

RW BOSTAD

ÅRSREDOVISNING 2015



RW bostad



VD HAR ORDET	3
OM RW BOSTAD	5
DRIVKRAFTER OCH TRENDER	7
FASTIGHET- OCH FINANSMARKNAD	8
FINANSIERING	9
RW BOSTAD PROJEKT	10
BOLAGSSTYRNING	15
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	17
KONCERNEN	
RESULTATRÄKNING	21
BALANSRÄKNING	22
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	23
KASSAFLÖDESANALYS	24
MODERBOLAGET	
RESULTATRÄKNING	25
BALANSRÄKNING	26
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	27
KASSAFLÖDESANALYS	27
NOTER	28
STYRELSEFÖRSÄKRAN	45
REVISIONSBERÄTTELSE	46
DEFINITIONER	47
ÅRSSTÄMMA	48

VD har ordet



2015 har varit ett mycket spännande och händelserikt år för RW. Verksamhetens fokus har flyttats från förädling och förvaltning av förvaltningsfastigheter till nyproduktion av bostadsrätter. Under året har vi avslutat det första nyproduktionsprojektet i Örby, påbörjat nästa nyproduktionsprojekt i Orminge samt byggt upp en avsevärd projektportfölj som ska realiseras under kommande år. Dessutom har resultaten fortsatt att utvecklas väl. Sammantaget går vi in i 2016 med tillförsikt.

Bäste aktieägare,

RWs verksamhetsfokus har under året förändrats. Tidigare var den bärande affärsidén att förvärva, förädla och så småningom avyttra förvaltningsfastigheter huvudsakligen till bostadsrättsföreningar. Även om denna verksamhet kommer att fortgå så har bolagets fokus tydligt flyttat till nyproduktion och då framförallt i Stockholmsområdet. Så här långt har vi endast arbetat med bostadsrättsprojekt men

framöver kommer vi dessutom att titta på nyproduktion av hyresrätter för egen förvaltning på lång sikt.

Vårt första nyproduktionsprojekt i Örby söder om Stockholm förvärvades i oktober 2014 och de 25 lägenheterna var redo för inflyttning i december 2015. Projektet i Örby var ett förtätningsprojekt med ganska utmanande markförhållanden. Vi har dock haft ett minimum av negativa överraskningar och resultaten har legat i

enlighet med plan. Vi fick med andra ord en god start på nyproduktionsverksamheten. Det andra projektet är beläget i Orminge i Nacka kommun och förvärvades i december 2014. Produktionen av de 55 lägenheterna påbörjades i juli 2015 och beräknad inflyttning sker i oktober och november 2016. Under 2016 kommer vi att påbörja produktionen av våra projekt i Tyresö, Hägersten, Hässelby och Ystad. Projektet på Värmdö påbörjas under första halvan 2017. Sammantaget omfattar projektportföljen idag ca 400 lägenheter som enligt plan färdigställs under de kommande 2-3 åren. Likväl arbetar vi ständigt med anskaffning av nya projekt men nu tittar vi endast på projekt som antas gå i produktion från mitten av 2018 och framåt. Detta tidsperspektiv gör att vi inte enbart kommer att vara av intresserade av projekt med mer eller mindre färdiga detaljplaner utan kommer att vara öppna för att gå in tidigare i processen.

Den underliggande efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket stark och som en följd har vi fått se dramatiska prisökningar under 2015. Även om det låga ränteläget säkert spelar in som en bidragande faktor bakom prisuppgången så är det vår bedömning att prisstegringen i huvudsak är styrd av fundamentala marknadsfaktorer dvs kombinationen av en mycket stark efterfrågan och för litet utbud av bostäder. Otillräcklig nyproduktion

under många år har lett till en svår bostadsbrist i storstadsregionerna och framförallt i Stockholm. Bostadspriserna har blivit en medial följetång. Ofta kan man läsa om den så kallade fastighetsbubblan och diverse spekulationer om när den ska spricka. Vi ser framför oss en ganska stabil prisutveckling framöver möjligen med långsamt stigande priser. Risken för en priskrasch anser vi vara liten, återigen med hänvisning till att prisuppgången är i huvudsak styrd av fundamentala faktorer. Det nu beslutade amorteringskravet bedöms inte göra något större avtryck i prisbilden (amortering är ju trots allt ett sparande) och ränteläget kommer inte heller såvitt vi kan bedöma att dra iväg. Vi ser med andra ord framför oss en stabil marknad med mycket god efterfrågan under flera år framåt.

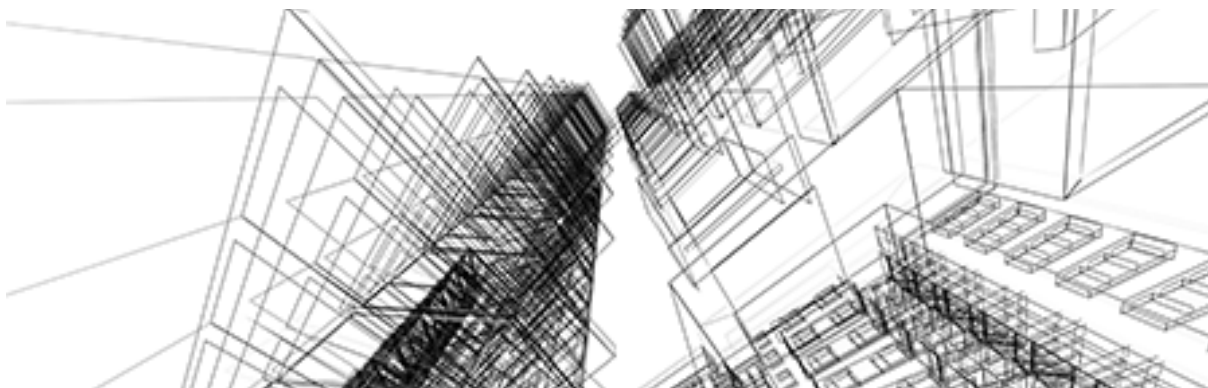
Vi har visat att vi framgångsrikt kan planera, finansiera och genomföra både utvecklings- och renoveringsprojekt med mycket god lönsamhet. Vi har vidare under 2015 byggt upp en stark projektportfölj som håller oss fullt sysselsatta 2-3 år framåt. Detta har gett oss en mycket bra grund att stå på och vi ser fram emot ett starkt 2016.

Malmö i maj 2016

Marcus Hamberg

Verkställande direktör

Om RW Bostad



AFFÄRSIDÉ

Bolaget grundades 1999 med affärsidén att tillhandahålla internetbaserade programvarudemonstrationer. Bolaget lyckades under åren attrahera flera världsledande namn till kundlistan bl a Microsoft, Sage, Adobe, Intuit och SAP. Vid en extra bolagsstämma i januari 2012 beslutades att denna verksamhet i form av det helägda dotterbolaget Runaware Holding AB skulle delas ut till Bolagets aktieägare vilket även skedde. Under 2013 stöptes Bolaget om till ett fastighetsbolag genom att förvärva samtliga aktier i Fagerhyllan Fastigheter AB från Fagerhyllan AB och Cadasan Invest AB.

Bolagets ursprungliga affärsidé är att förvärva, förädla och därefter avyttra välbelägna men underinvesterade flerfamiljsfastigheter, i det följande benämnda projektfastigheter. Under förädlingsfasen rustas projektfastigheterna till en nivå som i stort motsvarar nybyggnation och därigenom kan Bolaget tillgodogöra sig en avsevärd och förutsägbar intäktshöjning samtidigt som löpande driftskostnader minskar. Fastighetens

s k driftnetto, d v s skillnaden mellan hyresintäkter och driftskostnader, ökar avsevärt och därmed även fastighetens marknadsvärde. Bolaget besitter mångårig erfarenhet inom den komplexa process som förädling av en flerfamiljsfastighet innebär.

Efter det att en projektfastighet har förvärvats påbörjas förberedelser inför förädlingsfasen. Dessa förberedelser innefattar bl a att sätta sig in i fastighetens och de individuella lägenheternas skick och förutsättningar, ta fram en detaljerad förädlingsplan, ansöka om nödvändiga tillstånd samt ordna projektfinansiering. Parallellt med det ovanstående påbörjas en dialog med varje berörd hyresgäst i syfte att finna individuella lösningar; temporärt evakueringsboende med återflyttningsrätt alternativt permanent ersättningsboende utan återflyttningsrätt. Projektfastigheter delas in i ursprungsfastigheter och icke ursprungsfastigheter beroende på om fastigheten tidigare har genomgått en större upprustning eller inte. En ursprungsfastighet har aldrig genomgått större renovering medan en icke

ursprungsfastighet har genomgått en större renovering, oftast på 70- eller 80-talet. Vad gäller ursprungsfastigheter strävar Bolaget efter att tomställda fastigheten och genomföra en totalrenovering av fastigheten, såväl av individuella lägenheter som fastighetsgemensamma försörjningssystem. I icke ursprungsfastigheter renoveras lägenheterna styckvis när det uppstår naturliga vakanser.

När förädlingsfasen är genomförd övergår fastigheten från att vara en projektfastighet till att vara en förvaltningsfastighet som ska avyttras när förutsättningarna är gynnsamma. Bolaget bedömer att avyttring huvudsakligen kommer att ske till bostadsrättsföreningar.

Sedan 2014 bedriver bolaget dessutom en verksamheten inom nyproduktion. Modellen här är att förvärva mark – som vanligen ligger förpackad i ett bolag - som antingen har en gällande detaljplan som tillåter bostadsproduktion eller som bedöms komma att få en sådan detaljplan på plats inom kort. Normalt är transaktionerna upplagda så att en stor del av köpeskillingen erläggs först när den tänkta detaljplanen vinner laga kraft. Vid denna tidpunkt påbörjas projektering vilket lite förenklat innefattar framtagning av samtliga konsulthandlingar (arkitekturritningar, VA-handlingar, bullerutredning, geoteknisk un-

dersökning mm) som krävs för att få bygglov och startbesked från kommunen. Därefter avyttras projektet till en nybildad bostadsrättsföreningen som formellt agerar byggherre. Föreningens betalning sker genom att utföra en revers som förfaller till återbetalning i samband med att fastigheten är färdig och de boende tillträder sina lägenheter. När det föreligger en godkänd ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen, en bankoffert vad gäller bostadsrättsföreningens slutfinansiering och ca 60 procent av lägenheterna är sålda genom bindande upplåtelseavtal öppnar banken byggnadskreditivet och produktionen går igång. Byggnadskreditiven är normalt utformade så att bolaget först måste betala in sin andel av projektets finansieringsbehov och därefter kan byggnadskreditivet tas i anspråk. Bolaget bedöms växa avsevärt inom nyproduktion under kommande år. Förutom att kunna upphandla och styra denna typ av projekt så är de huvudsakliga framgångsfaktorerna förmåga att hitta bra mark till vettiga priser samt förmåga att finansiera projekten.

Drivkrafter och trender

Koncernens verksamhet påverkas även av ett antal globala trender och drivkrafter. RW kan genom att kapitalisera på dessa trender och drivkrafter skapa goda förutsättningar att behålla och stärka sin position på valda marknader och skapa långsiktig, lönsam tillväxt.

Marknaden för konvertering samt nybyggnation påverkas av ett antal faktorer. RW bedömer att de viktigaste av dessa drivkrafter är följande:

- Makroekonomiska faktorer
- Befolkningsutveckling
- Urbanisering och befolkningstäthet
- Prisutveckling

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Den ekonomiska utvecklingen, globalt och nationellt, påverkar fastighetsmarknaden och hyresnivåerna. En ökad BNP per capita ger möjlighet till löneökningar som i sin tur skapar ökad betalningsförmåga. Starkare ekonomi har historiskt sett medfört högre hyror för bostäder i de länder och primärt i de städer där den ekonomiska tillväxten är centrerad.

BEFOLKNINGSUTVECKLING

Befolkningstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Befolkningstillväxten i Stockholm har varit högre än i resterande Sverige. Detta dri-

ver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. I takt med befolkningstillväxten de kommande åren förväntas även bostadsbyggandet öka.

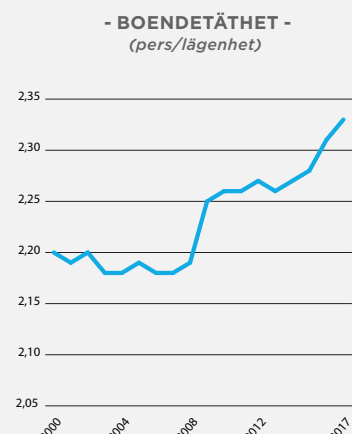
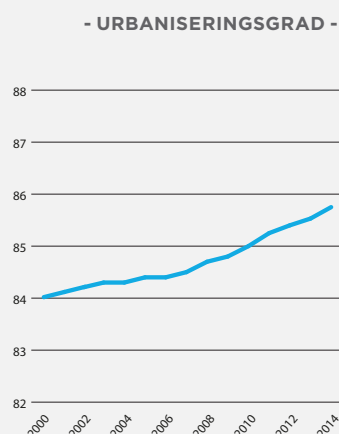
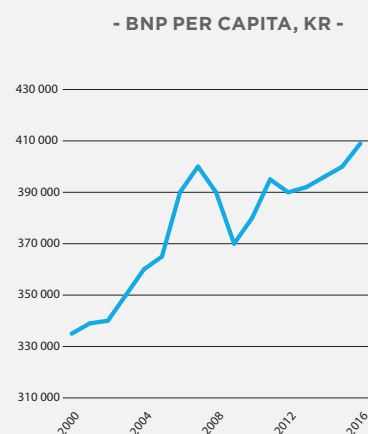
URBANISERING OCH BEFOLKNINGSTÄTHET FÖRSTÄRKER BOSTADSBRISTEN

Urbanisering är ett globalt fenomen. De bakomliggande orsakerna varierar, men effekten är densamma. Tätorter, och primärt städer, växer på bekostnad av landsbygd då människor söker sig till arbete och samhällsservice, som i hög grad koncentreras kring dessa tätorter och städer.

I Sverige fortsätter urbaniseringstrenden och i de större städerna råder redan en viss bostadsbrist. Antalet hushåll ökar snabbare än antalet nyproducerade bostäder i många städer. Detta ökar botätheten (antal personer per bostad) vilket i sin tur ökar betalningsförmågan per bostad.

PRISUTVECKLING PÅ BOSTADSRÄTTER

Viljan att betala för bostäder och bostadsrätter har en avgörande betydelse för RWs lönsamhet. Faktorer som kan påverka allmänhetens betalningsvilja är ränteutveckling på både kort och lång sikt och regleringar från myndighetshåll såsom det kommande införandet av amorteringskrav och eventuella kommande förändringar av avdragsrätten för räntor.



Fastighets- och finansmarknad

FASTIGHETSMARKNAD

Transaktionsvolymen för 2015 uppgick till 149 miljarder kronor vilket är 5% lägre än fjolårets rekord om 157 miljarder kronor. Stockholm var den marknad som attraherade mest kapital under året, 36 (36)% av omsättningen. Skåne kom upp i cirka 10 (8)%. Sett till olika fastighetssektorer var omsättningen av bostäder störst med 28% av kapitalet, följt av kontor med 21%.¹⁾

Bostadssektorn är den stabilaste sektorn i fastighetsmarknaden, mot bakgrund av de reglerade hyrorna som skapat och fortsätter skapa ett utbudsunderskott. Bristen på bostäder och den positiva befolkningsutvecklingen, främst i storstadsregioner och regionstäder, bidrar till att ytterligare öka intresset för ägande av denna typ av fastigheter.

Den svenska befolkningsökningen förklaras av såväl invandring och urbanisering som positiva födelsenetton. Trots att bostadsbyggandet ökar ser det inte ut att kunna bidra med den mängd bostäder som efterfrågas, i synnerhet i storstadsområden och regionstäder.

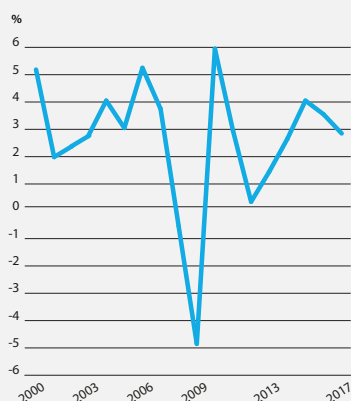
Utifrån förväntad ekonomisk utveckling i omvärlden och Sverige, talar det mesta för att även

2016 blir ett bra år för fastighetsbranschen. De förutsättningar som drivit marknaden under 2014 och 2015 är fortfarande intakta; låg ränta, stark tillväxt i ekonomin och många olika typer av motiverade köpare. En positiv skillnad jämfört med 2015 är att de utländska investerarnas förvärv har ökat. Bankernas intresse av att låna ut till fastighetsinvesteringar har dock mattats av något.²⁾

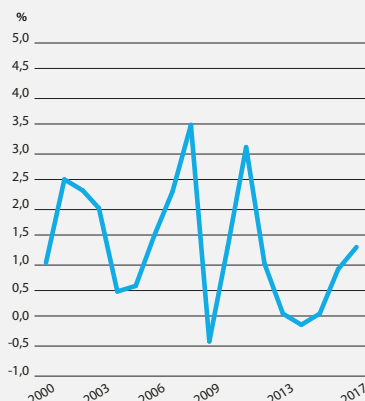
FINANSMARKNAD

Under 2014 och 2015 har Sverige präglats av en expansiv penningpolitik. Ekonomin växte med cirka 4,5% under 2015, främst drivet av inhemsk efterfrågan från hushållens konsumtion och bostadsbyggandet. Konjunkturinstitutet prognostiserar en BNP-tillväxt på 3,3% under 2016 och 2,6% under 2017. Inflationen mätt som KPI var 0,1% under 2015 men förväntas stiga de kommande åren och uppnå målet om 2% vid slutet av 2017. Styrräntan sänktes under året och var för första gången negativ. Vid årsskiftet 2015/2016 uppgick styrräntan till -0,35%. Enligt Riksbankens bedömning kan en höjning av styrränta komma att bli aktuell först under andra hälften av 2017.

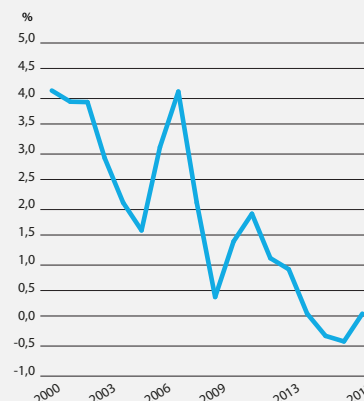
- BNP TILLVÄXT -



- INFLATION -



- STYRRÄNTA -



Källa: Eurostat, OECD, IMF, nationella källor och Konjunkturinstitutet

¹⁾ <http://www.fastighetsvarlden.se/notiser/omsattning-2015-hela-149-miljarder/>

²⁾ <http://dtz.se/nyhet/fortsatt-h-g-oms-ttning-p-fastighetsmarknaden-kat-internationellt-intresse>

Finansiering

FINANSIERING

RW bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 227,4 MSEK (197,4) och soliditeten uppgick till 46,6 procent (44,0). Det egna kapitalet har under året ökat med 30,1 MSEK, ökningen består till största av årets totalresultat (30,1).

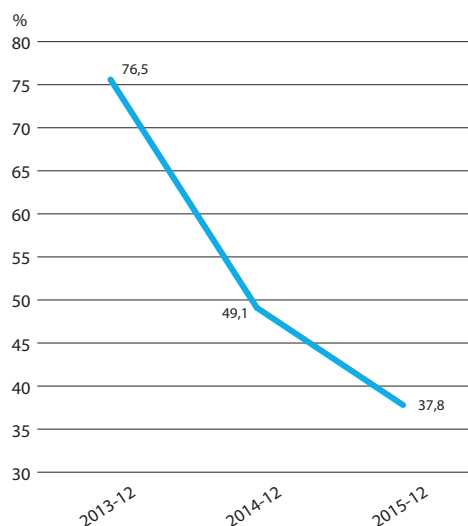
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 184,4 MSEK vilket motsvarade en belåningsgrad på 37,8 procent (49,1). De räntebärande skulderna består av banklån (135,1 MSEK) samt Övriga finansiella skulder (15,0 MSEK).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december till 29,8 MSEK (10,1).

- UTVECKLING BELÅNINGSGRAD -



- LÅNESTRUKTUR 2015-12-31 -

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Banklån	2 492	84 404	58 549	145 445	145 445
Byggnadskreditiv	-	-	-	-	-
Övriga finansiella skulder	24 010	14 999	-	39 009	39 009
Summa	26 502	99 403	58 549	184 454	184 454

RW BOSTAD PROJEKT





ARLÖV, BURLÖV KOMMUN

LÄGENHETER I EFTERTRAKTAD INDUSTRIORT

I industriorten Arlöv har dessa lägenheter förvärvats för att genomgå en helrenovering som innefattat följande; nytt yttertak, nya fönster, nya entréportar, nya lägenhetsdörrar, nya kök, nya badrum, nya ytskikt, nya stammar, nytt elsystem, ny geovärmeanläggning, nya tvättstugor, nya troax-förråd m.m.

Fastighetsbeteckning:	Arlöv 17:22
Adress:	Betlehemsgatan 4a-e
Boarea:	ca 2 495 m ²
Antal bostäder:	40 st
Upplåtelseform:	Hyresrätt
Snitthyra efter renovering:	1 337 kr/m ²
Projektperiod:	Mars 2014 - Maj 2015
Totalentreprenör:	MT Syd AB



ALMEN, YSTAD KOMMUN

LÄGENHETER I FILMSTAD MED SVUNNEN MILJÖ

I Filmstaden Ystad har RW Bostad renoverat ytterligare ett bostadsområde. Dessa lägenheter har genomgått en helrenovering vilket inneburit; nya fönster, nya entréportar, nya lägenhetsdörrar, nya kök, nya badrum, nya ytskikt, nya stammar, nytt elsystem, nya fjärrvärmeväxlare, nya tvättstugor, nya troax-förråd samt nyanlagd trädgård m.m.

Fastighetsbeteckning:	Ystad Almen 1 - 7
Adress:	Surbrunsvägen 4 - 10 a-b
Boarea:	ca 3 182 m ²
Antal bostäder:	62 st
Upplåtelseform:	Hyresrätt
Snitthyra efter renovering:	1 431 kr/m ²
Projektperiod:	April 2011 - September 2013
Totalentreprenör:	MT Syd AB



ARLÖV, BURLÖV KOMMUN

LÄGENHETER I EFTERTRAKTAD INDUSTRIORT

I industriorten Arlöv har även dessa lägenheter förvärvats för att helrenovera. Renoveringen innebar; nytt tak, nya entréportar, nya lägenhetsdörrar, nya kök, nya badrum, nya ytskikt, nya stammar i kombination med reling, nytt elsystem, nytt geovärmesystem, ny tvättstuga, nya troax-förråd m.m.

Fastighetsbeteckning:	Arlöv 17:23
Adress:	Gamla Lommavägen 14a-b
Boarea:	ca 870 m ²
Lokalarea:	ca 470 m ²
Antal bostäder:	12 st
Upplåtelseform:	Hyresrätt
Snitthyra efter renovering:	1 145 kr/m ²
Projektperiod:	April 2015 - December 2015
Totalentreprenör:	MT Syd AB



DRÖMMEN, MALMÖ KOMMUN

MED PROMENADAVSTÅND TILL NOBELTORGET MM.

Ligger nu dessa attraktiva lägenheter som RW Bostad har förvärvat. De 16 st lägenheterna har totalrenoverats vilket inneburit följande; nytt tak, fönster, nyinredd vindsvåning, entréportar, lägenhetsdörrar, kök, badrum, ytskikt, stammar, elsystem, fjärrvärmesladd, nyanlagd trädgård, tvättstuga samt nya troax-förråd m.m.

Fastighetsbeteckning:	Malmö Drömmen 8
Adress:	Brobygatan 8
Boarea:	ca 1 032 m²
Antal bostäder:	16 st
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Projektperiod:	Mars 2013 - Mars 2014
Totalentreprenör:	MT Syd AB



AFTONEN, MALMÖ KOMMUN

LÄGENHETER I ATTRAKTIV STADSDEL

På denna eftertraktade adress har RW helrenoverat 22 st bostadsrättslägenheter. Nytt tak och fönster, nyinredd vindsvåning, nya lägenhetsdörrar, kök, badrum, ytskikt, stammar, elsystem, fjärrvärmesladd, nyanlagd trädgård, tvättstuga samt nya troax-förråd m.m är vad som renoverats.

Fastighetsbeteckning:	Malmö Aftonen 5
Adress:	Hässelholmsgatan 8 a-b
Boarea:	ca 943 m²
Antal bostäder:	22 st
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Projektperiod:	Juli 2014 - December 2015
Totalentreprenör:	MT Syd AB



SÅGEN, MALMÖ KOMMUN

SMÅ LÄGENHETER MED NÄRA TILL ALLT

Nybyggda lägenheter med entresolplan i fd lokal.

Fastighetsbeteckning:	Malmö Sågen 2
Adress:	Stora Trädgårdsgatan 2 a-c
Boarea:	ca 156 m²
Antal bostäder:	3 st
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Projektperiod:	Januari 2014 - Juni 2014
Totalentreprenör:	MT Syd AB

GENOMFÖRDA PROJEKT



LÄTTVIKTAREN, STOCKHOLM KOMMUN LUGNT OMRÅDE I PENDLARLÄGE

Komplett nybyggnation.

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Lättviktaren 27
Adress:	Gamla Huddingevägen 441
Boarea:	ca 858 m ²
Antal bostäder:	23 st
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Snittpris insatser försäljning:	45 897 kr/m ²
Projektperiod:	November 2014 - December 2015
Totalentreprenör:	Reif Konsult AB

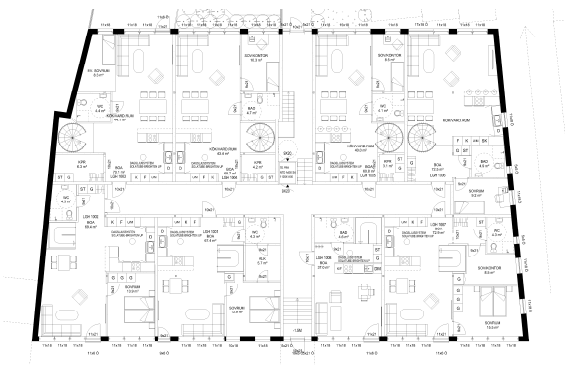
KOMMANDE PROJEKT



GRINDSTOLPEN, TYRESÖ KOMMUN BOSTADSRÄTTER I ATTRAKTIV STADSDEL

Komplett nybyggnation av lägenheter och radhus. Planbeskrivningen samt bostadsbebyggelse med centrumändamål vid Grindstolpen 1. Bilden är en illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet, från korsningen Videvägen/GC-väg.

Fastighetsbeteckning:	Grindstolpen 1
Adress:	Tyresö Kommun, Stockholms län
Boarea:	ca 4 150 m ²
Antal bostäder:	60-65 st (lägenheter/radhus)
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Snittpris insatser försäljning:	Ej klart
Projektperiod:	Juni 2016 - Augusti 2017
Totalentreprenör:	Ej klart



ERIK, YSTAD KOMMUN ETAGELÄGENHETER MED INDUSTRIESTETIK

Före detta industrilokal som nu blir bostadsrätter. En påbyggnad av våningsplan kommer att utgöra de 9 lägenheterna varav 8 i etage.

Fastighetsbeteckning:	Erik 30
Adress:	Ystad Kommun
Boarea:	ca 1126 m ²
Antal bostäder:	9 st
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Snittpris insatser försäljning:	25 000 kr
Projektperiod:	April 2016 - Mars 2017
Totalentreprenör:	Villa Scandinavia AB

KOMMANDE PROJEKT



HÄGERSTEN, STOCKHOLMS KOMMUN

TRIVSAMT BOENDE I PENDLARLÄGE

Komplett nybyggnation av 60-70 lägenheter fördelat på två huskroppar.

Fastighetsbeteckning:	Hägersten 1:1
Adress:	Hägersten, Stockholms kommun
Boarea:	ca 4 140 m ²
Antal bostäder:	60-70 st
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Snittpris insatser försäljning:	Ej klart
Projektperiod:	Augusti 2016 - Mars 2018
Totalentreprenör:	Ej klart



BLOMKRONAN, STOCKHOLM KOMMUN

MED EN STENKAST FRÅN MÄLAREN

Komplett nybyggnation av 50-55 lägenheter fördelat på två huskroppar.

Fastighetsbeteckning:	Blomkronan 2, Sthlm kommun
Adress:	Hässelby Villastad
Boarea:	ca 2 400 m ²
Antal bostäder:	50-55 st
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Snittpris insatser försäljning:	Ej klart
Projektperiod:	Augusti 2016 - Oktober 2017
Totalentreprenör:	Ej klart

PÅGÅENDE PROJEKT



ORMINGE, STOCKHOLM KOMMUN

LÄGENHETER I ATTRAKTIV STADSDEL

Komplett nybyggnation av 50-55 lägenheter fördelat på två huskroppar.

Fastighetsbeteckning:	Orminge 42:1
Adress:	Ormingeringen 62, Nacka kommun
Boarea:	ca 4 047 m ²
Antal bostäder:	55 st
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Snittpris insatser försäljning:	36 640 kr/ m ²
Projektperiod:	Mars 2015 - November 2016
Totalentreprenör:	MT Syd AB

Bolagsstyrning

ÅRSSTÄMMA

RW Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag och lyder under den svenska aktiebolagslagen och har att följa bolagsordningen. RW Bostad följer för närvarande ej Svensk kod för bolagsstyrning. Endast bolag noterade på reglerad marknad är skyldiga att tillämpa koden. Enligt aktiebolagslagen är årsstämman Bolagets högsta beslutande organ, där ägarna utövar sitt inflytande. Aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken och anmäler sitt deltagande till Bolaget enligt utfärdad kallelse har rätt att delta på årsstämman. Årsstämma 2015 ägde rum den 22 maj 2015 och årsstämman 2016 kommer äga rum den 26 april 2016.

Revisor

Bolagets revisor utses årligen av årsstämman. Vid årsstämma den 22 maj 2015 valdes Peter Johansson till revisor för perioden till och med årsstämman 2016.

Arbetsordning

Styrelsen har fastställt en arbetsordning. Enligt arbetsordningen ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger per år. Arbetsordningen innehåller en beskrivning av styrelsens åligganden samt föreskrifter rörande styrelsemötenas genomförande samt en instruktion till verkställande direktören som reglerar dennes ansvar och befogenheter.

Valberedning och kommittéer

RW Bostad har ingen valberedning. Förslag till ledamöter i styrelsen samt förslag till revisorsval arbetas fram av en grupp som representerar en

majoritet av aktieägarna inför varje årsstämma. RW Bostad har ingen revisions- eller ersättningskommitté, dessa frågor behandlas istället av Bolagets styrelse.

Styrelsens arbete under 2015

Vid dessa möten behandlade styrelsen de fasta punkter som förelåg vid respektive styrelsemöte, som godkännande av protokoll från föregående styrelsemöte, affärsläge, ekonomisk rapportering och investeringar. Därutöver behandlades vid valda styrelsemöten Bolagets framtida strategi och finansiering.

STYRELSE

RW Bostad styrelse består av fyra personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill nästa årsstämma. Nedan framgår de styrelseledamöter som valdes vid årsstämma den 22 maj 2015.

Styrelseledamöter

Jessica Tyreman

Styrelseordförande sedan 2010

Jessica, född 1969, är svensk medborgare och har en internationell ekonomexamen från Linköpings Universitet. Jessica är arbetande styrelseordförande i det familjeägda privatskoleföretaget LÄR i Värmdö AB. Tidigare har Jessica haft flera ledande befattningar inom it- och riskkapitalbranschen. Jessica var bl a VD för börsnoterade riskkapitalbolaget Extended Capital Group år 2000-2001 och dessförinnan var hon VP Mergers & Acquisitions för börsnoterade Cell Network. Jessica har även haft flera chefsjobb utomlands för Icon Medialab och EF.

Marcus Hamberg

Styrelseledamot sedan 2005 och VD sedan 2010

Marcus, född 1968, är svensk medborgare och har en ekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm samt en examen från managementprogrammet vid Tuck Business School at Dartmouth. Marcus var med och grundade Mangold 2000 och var VD fram till och med 2004. Dessförinnan var Marcus anställd inom OM Gruppen under sju år, de sista två åren som senior vice president på koncernnivå. Sedan 2004 har Marcus varit verksam som fristående investerare inom främst finans, IT och fastigheter. Marcus tillträdde som VD i RW Bostad i början av 2010.

Lennart Sten

Styrelseledamot sedan 2015

Lennart, född 1959, är VD i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB och styrelseledamot i Inter IKEA Holding SA, CLS Holdings plc, Bonnier Fastigheter AB, Fastighetsägarna Sverige samt LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, med dotterbolag. Lennart innehar en Jur. Kand. och har tidigare haft ledande befattningar inom GE Capital Real Estate.

Maria Ledunger Thulin

Styrelseledamot sedan 2015

Maria, född 1966, är veterinär och delägare till Sollentuna Djurklinik AB och Vallentuna Djurklinik AB. Dessutom driver hon Uddnäs Förvaltning AB vars verksamhet är uthyrning av fastigheter, renovering av fastigheter, samt hästverksamhet. Maria tog sin svenska veterinärexamen 2000 och har tidigare varit anställd på Stockholms djurklinik och Väsby veterinärmottagning.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**Marcus Hamberg, VD**

Se beskrivning ovan.

Revisor**Peter Johansson**

Peter är Bolagets revisor sedan räkenskapsåret 2013. Peter är auktoriserad revisor, verksam vid Allegretto Revision KB, samt medlem i Far.

Ersättning till revisor

För räkenskapsåret 2015 utgick ersättning för revision om totalt 246 (246) KSEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för RW Bostad AB (publ) organisationsnummer 556575-4537, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2015. RW har från och med 2014 tillämpat IFRS och detta år är andra året koncernredovisning avges. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

RW Bostad AB (publ) är moderbolag i RW Bostad koncernen ("RW"). RW är ett fastighetsutvecklingsbolag med verksamhet koncentrerad till Malmö- och Stockholmsregionen. Fastighetsinnehavet utgörs av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter. RWs fastighetsbestånd hade per årsskiftet ett verkligt värde tillika ett redovisat värde om 283,5 MSEK (347). RWs ambition är att fortsätta växa på marknaden.

HISTORIK

RW Bostad bildades 1999 och var verksamt inom IT-investeringar fram till 2012 då Bolagets kvarvarande internetbaserade verksamhet delades ut till aktieägarna. I juni 2013 förvärvades en fastighetsrörelse.

AFFÄRSIDÉ

RW Bostads affärsidé är att förvärva och förädla välbelägna men underinvesterade flerfamiljsfastigheter. Bolaget besitter idag mångårig erfarenhet inom den komplexa process som förädling av flerfamiljsfastigheter innebär. Under förädlingsfasen rustas fastigheterna till en nivå som i det närmaste motsvarar nybyggnation. Därigenom kan Bolaget tillgodogöra sig en avsevärd och förutsägbart intäktshöjning samtidigt som de löpande driftskostnaderna minskar. Fastighetens driftnetto, d v s skillnaden mellan hyresintäkter och driftskostnader, ökar därigenom kraftigt och därmed även fastighetens marknadsvärde. Under 2014 påbörjades en verksamhet inom fast-

ighetsutveckling i Stockholmsområdet och detta har snabbt blivit Bolagets huvudsakliga fokusområde. Projektportföljen har expanderats kraftigt och innehåller idag ca 400 lägenheter som ska färdigställas under 2016-2018.

MARKNADSUTVECKLING

Bostadsmarknaden i Stockholm och Malmö är i grunden stark och präglas i de flesta av regionens kommuner av bostadsbrist. Stora ungdomskullar samt en snabb befolkningsökning talar för en fortsatt hög bostadsefterfrågan. Prisutvecklingen har varit kraftigt uppåtgående under 2015 både i Stockholms län och i Malmö. En stor del av de senaste årens prisuppgång kan förklaras av att efterfrågan överstigit utbudet. Utvecklingen på arbetsmarknaden och en ökad urbanisering har också bidragit till högre bostadspriser, särskilt i storstäderna.

Då bostadsköpen till stor del finansieras av lån utvecklas bostadspriserna och utlåningen i regel åt samma håll och påverkar varandra där förmånliga utlåningsvillkor bidrar till ökade bostadspriser. Det lånetak som infördes hösten 2010 bedöms ha fått avsedd effekt och de svenska hushållens skuldökningstakt har minskat. Lånetaket leder emellertid till svårigheter för framför allt yngre hushåll att klara finansiering av bostadsköp.

INTÄKTER OCH RESULTAT

RWs totala intäkter, inklusive aktiverat arbete ökade under året till 163,4 Mkr (84,1).

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsvärderingar görs årsvis och fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Per bokslutdatum 31 december har samtliga fastigheter värderats genom en intern värdering. Under året har resultatet påverkats av värdeförändringar om 7,0 Mkr (15,1), exklusive uppskjuten skatt. Direktavkastningskravet vid bokslutdatum för fastigheterna uppgår till mellan 4,50 - 7,00 procent. Realiserat resultat i samband med försäljning uppgick till 6,3 Mkr (10,4).

Värdeförändring andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar i bostadsrättsföreningar värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Årets värdeförändring exklusive uppskjuten skatt uppgår till 8,0 mkr. Andelarna har värderats genom intern värdering.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar av derivat uppgick under året till -2,8 Mkr (-4,5), vilket förklaras av sjunkande marknadsräntor. Koncernen använder en kombination av derivaten swap och räntetak för att begränsa ränterisken i resultatet. Derivaten redovisas till marknadsvärde med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Utöver derivaten har koncernen även låneavtal som löper med fast ränta.

Finansnetto

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -9,2 Mkr (-9,2). Resultat efter finansiella poster uppgick till 47,0 Mkr (21,3).

Skatter

Skatteeffekten för året är -17,0 Mkr (-3,5) och består dels av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat, dels av omvärdering av uppskjuten skattefordran hänförlig koncernens kvarvarande skattemässiga underskott. Aktuell skatt uppkommer endast

i undantagsfall, eftersom det finns möjlighet att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar, nyttja befintliga underskottsavdrag samt lämna koncernbidrag.

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt uppgick till 30,1 Mkr (17,8), vilket motsvarar 0,17 kr (0,16) per stamaktie före utspädning.

FINANSIELL STÄLLNING

Avkastningen på eget kapital uppgick till 15,20 procent. Soliditeten har ökat med försäljningarna av fastigheter (samt genomförda emissioner) och uppgick per den 31 december till 46,6 procent (44,0). RWs räntebärande nettoskuld uppgick till 154,6 Mkr (210,3). Likviditeten är tillfredställande och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -3,6 Mkr (-1,8), och efter förändringar av rörelsekapital till 10,0 Mkr (-27,5). Investeringar i exploateringsfastigheter har gjorts med -45,0 Mkr (-40,3). Investeringsverksamheten uppgick till 90,7 Mkr (-35,6) och består av försäljning av fastigheter (113,3 Mkr), Investeringar huvudsakligen i befintliga fastigheter (-17,4 Mkr). Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -36,0 Mkr (112,0) och bestod av amortering om -61,1 Mkr samt upptagna lån om 25,1 Mkr.

SÄSONGSVARIATIONER

RWs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter under 2015 uppgick till 42,1 Mkr (20,5) och avser koncerninterna tjänster samt sålda bostäder. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 57,3 Mkr (22,9). Kassa och

bank var vid årets slut 27,3 Mkr (4,7) och eget kapital uppgick till 241,5 Mkr (197,2). Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2015 en person (1).

UTDELNINGSPOLICY

Bolaget har ingen fastställd utdelningspolicy och historiskt har ingen utdelning lämnats. Den som på avstämningsdagen för utdelning är iförd i den av Euroclear förda aktieboken anses behörig att motta utdelning.

Under räkenskapsåret har 247 020 preferensaktier med en årlig utdelning om 8 kr per aktie utgivits. Utdelningen beslutas årligen av ordinarie årsstämma. Avstämningsdag för utdelning är den 10 januari varje år.

AKTIEÄGARE

Största aktieägare per 31 december 2015

ÄGARE	Antal aktier	Andel
Danica Pension	52 141 129	31,67%
Fagerhyttan AB	42 039 183	25,54%
Cadasan Invest AB	41 112 802	24,98%
Picassa Invest AB	16 666 667	10,12%
Imberis Invest AB	5 013 770	3,05%
LV Sten Consulting AB	3 685 200	2,24%
Tove Ryman	1 250 000	0,76%
Granath & Forsgren Ekonomikonsulter	705 100	0,43%
Länsförsäkringar Småbolag	388 606	0,24%
Joakim Bandhede	312 500	0,19%
Övriga 400 aktieägare	1 298 038	0,65%
Totalt	164 612 995	100,00%

HANDEL I AKTIEN

RW Bostads aktie är inte upptagen till handel på reglerad marknad eller motsvarande. RW Bostads aktie är listad på Mangoldlistan sedan den 23 juli 2012. Handelsbeteckningen är RWCA och aktiens ISIN-kod är SE0000718728.

RISKER OCH OSÄKERHETER

RWs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiella ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid

bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultattillväxt även beakta riskfaktorerna.

De främsta riskerna i RWs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras RW mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Målet med RWs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. En beskrivning av finansiella risker finns på sidorna i noten 3.

MILJÖ

RW bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot RW för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att RW drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.

MEDARBETARE

Antal anställda i RW var vid periodens utgång 1 (1). Ytterligare information om medarbetarna finns i not 11.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Detaljplanen för vårt projekt i Tyresö Strand (Grindstolpen 1) har vunnit laga kraft och därmed har en tilläggsköpeskilling uppgående till 17,5 Mkr utbetalats. Projektering pågår och försäljningen går igång under april månad.

Detaljplanen för vårt projekt i Hässelby (Blomkronan) har vunnit laga kraft. Vi räknar med att fastighetsbildningen är genomförd och klar i juni

och i samband med det ska ca 20 Mkr utbetalas varav merparten till Stockholms stad såsom köpeskilling för marken.

Detaljplanen för vårt projekt i Hägersten (Stjärnströms väg) har vunnit laga kraft. Vi räknar med att fastighetsbildningen är genomförd och klar i juni och i samband med det ska ca 120 Mkr utbetalas varav merparten till Stockholms stad såsom köpeskilling för marken.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas på stamaktier. Styrelsen föreslår vidare att utdelning om 8 kr per aktie lämnas på preferensaktier.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den i moderbolaget redovisade årsvinsten 44 313 803 kr med tillägg av balanserade vinstmedel och överkursfond 90 223 644 kr, sammanlagt 134 537 447 kr disponeras så att:

8 kronor utdelas per preferensaktie	1 976 160
Till ny räkning överförs	132 561 287
Summa disponerat	134 537 447 kronor

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning får styrelsen härmed lämna följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Per den 31 december 2015 uppgick fritt eget kapital i moderbolaget till cirka 134,5 mkr och det egna kapitalet till cirka 241,5 mkr. Utdelningsbara medel som står till bolagsstämmans förfogande uppgår till cirka 134,5 mkr.

Per den 31 december 2015 uppgick moderbolagets och koncernens soliditet till 82 procent respektive 47 procent. Efter genomförd, maximal, utdelning skulle moderbolagets och koncernens soliditet uppgå till 82 procent respektive 46 procent. Soliditeten är, med hänsyn till den bransch som bolaget och koncernen verkar inom samt mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet står i rimlig proportion till omfattningen av bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande, även med beaktande av förslaget till utdelning. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Vinstutdelningens försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till bestämmelserna i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen (2005:551), dvs. med hänsyn till de krav som verksamhetens och koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernresultaträkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Intäkter	5	163 362	57 932
Aktiverat arbete för egen räkning		-	26 192
Totala intäkter		163 362	84 123
Kostnader för produktion, inköp och drift	7	-107 935	-71 615
Bruttoresultat		55 427	12 508
Försäljnings- och administrationskostnader	8, 12	-7 103	-3 474
Övriga rörelseintäkter	6	875	484
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	15	6 341	10 412
Resultat från dotterbolag		726	-
Finansiella intäkter	14	1 414	28
Finansiella kostnader	14	-9 223	-9 230
Resultat före orealiserade värdeförändringar		48 457	-2 669
Värdeförändring fastigheter och bostadsrätter	15	1 354	15 070
Värdeförändring finansiella instrument		-2 783	-4 474
Resultat före skatt		47 028	21 324
Skatt på årets resultat	26	-16 965	-3 483
Årets resultat		30 063	17 841
varav hänförligt till aktieägarna i RW Bostad AB (publ.)		30 063	17 841
Resultat per aktie			
Genomsnittligt antal aktier		164 569 004	109 351 698
Antal aktier		164 612 994	164 365 974
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		164 569 004	109 351 698
Antal aktier efter utspädning		164 612 994	164 365 974
Resultat per aktie före utspädning, kr		0,17	0,16
Resultat per aktie, kr, efter utspädning		0,17	0,16
Föreslagen utdelning per preferensaktie, kr		8,00	-
Föreslagen utdelning per stamaktie, kr		-	-

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med årets totalresultat. Resultatet 2015 är i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernbalansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	210 500	307 000
Maskiner och inventarier	16	959	2 829
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag	17	1 867	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	24	26 000	13 397
Uppskjutna skattefordringar	31	15 190	27 587
Övriga finansiella anläggningstillgångar		89	113
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		254 605	350 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	19	72 959	40 293
Råvaror och förnödenheter	20	-	259
Kundfordringar	21	4 687	3 832
Pågående arbeten		-	2 983
Fordringar hos intresseföretag		2 234	-
Övriga fordringar	22	123 080	39 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 052	898
Likvida medel	25	29 847	10 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		233 859	97 755
SUMMA TILLGÅNGAR		488 464	448 682

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		106 998	106 838
Övrigt tillskjutet kapital		90 337	90 516
Balanserad vinst inklusive årets resultat		30 086	24
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		227 421	197 378
SUMMA EGET KAPITAL		227 421	197 378
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatt	31	6 833	5 057
Långfristiga låneskulder till kreditinstitut	30	142 953	121 012
Övriga långfristiga finansiella skulder	30	14 999	44 121
Avsättningar	32	15 000	80
Derivatinstrument	40	9 913	7 131
Övriga långfristiga skulder	33	884	985
Summa långfristiga skulder		190 582	178 385
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut	30	2 492	17 664
Övriga kortfristiga finansiella skulder	30	24 010	37 599
Leverantörsskulder		1 080	4 228
Aktuella skatteskulder		225	127
Övriga skulder	34	31 551	7 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	11 103	5 609
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		70 461	72 918
SUMMA SKULDER		261 043	251 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		488 464	448 682

Poster inom linjen		2015-12-31	2014-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER	38	140 205	191 800
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		Inga	Inga

Koncerns förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 januari 2014	19 824	48 080	-19 780	48 124	962	49 086
Årets resultat			17 841	17 841	-	17 841
Årets totalresultat	-	-	17 841	17 841	-	17 841
Transaktioner med aktieägare						
Förvärvade innehav utan bestämmande inflytande	-	-	1 963	1 963	-962	1 001
Nyemission	87 014	20 080	-	107 094	-	107 094
Nyemission - preferensaktier*	-	24 702	-	24 702	-	24 702
Nyemissionskostnader	-	-2 347	-	-2 347	-	-2 347
Summa transaktioner med aktieägare	87 014	42 436	1 963	131 413	-962	130 451
Ingående balans 1 januari 2015	106 838	90 516	24	197 378	-	197 378
Årets resultat			30 063	30 063	-	30 063
Årets totalresultat	-	-	30 063	30 063	-	30 063
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission - preferensaktier*	160	-160		-	-	0
Nyemissionskostnader		-20		-20		-20
Summa transaktioner med aktieägare	160	-180	-	-20	-	-20
Utgående balans per 31 december 2015	106 998	90 337	30 086	227 421	-	227 421

* En extra bolagsstämma i februari 2015 beslutade om en nyemission av 247 020 preferensaktier om totalt 27,7 mkr. Den 31 december 2014 fanns av bolaget utställda kvittningsreverser som användes som betalmedel vid emissionen.

Kassaflödesanalys för koncernen

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		47 028	21 324
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37	-50 716	-23 196
Betalda skatter		66	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-3 622	-1 835
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		3 243	8 710
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		11 889	-40 824
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		-1 478	6 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 032	-27 466
Investeringar i exploateringsfastigheter			
		-45 017	-40 293
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-810
Byggnadsinvesteringar		-17 450	-32 813
Förvärv av andelar i BRF		-4 633	-19 654
Försäljning av fastigheter och andelar		113 341	17 855
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-560	-131
Kassaflöde från investeringsverksamheten		90 698	-35 553
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-20	16 671
Upptagna lån		25 105	96 982
Amortering av låneskulder		-61 046	-1 669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 961	111 985
Årets kassaflöde		19 752	8 673
Likvida medel vid årets början		10 095	1 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		29 847	10 095
Räntebärande nettoskuld			
Likvida medel		29 847	10 095
Räntebärande skulder		-184 454	-220 394
Räntebärande nettoskuld		-154 607	-210 299

Betalda och erhållna räntor framgår av not 36.

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	5	42 050	20 460
Kostnad för produktion, inköp och drift	7	-38 994	-11 794
Bruttoresultat		3 056	8 666
Försäljnings- och administrationskostnader	8, 12	-7 103	-3 474
Rörelseresultat		-4 047	5 191
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i dotterbolag	14	61 551	20 319
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 635	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-1 816	-2 656
Resultat efter finansiella poster		57 323	22 854
Skatt på årets resultat	26	-13 009	-562
Årets resultat		44 314	22 292

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	126 039	121 125
Uppskjutna skattefordringar	31	13 009	26 019
Andelar i bostadsrättsföreningar	24	780	13 397
Övriga finansiella anläggningstillgångar		58	-
Summa anläggningstillgångar		139 886	160 541
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	4 988	117
Fordringar hos koncernföretag		21 620	30 970
Övriga fordringar	22	96 558	33 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 861	73
Kassa och bank	25	27 300	4 733
Summa omsättningstillgångar		154 327	69 448
SUMMA TILLGÅNGAR		294 213	229 989
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (164 365 974 aktier a 0,65 SEK)	28	106 998	106 838
Summa bundet eget kapital moderbolaget		106 998	106 838
Överkursfond		90 336	90 516
Balanserat resultat		-113	-22 405
Årets resultat		44 314	22 292
Summa fritt eget kapital i moderbolaget		134 537	90 403
SUMMA EGET KAPITAL		241 535	197 241
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar	32	5 000	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 000	-
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga kortfristiga finansiella skulder	30	24 010	22 599
Leverantörsskulder		1 259	115
Skulder till koncernföretag		18 713	9 517
Aktuella skatteskulder		15	-
Övriga skulder	34	6	110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	3 675	407
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		47 678	32 748
SUMMA SKULDER		47 678	32 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 213	229 989
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	38	1 500	1 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans 1 januari 2014	19 824	-	48 080	-22 405	45 499
Årets resultat	-	-	-	22 292	22 292
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	22 292	22 292
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	87 014	-	20 080	-	107 094
Nyemission - preferensaktier	-	-	24 702	-	24 702
Nyemissionskostnader	-	-	-2 347	-	-2 347
Summa transaktioner med aktieägare	87 014	-	42 436	-	129 450
Ingående balans 1 januari 2015	106 838	-	90 516	-113	197 241
Årets resultat		-		44 314	44 314
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-		44 314	44 314
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission - preferensaktier	160	-	-160	-	-
Nyemissionskostnader			-20	-	-20
Summa transaktioner med aktieägare	160	-	-180	-	-20
Utgående balans per 31 december 2015	106 998	-	90 336	44 201	241 535

* En extra bolagsstämma i februari 2015 beslutade om en nyemission av 247 020 preferensaktier om totalt 27,7 mkr. Den 31 december 2014 fanns av bolaget utställda kvittningsreverser som användes som betalmedel vid emissionen.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		57 323	22 854
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37	-56 552	-20 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		771	2 535
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-9 375	-47 014
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		234	-3 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 370	-48 081
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella tillgångar		50	-17 525
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		45 431	37 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten		45 481	20 319
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-20	16 671
Upptagna lån		7 087	46 746
Utlåning koncernbolag		-21 611	-30 970
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 544	32 447
Årets kassaflöde		22 567	4 685
Likvida medel vid årets början		4 733	48
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		27 300	4 733

Betalda och erhållna räntor framgår av not 36.

Redovisningsprinciper samt noter

NOT • 1 • ALLMÄN INFORMATION

RW Bostad AB (publ) är en fastighetskoncern med affärsområden för förvaltningsfastigheter samt utveckling av livsstilsboende. Med ett långsiktigt och aktivt förvaltningsarbete och social dimension ska RW skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige. Bolagets fastighetsbestånd hade den 31 december 2015 ett värde om ca 284 Mkr.

NOT • 2 • SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för RW-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges de i separat avsnitt i denna not.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. 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 4.

RW upprättar inte en not enligt IFRS 8, eftersom bolaget inte delat upp redovisningen eller den interna rapporteringen i sådana segment.

ÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPLYSNINGAR

Från och med den 1 januari 2014 upprättar RW sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), vilka även innefattar gällande International Accounting Standards (IAS). Delårsrapporter, när så upprättas, är upprättade enligt IAS 34 delårsrapportering.

Nyheter

Från och med 1 januari 2015 tillämpas det nya tolkningsuttalandet IFRIC 21 Avgifter. En avgift definieras som ett utflöde av resurser som påförs företaget av statligt, eller motsvarande, organ genom lagar och regler. Tolkningsuttalandet anger att hela skulden ska redovisas vid tidpunkten när den uppstår. Tolkningsuttalandet har ej haft någon effekt på koncernredovisningen för 2015 genom att den svenska fastighetsskatten påförs den som är fastighetsägare den 1 januari.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Krossverksgatan 7 F i Malmö, och adressen till bolagets hemsida är www.rwcapital.se. Aktierna handlas på Mangoldlistan. Styrelsen har den 10 april 2016 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr) och avser perioden 1 januari – 31 december 2015 för resultaträknings- och kassaflödesrelaterade poster respektive 31 december 2015 för balansräkningsrelaterade poster.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2015 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden har omarbetats i olika delar, en del avser redovisning och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Standarden är uppdelad i tre delar; klassificering och värdering, säkringsredovisning och nedskrivning. IFRS 9 kräver att finansiella tillgångar ska klassificeras i tre olika värderingskategorier; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultatet. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån tillgångens egenskaper och företagets affärsmodell. För finansiella skulder sker inga stora förändringar jämfört med IAS 39. Den största förändringen avser skulder redovisade till verkligt värde. För dessa gäller att den del av verkligt värde förändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. Den andra delen avser säkringsredovisning. IFRS 9 kräver utökade upplysningar om riskhantering och effekten av säkringsredovisningen. Till stora delar innebär de nya principerna bättre förutsättningar för att en redovisning ska ge en rättvis bild av företags hantering av finansiella risker. Slutligen har nya principer introducerats avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar, där modellen baseras på förväntade förluster. Syftet med den nya modellen är bland annat att reserveringar för kreditförluster ska göras i ett tidigare skede. Standarden ska tillämpas retroaktivt i enlighet med IAS 8 med vissa undantag, exempelvis gäller kraven för säkringsredovisning framåtriktat. Förtidstillämpning är tillåten.

IFRS 15 standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds med 1 januari 2018 eller senare. Standarden ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter (dvs. IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter, IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder och SIC 31 Intäkter – bytestransaktioner som avser reklam-tjänster). IFRS 15 innehåller en samlad modell för intäktsredovisning avseende kundkontrakt. Tanken är att allt tar sin början i ett avtal om

försäljning av en vara eller tjänst, mellan två parter. Inledningsvis ska ett kundavtal identifieras, vilket hos säljaren genererar en tillgång (rättigheter, ett löfte om erhållande av ersättning) och en skuld (åtagande, ett löfte om överföring av varor/tjänster). Företaget redovisar enligt modellen sedan en intäkt och påvisar därigenom att företaget uppfyller ett åtagande att leverera utlovade varor eller tjänster till kunden.

Huvuddragen i IFRS 15 utgår ifrån följande förenklade femstegsmodell:

- **Steg 1.** Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.
- **Steg 2.** Identifiera de olika åtagandena. Ett avtal innehåller löften om att överföra varor eller tjänster till kunden, dessa kallas för prestationsåtaganden (performance obligations). Alla prestationsåtaganden som till sin karaktär kan särskiljas ska redovisas separat.
- **Steg 3.** Fastställa transaktionspriset. Transaktionspriset är det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovade varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska diskonteras och justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.
- **Steg 4.** Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena. Vanligen kan företaget fördela transaktionspriset på varje enskild vara eller tjänst baserat på ett fristående försäljningspris.
- **Steg 5.** Uppfyllande av åtagandena och redovisning av intäkt. Företaget ska redovisa en intäkt när de uppfyllt sina prestationsåtaganden. Det belopp som redovisas som intäkt är det belopp som företaget tidigare har fördelat till det aktuella prestationsåtagandet.

Standarden ska tillämpas retroaktivt. Det finns två tillåtna tillvägagångssätt, full retroaktiv tillämpning i enlighet med IAS 8 med förenklingsregler eller delvis retroaktiv tillämpning. Full retroaktiv tillämpning med förenklingsregler innebär att samtliga befintliga kundkontrakt identifieras, redovisas och värderas enligt den nya standarden, för såväl den aktuella perioden som samtliga jämförelseperioder. Delvis retroaktiv tillämpning innebär att IFRS 15 tillämpas retroaktivt men bara på den aktuella perioden och tidigare perioder redovisas i enlighet med tidigare standarder. Denna övergångsmetod medför dock att justeringsbelopp för varje påverkad post i de finansiella rapporterna behöver lämnas även för aktuell period (2018), vilket innebär att beloppen för 2018 behöver lämnas både utifrån tidigare principer för intäktsredovisning och enligt IFRS 15. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2018 och koncernen har ännu inte utvärderat vilka effekter införandet kommer att få.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag koncernen erhåller bestämmande inflytande. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – dvs förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Om rörelseförvärvet genomförs i flera steg omvärderas de tidigare eget kapitalandelarna i det förvärvade företaget till dess verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Eventuellt uppkommen vinst eller förlust till följd av omvärderingen redovisas i resultatet.

Förvärv kan också klassificeras som tillgångsförvärv, vilket bedöms vid varje enskilt förvärv. För att klassificera förvärvet som tillgångsförvärv är syftet främst att förvärva ett bolags fastigheter där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration saknas eller är av underordnad betydelse för förvärvet. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att det är tillgångsförvärv.

Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mot koncernföretag elimineras.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

SEGMENTRAPPORTERING

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören. RW upprättar inte en not enligt IFRS 8, eftersom bolaget inte delat upp redovisningen i sådana segment.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen. RW har endast i mycket liten utsträckning transaktioner i utländsk valuta.

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Koncernen har inte utestående aktierelaterade ersättningar (personaloptioner mm) som regleras med egetkapitalinstrument.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Även fastigheter under uppförande och projektfastigheter, hänförs till denna kategori. Vid förvärv där avsikten är att förvärva ett bolags fastigheter och bolagets eventuella organisation är av underordnad betydelse betraktas det som ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde baseras på den årliga interna värderingen för varje enskild fastighet. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter redovisas som orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Värderingarna fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3.

Försäljningar och inköp av förvaltningsfastigheter redovisas när den juridiska äganderätten överförs vilket normalt sker vid tillträdet. Fastighetsförvärv genom köp av fastighetsägande företag redovisas när aktierna tillträtts av RW. Vinst eller förlust i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas som realiserade värdeförändringar och beräknas som skillnaden mellan erhållet vederlag för den försälda förvaltningsfastigheten med avdrag för till avyttringen direkt hänförliga utgifter och det redovisade värdet på förvaltningsfastigheten.

Tillkommande utgifter kopplade till förvaltningsfastigheter läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inventarier

Inventarier har upptagits till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna enligt plan sker linjärt och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod. Inventarier och datorer har en avskrivningsperiod om fem år.

Avskrivningsprinciper: % -sats

Inventarier	10-20 %
-------------	---------

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen har två kategorier av finansiella tillgångar: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat, samt kund- och hyresfordringar.

Kundfordringar och hyresfordringar

Kundfordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningsströmmar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas till det värde varmed de förväntas återbetalas, med avdrag för osäkra fordringar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. För kundfordringar och hyresfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning.

Derivatinstrument

Koncernens derivatinstrument utgörs av räntetak och ränteswap. Dessa är upptagna för att täcka risker för ränteförändringar under befintliga krediters löptid. Derivaten redovisas till verkligt värde, och förändringen redovisas i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Andelar i bostadsrätter

Koncernens innehav av andelar i bostadsrätter värderas till verkligt värde.

INTRESSEFÖRETAG

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Intresseföretag intas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter

Fastigheter, obebbyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus klassificeras som exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter värderas enligt IAS 2, Varulager och värderas därmed till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärde. Exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då fastigheten tillträds. Förvärv genom köp av fastighetsägande företag redovisas när aktierna tillträtts av RW.

LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, och banktillgodohavanden.

EGET KAPITAL

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stataktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Koncernen har under räkenskapsåret utgivit 247 020 preferensaktier med årlig utdelning om 8 kr per aktie. Utdelning beslutas årligen av ordinarie årsstämma. Avstämningsdag för utdelning är den 10 januari varje år.

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare. Leverantörsskulder redovisas löpande till upplupet anskaffningsvärde.

UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiveringsbara låneutgifterna.

Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen.

Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner för ersättningar efter avslutad anställning. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en 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 att 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. Om tidsvärdet är väsentligt ska den framtida betalningen nuvärdesberäknas. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Uppförande av fastighet

IFRIC 15 tillämpas på redovisning av intäkter och kostnader när ett företag åtar sig att uppföra fastigheter. För koncernen innebär det att intäktsredovisningen av småhusförsäljning sker först när köparen får den juridiska äganderätten till fastigheten, vilket normalt sammanfaller med tillträdet.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare reducerat med periodens utdelning till preferensaktieägare dividerat med genomsnittligt antal utestående stamaktier. Resultat per aktie efter utspädning är beräknat genom att årets resultat (justerat för belopp efter skatt före utdelning på preferensaktier) divideras med genomsnittligt antal utestående stamaktier justerat för effekterna av alla potentiella stamaktier som ger upphov till utspädningseffekt.

LEASING

Koncernen leasar vissa materiella anläggningstillgångar. Dessa redovisas som operationell leasing då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

UTDELNINGAR

Utdelning till moderbolagets stamaktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Utdelning till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 8 kr från och med 2015.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS. Följande skillnader finns mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper: Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Moderbolaget redovisar aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets akutgrupp dvs de redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas från 2013 som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2. Moderbolaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

NOT • 3 • FINANSIELL RISKHANTERING

FINANSIELLA RISKFAKTORER

RW-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. De finansiella riskerna avser bland annat påverkan av förändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta, risken i att bolaget inte har tillgång till önskad finansiering för kommande projekt samt att bolaget på kort sikt inte har likviditet att täcka de betalningsåtaganden som finns. Riskhanteringen sköts av VD och ekonomifunktionen.

MARKNADSRISK

Ränterisk

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som RW har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i RWs räntekostnader. Om de räntenivåer som koncernen betalar ökar utan möjlighet att höja sina intäkter i motsvarande mån skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens finansiella ställning och resultat.

Koncernen utvärderar löpande sin exponering för ränterisk. Olika scenarier simuleras, varvid refinansiering, omsättning av befintliga positioner, alternativ finansiering och säkring beaktas. Med dessa scenarier som utgångspunkt beräknar koncernen den inverkan på resultatet som en angiven ränteändring skulle ha. Baserat på de olika scenarierna han-

terar koncernen ränterisken avseende kassaflödet genom att använda ränteswappar med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswappar till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswapparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller, utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kontraktsränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp.

Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2015 varit 10 baspunkter (0,1%) högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten efter skatt för räkenskapsåret varit 0,14 Mkr lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

RW är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. RW redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på RWs fastigheter kommer att inverka negativt på koncernens resultat. För att upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Såväl företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader, ökade eller oförutsedda underhålls- och investeringsbehov och lägre hyresnivåer, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav och kalkylräntor, kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar vilket skulle kunna ha en negativ effekt på RWs finansiella ställning och resultat.

Känslighetsanalys - fastigheter

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hysesintäkter	5%	15,0 mkr
Driftskostnader	5%	4,3 mkr
Avkastningskrav	0,25 %-enheter	12,5 mkr

KREDITRISK

RW är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om hyresgäster i större utsträckning än förväntat inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få negativa följder för RWs resultat och, i den mån det leder till ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, för koncernens finansiella ställning. För att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar arbetar koncernen enligt en strikt policy avseende betalningsanstånd, avbetalningsplaner och inkassohantering.

LIKVIDITETSRISK

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Upplåning görs vanligtvis av koncernens dotterbolag. RWs finansieringsrisker omfattar eventuella ökade kostnader för, och eventuella förseningar i samband med, finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Om utvecklingen avviker från koncernens planer kan det inte uteslutas att ytterligare kapital kommer att behövas och det finns en risk i att sådant kapital inte kan anskaffas på villkor som är godtagbara för RW. Om koncernen misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I koncernens låneavtal förekommer särskilda åtaganden och det kan inte uteslutas att ytterligare typer av åtaganden kan komma att gälla

för framtida lån. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av koncernen kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i fastigheter och andra pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om kreditgivare kräver återbetalning i förtid eller extraamortering kan koncernen tvingas skaffa annan finansiering. Det kan inte garanteras att sådan finansiering kan skaffas på villkor som är godtagbara för RW. Detta kan i så fall påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Om kreditgivare kräver ändrade villkor kan kostnaderna öka och resultatet därmed försämrats. Om kreditgivare istället realiserar sin pant och säljer pantsatta tillgångar kan koncernens verksamhet och finansiella ställning påverkas negativt. Koncernen har som mål att sprida finansieringsrisken hos olika långivare med genomsnittlig kreditbindningstid om minst tre år.

De räntebärande skulderna uppgår till 184 Mkr (220), varav 150 Mkr (165) är långfristiga.

Kreditbindningsstruktur per 2015-12-31

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Banklån	2 492	84 404	58 549	145 445	145 445
Byggnads-kreditiv	-	-	-	-	-
Övriga finansiella skulder	24 010	14 999	-	39 009	39 009
Summa	26 502	99 403	58 549	184 454	184 454

HANTERING AV KAPITAL

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbeta kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

FINANSIELLA INSTRUMENT I NIVÅ 2

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar;

- Noterade marknadspriser eller mäklarnoteringar för liknande instrument.
- Verkligt värde för ränteswappar och räntetak beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I NIVÅ 3

Följande tabell visar förändringarna för tillgångar på nivå 3 under 2015 och 2014.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående verkligt värde	307 000	228 431
Fastighetsförvärv	-	112 996
Investeringar i ny-, till eller ombyggnad	17 450	32 813
Värdeförändringar i fastigheter	-6 950	15 164
Försäljningar	-107 000	-42 111
Omklassificering	-	-40 293
Utgående verkligt värde	210 500	307 000

ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR I NIVÅ 3

Följande tabell visar förändringarna för andelar i bostadsrättsförändringar i nivå 3 under 2015 och 2014.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående verkligt värde	13 397	13 397
Förvärv	4 633	-
Värdeförändringar	7 970	-
Utgående verkligt värde	26 000	13 397

NOT • 4 • VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastighetsbestånd till verkligt värde. Interna fastighetsvärderingar görs årsvis. Inom koncernen finns relevanta kvalifikationer och aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge RWs förvaltningsfastigheter har. Vid förvärv görs en bedömning om det är att betrakta som tillgångs- eller rörelseförvärv. Där syftet är att förvärva ett bolags fastigheter, och dess förvaltning och administration är av underordnad betydelse, klassificeras det som ett tillgångsförvärv. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att det är tillgångsförvärv.

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

Uppskjutna skattefordringar redovisas när det är sannolikt att de kan användas gentemot redovisade uppskjutna skatteskulder eller mot genererade överskott under kommande perioder.

KLASSIFICERING AV PREFERENSAKTIER

Koncernen har gjort bedömningen att de utestående preferensaktierna utgör eget kapital-instrument. Bedömningen är baserad på att såväl utdelning som eventuell inlösen av preferensaktier förutsätter ett beslut av bolagsstämman där stamaktieägarna har majoritet. Därmed är det diskretionärt från bolagets sida huruvida utbetalning eller inlösen av dessa preferensaktier sker och det föreligger således inte någon kontraktuell skyldighet att betala ut pengar, vilket medför att instrumentet ska klassificeras som eget kapital.

NOT • 5 • INTÄKTERNAS FÖRDELNING

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 4,4 Mkr. Alla koncerninterna mellanhavanden, intäkter, kostnader, vinster eller förluster som uppkommer i transaktioner mellan företag som omfattas av koncernredovisningen elimineras i sin helhet.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Intäkter från bostadsproduktion	123 602	19 485	40 038	19 485
Hysesintäkter	39 760	38 447	825	92
Administrativa tjänster	-	-	1 187	883
Totalt	163 362	57 932	42 050	20 460

NOT • 6 • ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Hysesgarantier	764	263	-	-
Försäkringsersättningar	38	167	-	-
Övrigt	73	53	-	-
Totalt	875	484	-	-

NOT • 7 • KOSTNADER FÖR PRODUKTION, INKÖP OCH DRIFT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Exploateringsmark	-40 293	-	-33 994	-
Produktionskostnader	-47 305	-	-5 000	-
Inköp bostadsrätter	-	-11 794	-	-11 794
Underhållskostnader	-387	-29 518	-	-
Fjärrvärme	-1 053	-1 840	-	-
Övriga fastighetskostnader	-4 155	-6 598	-	-
Personalkostnader	-10 015	-19 148	-	-
Avskrivningar	-220	-389	-	-
Övriga kostnader	-4 507	-2 329	-	-
Totalt	-107 935	-71 615	-38 994	-11 794

NOT • 8 • ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Allegretto				
Revisionsuppdraget	226	246	77	26
Övriga tjänster	74	126	74	126
Totalt Allegretto	300	371	151	151
Totalt	300	371	151	151

NOT • 9 • LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Framtida betalningsåtaganden i koncernen för ej uppsägningsbara operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Inom 1 år	182	645	182	34
Mellan 2-5 år	-	936	-	-
Senare än 5 år	-	-	-	-
Summa betalningsåtaganden	182	1 581	182	34

Leasingkostnader i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Årets kostnad avseende operationell leasing av tillgångar uppgår till:	706	817	182	34
Varav lokalhyra	208	243	182	34

Koncernen har ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning. Dessa avser främst personbilar och kontorsmaskiner. Finansiella leasingavtal förekommer inte i koncernen.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Koncernen har därför endast i obetydlig omfattning betalningar avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare som överstiger tre månader. Det sammanlagda kontraktsvärdet för bostadshyrorna 1 år framåt är cirka 13,0 MSEK.

NOT • 10 • TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets verkställande direktör är kontrakterad genom ett konsultavtal. Det fasta arvudet uppgår till 100 KSEK per månad jämte mervärdesskatt. Marcus Hamberg är större aktieägare i Mangold som är emissionsinstitut och har biträdd Bolaget vid bolagets emissioner 2015 och 2014. För dessa tjänster erhåller Mangold en på förhand avtalad fast ersättning. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till närstående till följande belopp: Marcus Hamberg (genom bolag) 3,3 MSEK (44,8), Jessica Tyreman 13,7 MSEK (0), Lennart Sten (genom bolag) 1,5 MSEK (0), Maria Ledunger Thulin (genom bolag) 3,3 Mkr (0). Lånen har uppkommit i samband med förvärv av utvecklingsfastigheter. Lånen förfaller till betalning 30 dagar efter att de sägs upp av endera parten. Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

ÖVRIGT

I separata noter finns upplysningar om

- löner och andra ersättningar till styrelse, VD och andra ledande befattningshavare
- andelar i koncernföretag

NOT • 11 • ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Medeltal anställda

	2015		2014	
	Totalt	Varav kvinnor	Totalt	Varav kvinnor
Moderbolaget	1	-	1	-
Koncernföretag				
Sverige	19	1	38	1
Koncernen totalt	20	1	39	1

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2015		2014	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	3	2	3	2
VD och övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
Koncernen totalt	3	2	3	2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015		2014	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pension)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pension)
Moderbolaget¹⁾	542	229	740	309
		(47)		(61)
Koncernföretag				
Sverige	7 028	2 250	14 381	4 663
		(5)		(104)
Koncernen totalt	7 570	2 479	15 121	4 972
		(52)		(165)

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda

	2015		2014	
KSEK	Styrelse och VD (varav tantiem o dyl) ¹⁾	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o dyl) ¹⁾	Övriga anställda
Moderbolaget	542	-	740	-
	(-)		(-)	
Koncernföretag				
Sverige	0	7 028	-	14 381
	(-)		(-)	
Summa dotterbolag	-	7 028	-	14 381
	(-)		(-)	
Koncernen totalt	542	7 028	740	14 381
	(-)		(-)	

¹⁾Med tantiem avses rörlig ersättning, det vill säga rörlig mållön och bonus.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens arvode och fördelning mellan styrelsens ordinarie ledamöter beslutas av bolagsstämman. Styrelsen tar inte ut något styrelsearvode.

Ersättning till VD samt övriga ledande befattningshavare har beslutats av styrelsen.

För verksamhetsåret 2015 utgår en ersättning om 100 Tkr per månad som inkluderar sociala avgifter och andra avgifter till VD. Arvodet faktureras.

NOT • 12 • FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Personalkostnader	-771	-1 059	-771	-1 059
Övriga kostnader	-6 332	-2 415	-6 332	-2 415
Summa	-7 103	-3 474	-7 103	-3 474

NOT • 13 • AVSKRIVNINGAR

Avskrivningarna i resultaträkningen fördelar sig på följande tillgångs-
slag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Avskrivningar</i>				
Maskiner (not 16)	-155	-252	-	-
Inventarier (not 16)	-65	-545	-	-
Totala avskrivningar	-220	-798	-	-

NOT • 14 • FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Resultat från andelar i koncernföretag				
Realisationsresultat	726	-	61 551	20 319
Summa resultat från andelar i dotterbolag	726	-	61 551	20 319
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 414	28	1 635	-
Summa finansiella intäkter	1 414	28	1 635	-
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader	-9 223	-8 554	-1 816	-2 656
Nedskrivning av långfristig fordran	-	-675	-	-
Summa finansiella kostnader	-9 223	-9 230	-1 816	-2 656
Finansnetto	-7 083	-9 202	61 370	17 662

NOT • 15 • FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter, i nuvarande form (med eller utan ombyggnad, som innehåller i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna som bedöms vara förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Med verkligt värde menas den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige, "Det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer".

RW genomför löpande intern fastighetsvärdering baserad på en tio-årig kassaflödesmodell på samtliga ägda fastigheter. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år 10. Bedömda hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Till grund för kassaflödeskalkylerna har antagits en inflation om 2 procent. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde.

Varje år justeras värderingen då väsentliga förändringar skett av faktorer som avkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, realiserade värdeförändringar och färdigställda projekt. En intern värdering av samtliga fastigheter har gjorts per 2015-12-31.

Sammanfattning av den interna värderingen

Värdetidpunkt	2015-12-31
Kalkylperiod	I normalfallet 8 år. I vissa fall används en längre kalkylperiod om så erfordras
Inflationsantagande	2,0% under hela kalkylperioden
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut	Varierar mellan 4,5 % och 7,0 %
Kalkylränta	Mellan 4,5 % och 7,0 %
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 0,49 % och 1,71 %

Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående verkligt värde	307 000	228 431
Fastighetsförvärv	-	112 996
Investeringar i ny-, till eller ombyggnad	17 450	32 813
Värdeförändringar i fastigheter	-6 950	15 164
Försäljningar	-107 000	-42 111
Omklassificering	-	-40 293
Utgående verkligt värde	210 500	307 000

Värdeförändring i resultaträkningen

	2015-12-31	2014-12-31
Fastigheter och andelar i BRF, orealiserad	1 354	15 070
Fastigheter, realiserat*	6 341	10 412
Utgående verkligt värde	7 695	25 482

* Avser sålda fastigheter

	Förvaltnings- fastigheter	Projekt fastigheter	2015 Totalt
Ingående verkligt värde	324 250	23 043	347 293
Investeringar i ny-, till eller ombyggnad	17 450	-	17 450
Värdeförändringar i fastigheter	-6 950	-	-6 950
Försäljningar	-107 000	-	-107 000
Omklassificering	-17 250	-23 043	-40 293
Utgående verkligt värde	210 500	-	210 500

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". Värdering till verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden. Avvikelserna i enskilda fastigheter antas normalt till viss del ta ut varandra i ett samlat fastighetsbestånd varför ett rimligt osäkerhetsintervall för RWs fastighetsbestånd uppskattas till +/- 5 %. RWs fastighetsbestånd värderas till 210,5 mkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 10,5mkr.

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultateffekter av förändringar av dessa.

Känslighetsanalys, fastighetsvärden	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hysesintäkter	5%	15,0 mkr
Driftskostnader	5%	4,3 mkr
Avkastningskrav	0,25 %-enheter	12,5 mkr

NOT • 16 • MASKINER OCH INVENTARIER

	Maskiner	Inventarier	Totalt
Ingående anskaffningsvärde 1 jan 2014	1 487	3 504	4 991
Investeringar	119	12	131
Försäljning/utrangering	-190	-168	-358
Utgående anskaffningsvärde	1 415	3 348	4 764
Ingående ackumulerade avskrivningar	-118	-1 076	-1 194
Årets avskrivningar	-252	-545	-798
Försäljning/utrangering	21	37	57
Utgående ackumulerade avskrivningar	-350	-1 585	-1 935
Netto bokfört värde 31 dec 2014	1 066	1 763	2 829

Ingående anskaffningsvärde 1 jan 2015	1 415	3 348	4 764
Investeringar	0	564	564
Försäljning/utrangering	-1 415	-2 759	-4 174
Utgående anskaffningsvärde	-	1 153	1 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-350	-1 585	-1 935
Årets avskrivningar	-155	-65	-220
Försäljning/utrangering	505	1 456	1 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-194	-194
Netto bokfört värde 31 dec 2015	-	959	959

NOT • 17 • ANDELAR I INTRESSEBOLAG

	2015-12-31	2014-12-31
Bokförda värden		
Vid årets början	-	-
Förvärv	1 867	-
Summa anskaffningsvärden	1 867	-
Redovisat värde vid årets slut	1 867	-

Ägda inom koncernen (indirekta aktieinnehav)	Org nr	Säte	Antal aktier	% av kapital	Bokfört värde	
					2015	2014
MTSyd AB	556737-1553	Skurup	245	49	1 867	-

NOT • 18 • ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2015-12-31	2014-12-31
Bokförda värden		
Vid årets början	121 125	121 125
Förvärv	82 394	-
Försäljningar	-62 274	-
Nedskrivning*	-15 206	-
Summa anskaffningsvärden	126 039	121 125
Redovisat värde vid årets slut	126 039	121 125

* Avser sålda indirekta aktieinnehav.

Ägda av moderbolaget	Org nr	Säte	Antal aktier	Kapital- och rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital	Årets resultat
Fagerhyltan Fastigheter AB	556813-8118	Limhamn	500	100	105 919	68 203	32 869
Fagerhyltan Projektutveckling AB	559010-6067	Stockholm	500	100	1 550	499	-1 051
Fagerhyltan Fastigheter 3 AB	556819-8302	Malmö	500	100	18 570	10 217	113
126 039							

Ägda inom koncernen (indirekta aktieinnehav)	Org nr	Säte	Röstlandel, %	Kapitalandel, %
Fagerhyltan Fastigheter 1 AB	556819-8286	Malmö	100	100
Fagerhyltan Fastigheter 2 AB	556819-8294	Malmö	100	100
Fagerhyltan Fastigheter 9 AB	556886-2691	Malmö	100	100
Fagerhyltan Fastigheter 10 AB	556929-7814	Stockholm	100	100
AB Korneight	556799-1178	Malmö	100	100
Tysn AB	556861-0330	Stockholm	100	100
Fagerhyltan Projektutveckling 1 AB	559012-1249	Stockholm	100	100
Blomkronan AB	556801-5183	Stockholm	100	100
Vestigia Projektutveckling AB	556810-8343	Stockholm	100	100

NOT • 19 • EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus klassificeras som exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter värderas enligt IAS 2, varulager och värderas därmed till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärde. Exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då fastigheten tillträds.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40 293	-	-	-
Omklassificering	-	40 293	-	-
Nyanskaffningar	72 959	-	-	-
Försäljningar	-40 293	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	72 959	40 293	-	-

NOT • 20 • VARULAGER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Råvaror och förnödenheter	-	259	-	-
Råvaror och förnödenheter	-	259	-	-

NOT • 21 • KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	4 687	3 832	4 988	117
Reserv för osäkra fordringar	-	-	-	-
Kundfordringar - netto	4 687	3 832	4 988	117

Rörelser avseende reserv för osäkra kundfordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	-	-11
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	-	11
Utgående balans	-	-

Valutafördelning på utestående kundfordringar

Valuta	2015-12-31	2014-12-31
SEK	4 687	3 832
Totala kundfordringar	4 687	3 832

NOT • 22 • ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	93 600	32 684	93 600	32 684
Aktuella skattefordringar	55	108	-	-
Övriga poster	29 425	6 602	2 958	871
Summa	123 080	39 394	96 558	33 555

NOT • 23 • FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror	-	407	-	-
Övriga poster	1 052	491	3 861	73
Summa	1 052	898	3 861	73

NOT • 24 • ANDELAR I BRF

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående verkligt värde	13 397	13 397	13 397	13 397
Förvärv	4 633	-	-	-
Försäljning	-	-	-12 617	-
Värdeförändringar	7 970	-	-	-
Totalt	26 000	13 397	780	13 397

NOT • 25 • LIKVIDA MEDEL / KASSA OCH BANK

Valutafördelning av kassan

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
SEK	29 847	10 095	27 300	4 733
Summa	29 847	10 095	27 300	4 733

Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen ingår följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
KSEK	29 847	10 095	27 300	4 733
Kassa och bank	29 847	10 095	27 300	4 733
Summa	29 847	10 095	27 300	4 733

NOT • 26 • INKOMSTSKATT

REDOVISAT I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Aktuell skatt:</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-65	-166	-	-
Summa aktuell skatt	-65	-166	-	-
<i>Uppskjuten skatt (not 31):</i>				
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	-16 900	-3 317	-13 009	-562
Summa uppskjuten skatt	-16 900	-3 317	-13 009	-562
Årets skattekostnad	-16 965	-3 483	-13 009	-562

Avstämning mellan koncernens vägda genomsnittsskatt, baserad på respektive lands skattesats, och koncernens verkliga skatt:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Resultat före skatt	47 028	21 324	57 323	22 854
Inkomstskatt beräknad enligt nationell skattesats för Sverige (22%)	-10 346	-4 691	-12 611	-5 028
<i>Skatteeffekter av:</i>				
Justering föregående år	-5 675	-	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	0	-16	-3 352	-4
Ej skattepliktiga intäkter	14 811	0	16 886	4 470
Skattemässiga avskrivningar byggnader	0	156	-	-
Omvärdering uppskjuten skattefordran	-13 009	-	-13 009	-
Övriga avdragsgilla temporära skillnader, icke avdragsgilla	-2 200	-38	-	-
Ej aktiverat underskott	-	1 134	-	-
Nyttjande av tidigare års ej aktiverade underskott	-546	-29	-923	-
Total redovisad verklig skatt	-16 965	-3 483	-13 009	-562

Vägd genomsnittlig skattesats var 36 procent (neg.). Skillnaden mot vägd skattesats i Sverige (22,0%) förklaras huvudsakligen av omvärderad uppskjuten skattefordran hänförlig underskott i moderbolaget samt ej skattepliktiga dotterbolagstransaktioner och justering hänförlig föregående räkenskapsår.

SKATTESATSER, %

	2015-12-31	2014-12-31
Sverige	22,0	22,0

TEMPORÄRA SKILLNADER

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

NOT • 27 • RESULTAT PER AKTIE

FÖRÄNDRING I ANTAL AKTIER

	2015-12-31	2014-12-31
Utestående aktier vid periodens början	164 365 974	30 497 901
Nyemission	247 020	133 868 073
Utestående aktier vid periodens slut	164 612 994	164 365 974

Under räkenskapsåret har RW slutfört en emission av 247 020 preferensaktier av serie B.

RESULTAT PER AKTIE FÖRE UTSPÄDNING

Resultat per aktie har beräknats på följande sätt:

	2015-12-31	2014-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare	30 063	17 841
Avgår - utdelning preferensaktier	-1 976	-
	28 087	17 841
Utestående stamaktier vid periodens början	164 365 974	30 497 901
Nyemission	-	133 868 073
Utestående stamaktier vid periodens slut	164 365 974	164 365 974
Medelantal utestående stamaktier	164 365 974	109 351 698
Reslutat per aktie före utspädning, kr	0,17	0,16
Reslutat per aktie efter utspädning, kr	0,17	0,16

NOT • 28 • EGET KAPITAL

Antal	Stam A		Preferens B	
	2015	2014	2015	2014
Utgivna aktier per 1 januari	164 365 974	30 497 901	-	-
Nyemission	-	133 868 073	247 020	-
Utgivna aktier per 31 december	164 365 974	164 365 974	247 020	-

	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital, kr
Utgivna aktier per 1 januari 2105	164 365 974	0,65	106 837 885
Nyemission	247 020	-	160 563
Utgivna aktier per 31 december	164 612 994	0,65	106 998 448

År	Händelse	Ökning aktie-kapitalet, SEK	Förändring av antalet aktier	Aktiens kvotvärde, SEK	Totalt aktie-kapital, SEK	Totalt antal aktier
2011	Nyemission	1 029 277	2 000 000	0,51	48 580 963	94 398 265
2011	Minskning av aktiekapitalet	-47 636 981	-92 945 984	0,65	943 982	1 452 281
2011	Nyemission	1 258 596	1 936 301	0,59	2 002 578	3 388 582
2011	Nyemission	639 369	968 261	0,65	2 831 948	4 356 843
2013	Nyemission	16 991 688	26 141 058	0,65	19 823 636	30 497 901
2014	Nyemission	87 014 249	133 868 073	0,65	106 837 885	164 365 974
2015	Nyemission	160 563	247 020	0,65	106 998 448	164 612 994

Aktiernas kvotvärde är per 31 december 0,65 kr (0,65). Totalt aktiekapital uppgår till 106 998 448 kronor (106 837 885,3). Samtliga aktier är fullt betalda. Under räkenskapsårets har 247 020 preferensaktier av serie B-aktier registrerats hos Bolagsverket och antalet aktier ökat till 164 612 995 stycken. Aktier finns i två serier, A och B-aktier, där A-aktier utgör stamaktier och B-aktier utgör preferensaktier. Varje aktie av serie A ska ha ett röstvärde om en (1) röst och varje aktie av serie B ska ha ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig vinstutdelning motsvarande ett belopp om åtta (8) kronor per preferensaktie och år. Utbetalning av utdelning på preferensaktie ska göras årligen med ett belopp om åtta (8) kronor per preferensaktie. Avstämningsdag för utdelning är den 10 januari varje år. Om utdelning på preferensaktier inte betalas i anslutning till en årlig avstämningsdag i enlighet med ovan, eller om den årliga utdelningen sker med ett belopp som understiger åtta (8) kronor per preferensaktier, ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan åtta (8) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till inestående belopp ("Innestående Belopp"). Inestående Belopp ska räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor som motsvarar en årlig räntesats om 8 procent, varvid uppräknings ska ske med början från utbetalningsdagen för den årliga utdelningen.

Vi inlösen av preferensaktier är lösenbeloppet etthundra (100) kronor per preferensaktie plus det Inestående Beloppet jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie.

NOT • 29 • FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernen

Per 31 december 2015:

Tillgångar i balansräkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Totalt
Andelar	-	26 000	26 000
Kundfordringar och andra fordringar exklusive interimfordringar ¹⁾	129 946	-	129 946
Likvida medel	29 860	-	29 860
Summa	159 806	26 000	185 806

Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Totalt
Derivatinstrument	9 913	-	9 913
Övriga långfristiga skulder	-	14 999	14 999
Låneskulder	-	169 455	184 454
Leverantörsskulder och andra skulder exklusive icke finansiella skulder ²⁾	-	32 631	32 631
Summa	9 913	217 085	241 997

Per 31 december 2014:

Tillgångar i balansräkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Totalt
Andelar	-	13 397	13 397
Kundfordringar och andra fordringar exklusive interimfordringar ¹⁾	43 339	-	43 339
Likvida medel	10 095	-	10 095
Summa	53 434	13 397	66 831

Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Totalt
Derivatinstrument	7 131	-	7 131
Övriga långfristiga skulder	-	985	985
Låneskulder	-	220 394	220 394
Leverantörsskulder och andra skulder exklusive icke finansiella skulder ²⁾	-	12 905	12 905
Summa	7 131	234 284	241 415

1) Förskottsbetalningar är exkluderade från kundfordringar och andra fordringar eftersom analysen endast krävs för finansiella instrument.

2) Icke finansiella skulder, som t ex upplupna sociala avgifter, är exkluderade eftersom denna analys endast krävs för finansiella instrument.

Följande tabell visar koncernens tillgångar värderade till verkligt värde 2015

Tillgångar	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
- Andelar	-	-	26 000	26 000
- Derivat instrument		9 913	-	9 913
Summa	-	9 913	26 000	35 913

Följande tabell visar koncernens tillgångar värderade till verkligt värde 2014

Tillgångar	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
- Andelar	-	-	13 397	13 397
- Derivat instrument	-	7 131	-	7 131
Summa	-	7 131	13 397	20 528

Moderbolaget

Per 31 december 2015:

Tillgångar i balansräkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Totalt
Andelar	-	780	780
Kundfordringar och andra fordringar exklusive interimfordringar ¹⁾	101 546	-	101 546
Likvida medel	27 300	-	27 300
Summa	128 846	780	129 626

Skulder i balansräkningen	Övriga finansiella skulder	Totalt
Låneskulder	24 010	24 010
Leverantörsskulder och andra skulder exklusive icke finansiella skulder ²⁾	1 265	1 265
Summa	25 275	25 275

Per 31 december 2014:

Tillgångar i balansräkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Totalt
Finansiella tillgångar som kan säljas	-	13 397	13 397
Kundfordringar och andra fordringar exklusive interimfordringar ¹⁾	64 642	-	64 642
Likvida medel	4 733	-	4 733
Summa	69 375	13 397	82 772

Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Totalt
Låneskulder	-	88 631	88 631
Leverantörsskulder och andra skulder exklusive icke finansiella skulder ²⁾	-	13 701	13 701
Summa	-	102 332	102 332

1) Förskottsbetalningar är exkluderade från kundfordringar och andra fordringar eftersom analysen endast krävs för finansiella instrument.

2) Icke finansiella skulder, som t ex upplupna sociala avgifter, är exkluderade eftersom denna analys endast krävs för finansiella instrument.

Koncernen

Löptidsanalys av finansiella skulder:

2015-12-31

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Leverantörsskulder och andra skulder exklusive icke finansiella skulder	32 631	-	-	32 631	32 631
Låneskulder	34 377	91 528	58 549	184 454	184 454
Övriga långfristiga skulder	-	884	-	-	884
Derivatinstrument	-	9 913	-	9 913	9 913
Summa	67 008	102 325	58 549	226 998	227 882

2014-12-31

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Leverantörsskulder och andra skulder exklusive icke finansiella skulder	12 905	-	-	12 905	12 905
Låneskulder	55 262	41 094	124 038	220 394	220 394
Övriga långfristiga skulder	-	985	-	985	985
Derivatinstrument	-	7 131	-	7 131	7 131
Summa	68 167	49 210	124 038	241 416	241 416

Moderbolaget

2015-12-31

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Leverantörsskulder och andra skulder exklusive icke finansiella skulder	1 265	-	-	1 265	1 265
Låneskulder	24 010	-	-	24 010	24 010
Summa	25 275	-	-	25 275	25 275

2014-12-31

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Leverantörsskulder och andra skulder exklusive icke finansiella skulder	226	9 517	-	9 742	9 742
Låneskulder	22 599	-	-	22 599	22 599
Summa	22 824	9 517	-	32 341	32 341

NOT • 30 • SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristiga finansiella skulder				
Amorteringar inom ett år	2 492	1 466	-	-
Byggnadskreditiv	-	16 198	-	-
Övriga finansiella skulder	24 010	37 599	24 010	22 599
Summa kortfristiga finansiella skulder¹⁾	26 502	55 263	24 010	22 599
Långfristiga finansiella skulder				
Banklån	66 424	6 824	-	-
Banklån med löptid > 2 år < 5 år	14 999	114 187	-	-
Övriga finansiella skulder	76 529	44 121	-	-
Summa långfristiga finansiella skulder	157 952	165 132	-	-
Summa finansiella skulder	184 454	220 395	24 010	22 599

¹⁾ Verkligt värde för kortfristiga lån bedöms vara lika med bokfört värde. De kortfristiga lånens ränta bedöms överensstämma med marknadsränta då de har en kort räntebindning.

Räntebärande bruttolåneskuld per valuta

Bolagets räntebärande bruttolåneskuld har följande valutfördelning:

	Koncernen		Moderbolaget	
Valuta	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
SEK	184 454	220 394	24 010	22 599
Summa	184 454	220 394	24 010	22 599

Koncernens förfalloprofil och räntesatser på utestående lån

2015-12-31:

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Banklån	2 492	84 404	58 549	145 445	145 445
Byggnadskreditiv	-	-	-	-	-
Övriga finansiella skulder	24 010	14 999	-	39 009	39 009
Summa	26 502	99 403	58 549	184 454	184 454

2014-12-31:

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Banklån	1 465	6 824	114 187	122 476	122 477
Byggnads-kreditiv	16 198	-	-	16 198	16 198
Övriga finansiella skulder	37 599	34 270	9 851	81 720	81 720
Summa	55 262	41 094	124 038	220 394	220 395

Moderbolagets förfalloprofil och räntesatser på utestående lån**2015-12-31:**

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Övriga finansiella skulder	24 010	-	-	24 010	24 010
Summa	24 010	-	-	24 010	24 010

2014-12-31:

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Totalt	Verkligt värde
Övriga finansiella skulder	22 599	-	-	22 599	22 599
Summa	22 599	-	-	22 599	22 599

NOT • 31 • UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN OCH UPPSKJUTEN SKATTESKULD**UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Underskottsavdrag	13 009	26 019	13 009	26 019
Finansiella instrument (derivat)	2 181	1 569	-	-
Summa	15 190	27 588	13 009	26 019

Totala skattemässiga underskottsavdrag uppgår inom koncernen till 191,5 Mkr (128,9) och i moderbolaget till 132,0 Mkr (121,3). Uppskjuten skatt har ej redovisats för 125,6 Mkr (10,6) av totala underskottsavdrag. Av de totala skattemässiga underskottsavdragen är ingen del tidsbegränsade till nyttjandeperioden.

Vid årets värdering av koncernens uppskjutna skattefordran hänförlig till skattemässiga underskottsavdrag har företagsledningen bedömt att hälften av underskottet, inom en överskådlig framtid, kan nyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Därmed har de aktiverade underskottsavdragen per 31 december 2015 omvärderats och uppgår till 59,1 Mkr (118,2), motsvarande uppskjuten skattefordran om 13,0 Mkr (26,0).

UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	5 079	4 748	-	-
Maskiner	-	257	-	-
Andelar	1 753	-	-	-
Obeskattadereserver	-	52	-	-
Summa	6 832	5 057	-	-

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

	Förvaltningsfastigheter	Andelar	Underskottsavdrag	Finansiella instrument	Maskiner	Obeskattade reserver	Totalt
Ingående balans per den 1 januari 2014	-972	-	26 580	585	-343	-	25 850
Förvärv av dotterbolag	-	-	-	-	-	-3	-3
Redovisat mot resultaträkning under året (Not 26)	-3 776	-	-562	984	86	-49	-3 317
Ingående balans per den 1 januari 2015	-4 748	-	26 018	1 569	-257	-52	22 530
Justering föregående år	5 675	-2 947					2 728
Redovisat mot resultaträkning under året (Not 26)	-6 006	1 194	-13 009	612	257	52	-16 900
Utgående balans per den 31 december 2015	-5 079	-1 753	13 009	2 181	-	-	8 358

Uppskjutna skattefordringar och -skulder redovisas netto när det finns en legal kvittningsrätt och avsikten är att nyttja denna kvittning eller att realisera tillgången och skulden samtidigt. Efter kvittning föreligger följande balanser.

	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjutna skattefordringar	15 190	27 587
Uppskjutna skatteskulder	-6 832	-5 057
Summa	8 358	22 530

NOT • 32 • AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kostnadsgarantier	15 000	80	5 000	-
Summa	15 000	80	5 000	-

NOT • 33 • ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Hysesdeposition	850	927	-	-
Övriga skulder	34	58	-	-
Summa	884	985	-	-

NOT • 34 • ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	106	993	-	-
Personalens källskatter	20	361	-	60
Skuld till tidigare koncernbolag	1 903	5 319	6	-
Skulder hänförliga förvärv av exploateringsfastigheter	27 942	-	-	-
Övriga skulder	1 580	1 019	-	50
Summa	31 551	7 692	6	110

NOT • 35 • UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	1 695	676	782	71
Upplupna löner	0	1 463	-	-
Upplupna sociala avgifter	34	700	11	15
Förutbetalda intäkter	796	1 136	-	-
Övriga poster	8 578	1 634	2 882	321
Summa	11 103	5 609	3 675	407

NOT • 36 • ERHÅLLNA OCH BETALDA RÄNTOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Erhållen ränta	10	483	7	341
Betald ränta	-7 528	-6 614	-1 034	-5 924
Summa	-7 518	-6 131	-1 027	-5 583

NOT • 37 • JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	220	798	15 204	-
Orealiserade värdeförändring fastigheter och andelar	-1 354	-28 467	-	-
Realisationsresultat	-67 365	-	-76 756	-20 319
Värdeförändring till verkligt värde (derivat)	2 783	4 474	-	-
Övriga ej resultatpåverkande poster	15 000	-	5 000	-
Summa	-50 716	-23 196	-56 552	-20 319

NOT • 38 • STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
För egna avsättningar och skulder		
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>		
Företagsinteckningar	1 500	3 500
Fastighetsinteckningar	138 705	188 300
Summa avseende avsättningar och egna skulder	140 205	191 800
Summa ställda säkerheter	140 205	191 800

Moderbolaget	2015-12-31	2014-12-31
För egna avsättningar och skulder		
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>		
Företagsinteckningar	1 500	1 500
Summa avseende egna skulder och avsättningar	1 500	1 500
Summa ställda säkerheter	1 500	1 500

RW använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter. Verkligt värde för derivatinstrumenten har fastställts enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 och beräknas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde.

I tabellen nedan redovisas räntederivatens nominella belopp och verkliga värde. Av räntederivat med förfalloår 2021 och 2011 har 77,8 mkr en framtida start per 2017.

År	Nominellt belopp	Verkligt värde	
2016	30 921	1 000	ränteswappar
2017	14 785	533	ränteswappar
2018	-	-	
2019	-	-	
2020	-	-	
2021	59 157	7 761	ränteswappar
2022	18 652	619	ränteswappar
2023	-	-	
Summa	123 515	9 913	

NOT • 39 • VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Se text förvaltningsberättelse

NOT • 40 • DERIVATINSTRUMENT

	2015	2014
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	8 294	1 501
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	619	5 630
Summa	9 913	7 131

Styrelseförsäkran

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2016-04-20 för fastställelse. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 8 april 2016

Jessica Tyreman

Styrelseordförande

Lennart Sten

Styrelseledamot

Marcus Hamberg

VD och Styrelseledamot

Maria Ledunger Thulin

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2016

Peter Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I RW BOSTAD AB (PUBL), ORG.NR 556575-4537

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för RW Bostad AB (publ.) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för RW Bostad AB (publ.) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 april 2016

Peter Johansson

Auktoriserad revisor

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, justerat för preferensaktieutdelning och preferenskapitalet.

Vid delårsbokslut omräknas resultat efter skatt till helårsbasis, med undantag för hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheters marknadsvärde vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

Antal aktier, st

Det totala antalet aktier (stamaktier av serie A och B samt preferensaktier) vid periodens utgång.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat efter skatt, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier, justerat för preferensaktieutdelning för perioden.

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång, justerat för kapitalet för preferensaktier.

Genomsnittligt antal aktier, st

Antal utestående stamaktier vid periodens början, justerat med aktier emitterade under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar. Vid fondemissioner och företrädesemissioner med fondemissions-element omräknas antal utestående aktier före emissionen som om händelsen inträffas i början av den tidigaste period som redovisas för att få jämförbarhet.

Substansvärde per aktie, kr

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång, justerat för kapitalet för preferensaktier och tillägg för uppskjuten skatteskuld.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Driftsnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden exkl. exploaterings- och projektfastigheter, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt exkl. exploaterings- och projektfastigheter.

Hyresvärde, tkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Marknadsvärde per kvm

Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta i kvm, exklusive mark.

MEDARBETARE

Medelantalet anställda vid periodens slut.

Årsstämma

Årsstämma i RW Bostad äger rum torsdagen den 27 maj 2016 klockan 15.30 på i Mangolds lokaler, Engelbrektsplan 2 i Stockholm.

Rätt att delta samt anmälan

Rätt att delta i stämman har den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 20 maj 2016 och har anmält sitt deltagande i stämman till bolaget senast fredagen den 20 maj 2016, helst senast kl. 15.00. Anmälan görs per post till adress RW Bostad AB (publ), box 60098, 216 10 Limhamn.

Vd anmälan skall anges namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer, registrerat aktieinnehav samt antalet eventuella biträden (högst 2). För aktieägare som företräds av ombud skall fullmakt översändas tillsammans med anmälan. Fullmakten skall vara skriftlig, daterad och underskriven och gäller högst ett år från utfärdandet, om inte en längre giltighetstid sär-

skilt anges, dock högst i fem år. Fullmakten i original skall medtas till årsstämman. Den som företräder juridisk person skall även medta bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandlingar. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier påminns om att i god tid före den 20 maj genom förvaltarens försorg tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta vid årsstämman.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas på stataktier. Styrelsen föreslår vidare att utdelning om 8 kr per aktie lämnas på preferensaktier.



Box 600 98

216 10 Limhamn

Telefon: 070-5525223