende
Porsön 1:240	Luleå	Assistentv. 8-370	Bostäder
Porsön 1:406	Luleå	Kårhusgr. 1-9, 3A	Studentbostäder
Sundsgården 4	Luleå	Sundsbacken 9	Vårdboende
Båtsmannen 1	Umeå	Bankg. 16 A-B, Västra Esplanaden 15	Bostäder
Duvhöken 2, 3	Umeå	Länsmansv. 4, 6A-B	Bostäder
Fjällämmeln 23	Umeå	Målargr. 11	Vårdboende
Flyttfågeln 1	Umeå	Mariehemsv. 39 A-K, 43 A-D	Bostäder
Flyttfågeln 11	Umeå	Mariehemsv. 41A-H, J-P, R-V, X-Ö	Bostäder
Flyttfågeln 2	Umeå	Mariehemsv. 35-37A-H	Bostäder
Gärdet 16	Umeå	Norra Ersmarksg. 51	Bostäder
Gärdet 18	Umeå	Hagmarksv. 26	Bostäder
Handlaren 20	Umeå	Bölev. 9A-B, 11A-C, 13A-B	Bostäder
Hygget 1	Umeå	Sandbackav. 22A-H, 22J-L, 24A-H, 24J-L	Bostäder
Hygget 75	Umeå	Sandbackav. 22M-N	Bostäder
Ingenjören 6	Umeå	Svedjebacken 4A-H, 6A-B	Bostäder
Jungmannen 1	Umeå	Centralg. 25A-B	Bostäder
Jägaren 4	Umeå	Skolg. 40A-B	Bostäder
Jägaren 5	Umeå	Kungsg. 41A-B, 43A-C	Bostäder
Järven 18	Umeå	Häradshövdingeg. 6, Storg. 72-74, Östra Strandg. 19	Bostäder
Järven 19	Umeå	Storg. 76-78	Bostäder
Krukan 15	Umeå	Mjölkv. 10-22, 10A-E, 12A-E	Bostäder
Laxen 23	Umeå	Storg. 98	Bostäder
Leoparden 2	Umeå	Hovrättsg. 5, Kungsg. 39	Bostäder
Leoparden 4	Umeå	Skolg. 36A-B, Slöjdg. 8	Bostäder
Lövsågen 16	Umeå	Lagmansg. 48A-B	Bostäder
Lövsågen 37	Umeå	Lagmansg. 44	Bostäder
Matrosen 4	Umeå	Nyg. 2A-B	Bostäder
Matrosen 7	Umeå	Bankg. 11, Nyg. 4A-B	Bostäder
Nämndemannen 1	Umeå	Svedjebacken 5A-H, 5J-K	Bostäder
Orrspelet 1, 2	Umeå	Morkullev. 16A-H, 18 A-M	Bostäder
Reparatören 3	Umeå	Odlarv. 6A-H, J-P, R-T, V, X-Y, Yrkesv. 6A-H, J-K	Bostäder
Rubinen 2	Umeå	Kungsg. 23, Skolg. 22A-B	Bostäder
Sandtaget 2	Umeå	Sandbackav. 34A-H, 34J-M	Bostäder
Släggskaftet 11	Umeå	Markv. 3A-H, 3J-M	Bostäder
Sofiehem 2:156	Umeå	Ålidbacken 23	Skola
Stora Björnen 11	Umeå	Häradshövdingeg. 8, 10A-C	Bostäder
Storjägaren 7	Umeå	Borgv. 22A-B	Bostäder
Svalan 6	Umeå	Holmsundsv. 77A-B	Bostäder
Tranan 2, 3	Umeå	Skolg. 95-97, Fabriksg. 9	Bostäder
Täfteå 10:202	Umeå	Mastv. 2-8A-F	Bostäder
Uven 11	Umeå	Träsnidarg. 4A-B	Bostäder
Vaktposten 3	Umeå	Slöjdg. 7A-B	Bostäder
Vallen 4	Umeå	Grisbackav. 3A-D, 5A-F, Hartvigsg. 14A-H, J-K, Lagmansg. 7-9A-D, 11A-B	Bostäder
Vittran 1	Umeå	Vitterv. 172-290, 182B	Bostäder
Abc-Boken 10	Östersund	Rådhusg. 31, Thoméegr. 22A-B	Bostäder
Bakplåten 1	Östersund	Timmerv. 1-77	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
Bönboken 4	Östersund	Thoméegr. 19, Artillerig. 4B-C	Bostäder
Degskrapan 2	Östersund	Stubbv. 1-5	Bostäder
Elritsan 4	Östersund	Rådhusg. 85, 87, 89, 91	Bostäder

Region Norra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Flossamattan 1	Östersund	Skogsbruksv. 85A-127D	Bostäder
Frigg 10	Östersund	Repslagarst. 23, Skolg. 76A-D	Bostäder
Färgaren 2	Östersund	Biblioteksg. 4A-B, Köpmang. 34, 36A-C	Bostäder
Förskinnet 8	Östersund	Regementsg. 38A-B, 40, 42A-C, Södra Gröng. 37, 41A-C, Thoméegr. 26, 28A-B, Tullg. 25A-B, 27	Bostäder
Handlanden 3	Östersund	Bergsg. 17A-C, Rådmansg. 6	Bostäder
Harren 2	Östersund	Brunflov. 22	Bostäder
Hyacinten 10, 12, 13, 15, 16	Östersund	Ängeg. 1, 1A-B, 3A-B, 5A-D, 7-11A-B, Brunflov. 9A-B, Grundläggargr. 2-48	Bostäder
Härbärget 3	Östersund	Storg. 58A-I, 58K	Bostäder
Kålhagen 6	Östersund	Kyrkg. 37-39, Residensgr. 18, 20A-B, Rådhusg. 38, Samuel Permans g. 11	Bostäder
Lussekatten 1	Östersund	Blåhammarv. 78-160	Bostäder
Majsen 11	Östersund	Ringv. 26-28, 30A-B	Bostäder
Mangården 1	Östersund	Hemv. 27-57	Bostäder
Medeltiden 1	Östersund	Järnåldersv. 1-15	Bostäder
Motboken 7	Östersund	Rådhusg. 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
Pionen 13	Östersund	Stuguv. 20, Övre Hantverksg. 23A-B, 25A-I	Bostäder
Rektorn 9	Östersund	Köpmang. 33-37, Biblioteksg. 5, Storg. 26, Törnstens gr. 6-8	Bostäder
Räntmästaren 2	Östersund	Köpmang. 40, 40A-B, Postgr. 4	Bostäder
Stadspredikanten 2	Östersund	Regementsg. 34, Artillerig. 7, Pastorsg. 4A-B	Bostäder
Symaskinen 1	Östersund	Jägmästarv. 1-23A-D, Skogvaktarv. 10-18A-D, 20A-B, 22, 24A-B, 26A-D	Bostäder
Sädesskäppan 3	Östersund	Pastorsg. 3, 3A-B, Regementsg. 32, 32A	Bostäder
Trasmattan 1	Östersund	Skogsbruksv. 1-17, Stöttingv. 2-26	Bostäder
Tröskan 11	Östersund	Odenskogsv. 102-106, 112-114, Slåtterv. 5, 7A-C, 9, 11A-B, 13-29	Bostäder
Vallmon 1	Östersund	Ängeg. 10	Bostäder
Yllemattan 1	Östersund	Stöttingv. 1-29	Bostäder
Åkaren 1	Östersund	Bergsg. 23, 23A-B, Kaptensg. 5	Bostäder

Region Södra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Häljered 2:75	Ale	Vallmov. 3	Vårdboende
Ledet 1:4	Ale	Ledetv. 9A-B	Vårdboende
Nödinge 2:45	Ale	Fyrklöverg. 26	Vårdboende
Nödinge 38:50	Ale	Södra klöverst. 31, 32	Vårdboende
Skepplanda 3:62	Ale	Odalv. 2	Vårdboende
Skårdal 1:68	Ale	Göteborgsv. 217	Bostäder
Utby 3:63	Ale	Ängg. 4	Vårdboende
Starrkärr 4:10	Ale	Garverigränd 2, Garverivägen 3	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
Krusbäret 19	Halmstad	Snöstorpsv. 54	Vårdboende
Lyngåkra 3:22	Halmstad	Pålsgårdsv. 8	Vårdboende
Talet 1	Halmstad	Pålsbov. 18	Servicelokal
Termometern 1	Halmstad	Bäckagårdsv. 47	Vårdboende
Vivan 1	Halmstad	Parkv. 4	Vårdboende
Vokalen 3	Halmstad	Ålderst. 4	Vårdboende
Volontären 4	Halmstad	Ålderst. 1-5	Vårdboende
Åsen 15	Halmstad	Odeng. 34	Vårdboende
Amerika Norra 50	Helsingborg	Hantverkarg. 24-26	Bostäder

Region Södra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
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	Fyrverkareg. 2-10, Minörg. 3-5	Bostäder
Batteriet 3, Värnet 2, 3	Helsingborg	Minörg. 7-17	Bostäder
Bollbro 19	Helsingborg	Söderg. 20	Bostäder
Brigaden 1	Helsingborg	Revärg. 1-6, Tränsg. 1-6	Bostäder
Böhmen 19	Helsingborg	Hantverkareg. 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		Parkering
Huslyckan 6	Helsingborg	Elinebergsv. 18A-D, 20A-B, Häradsg. 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, Häradsg. 2A-D, 4A-B, 6A-D, 8A-C	Bostäder
Ljuset 5	Helsingborg	Norrehedsg. 9-17. Rusthållsg. 10-18	Bostäder
Malen 41	Helsingborg	Sadelmakareg. 7A-B, Övre Eneborgsv. 36A-B	Bostäder
Maria 1	Helsingborg	Traktörsg. 42-52	Bostäder
Myran 8	Helsingborg	Gasverksg. 48, Magisterg. 1	Bostäder
Norge 10	Helsingborg	Nedre Holländareg. 4, 6	Bostäder
Norge 2, 9	Helsingborg	Söderg. 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	Visitörsg. 13	Bostäder
Nunnan 6	Helsingborg	Visitörsg. 11	Bostäder
Nunnan 7	Helsingborg	Visitörsg. 9	Bostäder
Nunnan 8	Helsingborg	Sämskmakareg. 2A-B, Visitörsg. 7	Bostäder
Nyckelpigan 2	Helsingborg	Bjäreg. 15, Sadelmakareg. 2A-B	Bostäder
Nyckelpigan 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

Region Södra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Pinjen 8	Helsingborg	Östra Fridhemsg. 3	Bostäder
Rovan 13	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 83	Bostäder
Rovan 14	Helsingborg	Munkav. 14-28, Skåneg. 13	Bostäder
Ruuth 17	Helsingborg	Trädgårdsg. 15	Bostäder
Samson 7	Helsingborg	Erik Dahlbergs g. 57, Helmfeltsg. 13	Bostäder
Samson 8	Helsingborg	Helmfeltsg. 11	Bostäder
Skepparlyckan 3	Helsingborg	Elinebergsv. 4A-B, 6A-C, 8, Luggudeg. 2-6A-C	Bostäder
Sköldenborg 12	Helsingborg	Hebsackersg. 14	Bostäder
Sköldenborg 16	Helsingborg	Hebsackersg. 16-18	Bostäder
Sköldenborg 18	Helsingborg	Hebsackersg. 24	Vårdboende
Spindeln 5, 6	Helsingborg	Södra Stenbocksg. 119-121, Eneborgsplatsen 2	Bostäder
Spindeln 7	Helsingborg	Apotekareg. 16-22, Eneborgsplatsen 4,6	Bostäder
Stiftelsen Norra 2-5, 7-8	Helsingborg	O D Krooks g. 19-23, Norra Stenbocksg. 10-16, Grubbag. 2	Bostäder
Städet 15	Helsingborg	Föreningsg. 37	Bostäder
Städet 17	Helsingborg	Stampg. 17-19	Bostäder
Städet 9	Helsingborg	Föreningsg. 35	Bostäder
Träsket 8	Helsingborg	Flog. 12	Trygghetsbostäder
Ugglan 15	Helsingborg	Fredriksdalsplatsen 1, Lilla Möllevångsg. 2	Bostäder
Ugglan 4	Helsingborg	Mellersta Stenbocksg. 41	Bostäder
Ugglan 9	Helsingborg	Lilla Möllevångsg. 4	Bostäder
Uven 5	Helsingborg	Lilla Möllevångsg. 6A-B	Bostäder
Valhall 17	Helsingborg	Fredsg. 1, Planteringsv. 48-50	Bostäder
Valhall 18	Helsingborg	Fredsg. 3, Tryckerig. 25-27	Bostäder
Württemberg 7-9, 13	Helsingborg	Carl Krooks g. 49-55, Gustav Adolfs torg 2, Furutorpsg. 25	Bostäder
Frigg 1	Helsingborg	Kullavägen 57-69, Majorsgatan 4-16	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
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	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
Karlslunda-Fagerhult 1:25	Kalmar	Bäverdalsv. 13	Vårdboende
Korpen 16	Kalmar	Nyg. 36	Kontor
Kroppkakan 2	Kalmar	Förlösav. 7-135, Kastrullv., Lassev.	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
Rönnbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 1,3 Skvattramsvägen 35	Bostäder
Rapsen 11	Kalmar	Bergagårdsvägen 8	Bostäder
Rapsen 10	Kalmar	Bergagårdsvägen 6	Bostäder
Rapsen 9	Kalmar	Bergagårdsvägen 4	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
Kungsfågeln 5	Malmö	Älgg. 29, 29A	Bostäder
Månstrålen 6	Malmö	Råkriteg. 10	Vårdboende

Region Södra Sverige

Fastighet/ (värderingsenhet)	Kommun	Adress	Ändamål
Puffen 1	Malmö	Alex Danielssons v. 117	Vårdboende
Rönnen 2	Malmö	Nobelv. 137, Rönneholmsg. 2A-B	Studentbostäder
Skansen 1	Malmö	Lilla Varvsg. 4-10, Kompassg. 40-42	Studentbostäder
Tavlan 5	Malmö	Amiralsg. 54, Skanörsg. 2	Bostäder
Tuppen 15	Malmö	Hyllie Kyrkov. 56-58, Idrottsg. 47, Apoteksg. 19	Bostäder, Vårdboende
Undret 1	Malmö	Lantmannag. 46 A-D, Lindg. 2 A-D	Bostäder
Värmereglaget 1	Malmö	Landålettg. 42	Vårdboende
Åkermyntan 3	Malmö	Norra Bulltoftav. 8	Vårdboende
Brännaren 19	Malmö		Bostäder
Bärnstenen 1	Norrköping	Kalkstensg. 5	Vårdboende
Djäkneberget 10	Norrköping	Skeppareg. 33, Skolg. 31	Bostäder
Dörren 16	Norrköping	Armeraregatan	Mark
Fönstret 7	Norrköping	Hagebyg. 180	Skola, Kommersiellt
Godvän 16	Norrköping	Källvindsg. 16, St Persg. 38-40	Bostäder
Godvän 21	Norrköping	St Persg. 34-36	Bostäder
Godvän 28	Norrköping	Nyg. 19, Korsg. 19	Bostäder
Hålet 1	Norrköping	Dragareg. 1	Parkering
Karbinen 9	Norrköping	Bråddg. 57A-C	Bostäder
Kardusen 7	Norrköping	Dagsbergsv. 136-140	Bostäder
Kolonien 11, 12	Norrköping	Lagergrensg. 7, 11-13, Dagsbergsg. 4, 4A	Bostäder
Kopparkypen 30	Norrköping	S:t Petersg. 43A-F	Bostäder
Krukan 16	Norrköping	Garvareg. 15	Bostäder
Krusmyntan 4	Norrköping	Stensg. 1-3, Hagag. 29	Bostäder
Lejongapet 10	Norrköping	Norralundsg. 23A-C	Bostäder
Linjen 2	Norrköping	Idrottsg. 32-74	Bostäder
Niten 1	Norrköping	Hagebyg. 160-174, Hyvlareg.17-21, Murareg.107-129, Mamreg 2-12	Bostäder
Planen 4	Norrköping	Ektorpsg. 30-46	Bostäder
Pokalen 21	Norrköping	Bråddg. 47-49, Luntg. 23-25, Smedjeg. 40	Bostäder
Pokalen 27	Norrköping	Luntg. 19-21, Smedjeg. 36, Vatteng. 30-32	Bostäder
Pokalen 29	Norrköping	Smedjeg. 38A-B	Bostäder
Spärren 2	Norrköping	Limmareg. 2-21, Snickareg.3-21, Svarvareg. 2-23, Formareg. 2-23, Hyvlareg. 2-20	Bostäder
Stadsvakten 2	Norrköping	Olai Kyrkog. 6, Torgg. 7-9, Trädgårdsg. 15-17	Bostäder
Stopet 11	Norrköping	S:t Persg. 125-131, Hantverkareg. 48-50	Bostäder
Strömbacken 4	Norrköping	Linköpingsv. 12	Bostäder
Topasen 1, 2	Norrköping	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
Kaveldunet 2	Nyköping	Skolörtsgången 1-87	Bostäder
Garvaren 1	Nyköping	Östra Kvarngatan 11-17	Bostäder
Brudslöjan 3	Nyköping	Hemgårdsvägen 18A-22B	Bostäder
Brandstoden 7	Nyköping	Järnvägsgatan 26-28A-C	Bostäder

Nyckeltal

Nyckeltal

Belopp i mkr	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
Riskkapital						
Eget kapital	18 199	15 710	13 281	10 360	4 850	3 705
Ägarlån	–	–	–	–	3 007	2 881
Riskbärande kapital	18 199	15 710	13 281	10 360	7 857	6 586
Balansomslutning	48 734	43 501	40 114	34 053	26 036	20 208
Soliditet, procent	37	36	33	30	19	18
Andel riskbärande kapital, procent	37	36	33	30	30	33
Avkastning på eget kapital, procent	14,7	16,8	20,6	25,8	23,6	48,9
Finansiella nyckeltal						
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	12	15	21	23	32
Belåningsgrad, procent	58	59	62	66	65	63
Medelränta, procent	1,7	2,0	1,5	1,6	1,8	3,1
Räntetäckningsgrad	3,2	3,5	3,8	3,6	2,9	2,2
Räntebindning, år	5,1	5,3	2,6	2,4	3,4	3,2
Kapitalbindning, år	4,1	3,0	1,9	1,4	1,1	–
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	555	586	574	533	496	366
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 274	2 219	2 182	1 975	1 708	1 506
Andel samhällsfastigheter, procent	29	29	29	38	42	36
Antal lägenheter	28 840	27 924	27 224	24 203	20 844	19 541
Vakans bostäder	3,2	2,7	3,6	2,6	1,8	2,0
Marknadsvakans bostäder, procent	0,5	0,3	0,5	0,4	–	–
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	10	10	10	10	11	12
Investeringar i fastigheter	1 083	1 586	1 849	1 680	784	382
Verkligt värde, mkr	45 687	41 039	37 878	32 009	25 160	19 982
Verkligt värde, kr/kvm	20 090	18 494	17 362	16 205	14 727	13 286
Totalavkastning, procent	8,4	8,1	9,7	10,7	9,8	10,7
Nyckeltal						
Resultatrelaterade nyckeltal						
Hyresintäkter	2 792	2 665	2 484	2 040	1 691	1 433
Tillväxt intäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,9	4,3	3,7	2,7	2,4	1,0
Driftsöverskott	1 524	1 555	1 420	1 192	954	770
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	–3,9	6,7	3,4	6,8	8,4	–
Överskottsgrad, procent	55	58	57	58	56	54
Förvaltningsresultat	1 008	1 150	1 208	579	380	348
Årets resultat	2 489	2 430	2 433	1 964	1 010	1 455
Medarbetare						
Antal anställda	241	206	192	173	134	107
varav kvinnor	106	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 Extern räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

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

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

Driftsöverskott Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.

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 och hyresrabatter.

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

Marknadsvakans bostäder Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering i relation till totalt antal lägenheter i segment bostäder med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering.

Medelränta Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.

Riskbärande kapital Eget kapital med tillägg för ägarlån.

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

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

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

Säkerställda lån Lån upptagna mot pant i fastigheter.

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

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

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

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

Produktion: Rikshem i samarbete med Marczak Communications och Addira

Bildrättigheter: Rikshem
Sid 33, Läxhjälpen

Tryck: Sib-Tryck

Papper: Profisilk, 115 g./250 g.

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. Läs mer på rikshem.se.

Kontakt

Växel: 010 70 99 200
Rikshem AB
Box 307
101 26 Stockholm
www.rikshem.se