



RW BOSTAD

2018

ÅRSREDOVISNING



INNEHÅLL

Innehållsförteckning	2	Aktien, aktieägare och utdelningsförslag	29	Kassaflödesanalys för koncernen	38
Året i korthet	3	Förslag till vinstdisposition	30	Moderbolagets resultaträkning	39
RW Bostad i korthet	5	Flerårsöversikt	31	Moderbolagets balansräkning	40
VD har ordet	7			Moderbolagets förändringar i eget kapital	41
Affärsidé, mål och strategier	9	FINANSIELLA RAPPORTER		Kassaflödesanalys för moderbolaget	41
Marknad	11	Koncernens rapport över totalresultat	33	Redovisningsprinciper och noter	42
RW Bostads Förvaltningsfastigheter	15	Kommentarer till rapport över totalresultat	34	Årsredovisningens undertecknande	59
Finansiering	19	Koncernens rapport över finansiell ställning	35	Revisionsberättelse	60
Bolagsstyrning	21	Kommentarer till rapport över finansiell ställning	36	Definitioner och ordlista	62
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE		Koncernens förändringar i eget kapital	37	Årsstämma	64
Förvaltningsberättelse	23				
Väsentliga händelser efter periodens utgång	24				
Risker och riskhantering	25				

ÅRET I KORTHET

INTÄKTER

Totala intäkter uppgick till 178,9 miljoner kronor (229,3 miljoner kronor motsvarande period föregående år) varav intäkter från bostadsproduktion uppgick till 160,6 miljoner kronor (211,1) och hyresintäkterna till 18,3 miljoner kronor (18,2).

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 9,4 miljoner kronor (47,5).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheter har under året omvärderats med 1,7 miljoner kronor (-1,9). Derivat har påverkat resultatet positivt i det att skulden under året nedvärderats med 2,3 miljoner kronor (3,2).

TOTALRESULTAT

Totalresultatet var 16,1 miljoner kronor (43,3) och är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid periodens utgång uppgick värdet av RW Bostads förvaltningsfastigheter till 263,8 miljoner kronor (261,0). Inga fastigheter har förvärvats under året.

EGET KAPITAL

Under året har utdelning på preferensaktier lämnats med 2,0 miljoner kronor. I december 2018 beslöts om sakutdelning av dotterbolaget RW Projektutveckling AB, vilket minskat eget kapital med 96,6 miljoner kronor. Vid årets utgång uppgick eget kapital till 284,4 miljoner kronor motsvarande en soliditet på 35,8 procent. Eget kapital per aktie uppgick vid periodens slut till 5,60 kronor.

KASSAFLÖDET

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 100,3 miljoner kronor (17,7) och likvida medel vid årets slut uppgick till 34,6 miljoner kronor (17,8).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

I tredje kvartalet genomfördes en sammanläggning av aktierna varvid fyra (4) befintliga aktier blev en (1) ny aktie.

I slutet av året har bolagsstämman i RW Bostad AB beslutat att projektverksamheten skall avskiljas från koncernen genom utdelning av aktierna till befintliga aktieägare i RW Bostad.



Nyckeltal i urval, mkr (om inget annat anges)	2018	2017	2016
Resultat- och balansposter			
Intäkter	178,9	229,3	224,0
Rörelseresultat	9,4	47,5	74,7
Periodens totalresultat	16,1	43,3	57,7
Förvaltningsfastigheter	263,8	261,0	203,9
Räntebärande skulder	242,0	344,4	229,2
Eget kapital	284,4	366,9	325,6
varav preferensaktiekapital inklusive årets utdelning	26,7	26,7	26,7
Balansomslutning	795,2	866,7	655,2
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Uthyrningsbar area, kvm	12 159	12 159	8 200
Hyresvärde	18,7	18,7	11,5
Driftnetto	13,2	13,0	8,3
Direktavkastning, %	5,0	5,0	4,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	98,7	99,1
Finansiella nyckeltal¹⁾			
Resultat per stamaktie, kr	0,31	0,90	1,30
Stamaktier, antal	46 056 446	184 225 784	184 225 784
Preferensaktier, antal	61 755	247 020	247 020
Eget kapital per stamaktie, kr	5,60	1,85	1,62
Avkastning på eget kapital, %	4,7	12,9	22,3
Soliditet, %	35,8	42,3	49,7
Belåningsgrad, %	30,4	39,7	35,1

¹⁾ Under året har sammanläggning av aktier skett varvid fyra (4) befintliga aktier blev en (1) ny aktie.
Nyckeltalen för tidigare år är omräknade.

RW BOSTAD I KORTHET

RW BOSTAD I KORTHET

Bolaget grundades år 1999. Den tidigare teknikverksamheten avyttrades från bolaget under år 2012. Under namnet RW Capital AB omstöptes bolaget år 2013 till ett fastighetsbolag genom att förvärva samtliga aktier i RW Fastighetsförvaltning AB (tidigare Fagerhyttan Fastigheter AB). Den fastighetsinriktade verksamheten omfattade under de initiala åren i huvudsak förädlingsarbeten av flerbostadsfastigheter belägna i Malmöregionen men har sedan 2014 även inneburit nyproduktion av bostäder i, framförallt, Stockholmsregionen. Merparten av de förädlade flerbostadsfastigheterna avyttrades från koncernen under år 2016. I slutet av år 2018 har projektverksamheten, bedriven av dotterbolaget RW Projektutveckling AB, avskiljts från RW Bostad genom så kallad sakutdelning vilket innebär att aktierna i RW Projektutveckling AB, utdelas, pro rata, till aktieägarna i RW Bostad AB (publ). Den kvarvarande verksamheten bedrivs vidare under namnet RW Bostad AB (publ).

Förvaltningsfastigheter

RW Bostad har under verksamhetsåret förvaltat egna fastigheter belägna i Ystad, Malmö och Arlöv. Vid utgången av verksamhetsåret 2018 ägde RW Bostad förvaltningsfastigheter värderade till 263,8 miljoner kronor.

Projektfastigheter

Den beslutade utdelning av projektverksamheten är verkställd 29 mars 2019. För år 2018 innebär det att resultat- och balansposter hänförliga till perioden fram till och med utdelningen är inkluderade i årets resultat- och balansposter. Sakutdelningen har minskat eget kapital och har samtidigt upptagits som skuld till aktieägarna. Pågående produktion och framtida byggrätter ingår i den utdelade projektverksamheten.

AFFÄRSIDÉ

RW Bostads affärsidé är att kunna erbjuda attraktiva lokaler och bostäder i bra geografiska lägen där goda kommunikationer föreligger.

1999

2012

2013

2014

Bolaget grundades 1999 och byggde upp en teknikverksamhet.

Teknikverksamhet avyttras från koncernen 2012.

RW ändrar verksamhet och förvärvar sina första fastigheter.

Bolaget påbörjar sitt första bostadsutvecklingsprojekt i Stockholmsområdet.



MILJÖMÄSSIGT ANSVARSTAGANDE

Utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser i världens länder riskerar att få allvarliga konsekvenser för världens befolkning. År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som

inrymmer de Globala målen för hållbar utveckling.

RW Bostad har stor möjlighet att påverka miljöbelastningen genom att bland annat minska energiförbrukningen i både nyproduktion och fastighetsförvaltning men även genom miljömässigt klokare produktval.

2015

Flera förädlingsprojekt i Malmöregionen färdigställs.

2016

Ytterligare förädlingsprojekt färdigställs och merparten av fastigheterna avyttrades.

2017

Bolaget är en väletablerad bostadsutvecklare i StorStockholm och med förvaltningsfastigheter i Arlöv, Malmö och Ystad.

2018

RW Bostad renodlar verksamheten till att enbart omfatta förvaltning av egenägda fastigheter genom att projektverksamheten delas ut till aktieägarna.

VD HAR ORDET



Bäste aktieägare,

Med en omsättning på 179 Mkr och ett resultat på drygt 16 Mkr lägger vi 2018 till handlingarna, ett år som har präglats av stor turbulens och osäkerhet på marknaden. Under 2018 har det dessutom blivit mycket tydligt att de två verksamheter som RW bedriver – bostadsutveckling och fastighetsförvaltning – har helt olika förutsättningar och är mycket olika till sin karaktär.

Bostadsutveckling (av bostadsrätter) är för närvarande en utmanande verksamhet som har påver-

kats negativt av en överproduktion av bostäder, framförallt i Stockholmsområdet, oro över eventuella räntehöjningar samt ett mycket stort medieintresse. Det största problemet på marknaden enligt vår uppfattning är dock de regleringar som har tillkommit på mycket kort tid med två nya amorteringskrav. Dessa nya regler har reducerat hushållens köpkraft avsevärt och slår hårdast mot den grupp som ska in på bostadsmarknaden, dvs unga människor som står i begrepp att skaffa ett eget boende och som saknar ett större eget kapital. Effek-

ten symboliseras väl av att det som tidigare var den enklaste produkten för en bostadsutvecklare, nämligen små lägenheter i Stockholmsområdet, nu har blivit den svåraste produkten att arbeta med. Vår bedömning är att marknaden på lite sikt kommer att normaliseras, på en lägre prisnivå, men detta kan komma att ta tid. Det som har skett de senaste åren visar med all önskvärd tydlighet att marknaden för bostadsutveckling är mycket volatil till sin natur. Detta kombinerat med en betydande politisk risk, dvs politikens benägenhet att med kort varsel ändra spelreglerna på marknaden, gör att branschens lönsamhetsnivå även framöver kommer att kännetecknas av låg förutsägbarhet. Fastighetsförvaltning, däremot, är fortsatt lättfinansierat och den underliggande efterfrågan är fortsatt god. De noterade bolagen har marknadsturbulensen till trots goda värderingar tack vare denna verksamhets underliggande stabilitet och förutsägbarhet.

Att ha dessa två verksamheter, den ena volatil och den andra förutsägbar, under samma tak är inte optimalt. Därför fattade RW Bostads extra bolagsstämma i december 2018 beslut om att genom en så kallad sakutdelning dela ut projektutvecklingsverksamheten – RW Projektutveckling AB – till sina aktieägare (avstämningsdag under mars månad 2019). Innebörden är att den balansräkning som presenteras i årsredovisningen tar höjd för denna utdelning som per årsskiftet redovisades som en skuld på 97

Mkr till aktieägarna. Efter utdelningen uppgår det egna kapitalet i RW Bostad koncernen till 284 Mkr.

RW Bostad blir som följd av ovan ett renodlat fastighetsförvaltande bolag med målsättning att bygga upp en stor förvaltningsportfölj under kommande år med i huvudsak bostäder. Verksamheten ska kännetecknas av låg risk och hög förutsägbarhet och här finns det en tydlig tanke att åstadkomma en notering när tillräcklig massa nås. Fokus vad gäller tillväxt kommer att ligga på nyproducerade hyresrätter – gärna med statligt investeringsstöd som förväntas återinföras i samband med vårbudgeten – då den lägre hyresnivån skapar en mer gynnsam förvaltning samt även lägre vakansrisker. Bedömningen är att förvärvsavtal motsvarande 200 - 250 nyproducerade lägenheter kommer att tecknas under 2019, med tillträden under 2020. Ambitionen är att denna nivå ska öka under kommande år.

Nacka i april 2019

Marcus Hamberg

Verkställande direktör

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER



AFFÄRSIDÉ

RW Bostads affärsidé är att kunna erbjuda attraktiva lokaler och bostäder i bra geografiska lägen där goda kommunikationer föreligger.

VERKSAMHETSMÅL

Det övergripande verksamhetsmålet är att över tid generera största möjliga avkastning till bolagets aktieägare. För att nå verksamhetsmålen skall RW Bostad arbeta för:

- att verksamheten löpande över tid skall generera starka kassaflöden.
- att uppnå en tillväxt av substansvärdet inklusive utdelningar överstigande 12 procent.
- att nå målen genom att till övervägande del fortsätta fokusera fastighetsverksamheten till Sveriges storstadsregioner.

FINANSIELLA MÅL

RW Bostads finansiella mål syftar till att ge förutsättningar för en fortsatt god utveckling och värdetillväxt i bolaget vilket skall skapa en långsiktig stabil lönsamhet. En värdetillväxt kräver ett kontinuerligt inflöde av nya investeringar i både nyproducerade som befintliga fastigheter.

De finansiella målen skall beräknas som ett snitt över en 5-årsperiod.

Avkastning eget kapital:	>15%
Utdelning:	25-50% av koncernens resultat
Soliditet:	>35%

STRATEGIER

Investeringsstrategi

RW Bostad skall äga och förvalta både kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter med övervikt i bostadsfastigheter. Ägande och investeringar skall ske med både ekonomiskt ansvarstagande, miljömässigt ansvarstagande och socialt ansvarstagande.

Ekonomiskt ansvarstagande

Genom en flexibel och kompetent organisation verka för en långsiktig stabil lönsamhet vilket ytterst skapar mervärde för våra kunder och leverantörer.

Miljömässigt ansvarstagande

RW Bostad har stor möjlighet att påverka miljöbelastningen genom att bland annat minska energiförbrukningen i både fastighetsförvaltningen som vid fastighetsinvesteringar. RW Bostad skall kontinuerligt arbeta för effektivare och ny teknik men även genom miljömässigt klokare produktval.

Socialt ansvarstagande

Det interna sociala ansvaret handlar om att säkerställa att enskilda anställda har en bra arbetsmiljö och att det föreligger en hälsosam balans mellan olika kön, åldrar, etnicitet och religioner. Det externa sociala ansvaret handlar om att erbjuda kunder förutsättningar för att inte uteslutas från svensk bostadsmarknad men även att leverantörer och dess anställda uppfattar RW Bostad som en stabil och trygg samarbetspartner.

Finansiell strategi

Tillgång till kapital är en grundförutsättning för att utveckla och äga fastigheter i Sverige. Under den senaste 10-årsperioden har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Finansieringskostnader genom eget kapital och extern upplåning samt finansiell riskhantering är centrala i RW Bostads långsiktiga strategi.

Finanspolicy

Bolagets finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Policyn är framtagen för att ange regler och ramar för hur bolagets finansiella risker skall hanteras. RW Bostad anser att de finansiella riskerna i huvudsak utgörs av refinansierings- och motparts-risk samt ränterisk.

Kapitalstruktur

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att långsiktigt trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet. RW Bostad eftersträvar en sund balans mellan en acceptabel risknivå och god avkastning på eget kapital. Bolaget har utöver eget kapital även bankkrediter med för branschen normala villkor samt obligationslån. Bolagets finansiella mål anger att soliditeten skall överstiga 35 procent. RW Bostad har en stark finansiell ställning inför framtida investeringar. Vid årsskiftet uppgick bolagets soliditet till 36 (42) procent.

Likviditet

Vidareutveckling och tillväxt kräver nytt kapital både genom egna genererade medel som nyupplåning. Genom en löpande dialog med kreditgivare och kontinuerlig uppföljning samt likviditetsplanering skapar bolaget framförhållning inför nya likviditetsbehov.

Räntebärande skulder

RW Bostad bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Verksamheten finansieras utöver eget kapital i huvudsak med räntebärande skulder från kreditinstitut och obligationslån som utgör de viktigaste kapitalkällorna. Nya krediter kräver god soliditet för att koncernen skall vara en stabil partner till externa kreditgivare.

Ränte- och kapitalbindning

Räntekostnader är normalt koncernens enskilt största utgiftspost. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid som krediterna löper med. Koncernens finanspolicy fastställer de ramar som bolaget har att följa. Koncernen använder sig av räntederivat för att uppnå en mer förutsägbar räntebelastning och kapitalbindningstider som vid var tidpunkt motsvarar de fastställda kriterierna.

Valutapolicy

Policyn för valuta är en del av finanspolicyn vilken i sitt ramverk avser att skydda mot valutarisk. Koncernen har för närvarande varken likvida medel eller räntebärande skulder i utländsk valuta.

MARKNAD



OMVÄRLDEN 2018

Den globala konjunkturen som började året starkt har under andra delen visat tydliga tecken på avmattning, bland annat i euroområdet. Flera uttalar en skepsis om framtidsutsikterna och menar att "vi har haft det bästa bakom oss när det gäller tillväxt". Den amerikanska presidenten har fortsatt att skapa oro med hårda ordväxlingar både i USA och mot omvärlden bland annat med handelskrig mot Kina. Storbritanniens Brexitförhandlingar är olösta och skapar fortsatt stor osäkerhet för marknaderna i både Storbritannien som övriga Europa.

SVERIGE 2018

Trenden i svensk ekonomi var i inledningen av 2018 positiv och med god tillväxttakt och en inflation som närmade sig målet om 2 procent men konjunktursutsikterna och optimismen har i slutet av året visat tecken på avmattning. Bostadspriserna har legat relativt stilla under året förutom villapriserna

i Storstockholm vilka har haft en prispress nedåt. Marknaden för nyproduktion har samtidigt upplevt ännu ett år där tvekan att ingå nya bostadsaffärer har varit påtagligt hög. Under året, med den svaga utvecklingen, med färre sålda nyproducerade lägenheter, har marknaden för bostadsutvecklare inneburit både inställda projektstarter, sämre resultat och konkurser. Antal nystartade bostadsprojekt förväntas bli lågt det kommande året. Även inom övriga segment har den svaga bostadsutvecklingen haft en dämpande effekt. Det nya regelverket om begränsningar av avdrag för räntekostnader är en faktor som vi bedömer kommer få inverkan på den kommersiella fastighetsmarknaden överlag.

Koncernens verksamhet påverkas både av trender i det svenska demografiska mönstret och av faktorer såsom konjunkturen i Sverige och omvärlden. Den politiska turbulensen under hösten har inte gynnat fastighetsbranschen som är i behov av långsiktigt hållbara "spelregler". Utöver nya skatte-

regler är beslut som påverkar bostadsmarknaden eller som möjliggör ökad tillväxt på bostadsmarknaden faktorer som kan ha stor påverkan på koncernens verksamhet. RW Bostad följer dessa mönster och faktorer för att skapa goda förutsättningar att behålla och stärka sin position på valda marknader och skapa långsiktig och lönsam tillväxt.

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Den ekonomiska utvecklingen, framförallt nationellt, påverkar fastighetsmarknaden. En ökad selsättning som ger fler människor en inkomst att leva på skapar ökad betalningsförmåga och möjliggör fler alternativ för varje individs bostadslösning. 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

Sveriges befolkning ökar konstant och uppgick i slutet av året till cirka 10,2 miljoner invånare. Vi lever längre, får fler barn och invandringen är fortsatt hög. Befolkningstillväxten i många regioner är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Till storstadsområdena flyttade 80 procent av totala befolkningsökningen under perioden 1990-2016. Vi bedömer att trenden av inflyttning till storstäderna fortsätter och vi tror även att efterfrågan på bostäder i områden med goda kommunikationer till storstäder kommer att vara fortsatt hög i framtiden. Befolkningstillväxten innebär utmaningar för politikerna både regionalt som lokalt där behovet av långfristiga hållbara lösningar är stort.

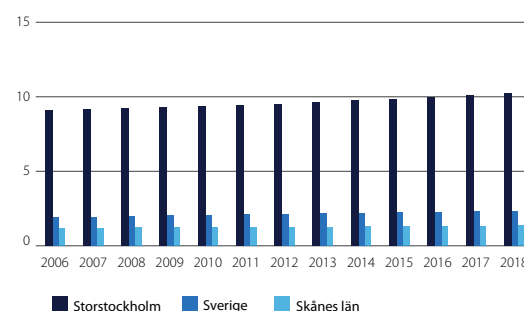
URBANISERING OCH BEFOLKNINGSTÄTHET

I Sverige fortsätter urbaniseringstrenden vilket är tydligt hos framförallt unga människor som söker sig till storstadsregioner och universitetsorter för både studier och arbete. Det innebär att städer med kranskommuner växer på bekostnad av landsbygd när människor söker sig till både arbete och samhällsservice, som i hög grad koncentreras kring städer. Det blir en ond cirkel för kommuner och landsbygdsområden som med minskat skatteunderlag kan tvingas

försämrade samhällsservice och arbetstillfällen vilket i sin tur riskerar att leda till en än högre urbanisering. I de större städerna råder fortsatt bostadsbrist samtidigt som amorteringskravet, som infördes 1 mars 2018, har påverkat möjligheten till egen bostad för framförallt unga människor och nyanlända människor utan sparkapital och höglönlade arbeten.

Vi lever i en värld av snabba förändringar och i fastighetsmarknaden är det en trend att digitaliseringen nu på allvar gjort intåg både på den kommersiella fastighetsmarknaden som i privatbostaden. Efterfrågan av smarta fastigheter ökar med ett tydligt fokus på nollenergibyggnader, energieffektivisering och boende med minskad miljöbelastning. Att kunna ta vara på de nya möjligheterna är av betydelse samtidigt som det är viktigt att kunna driva en verksamhet som är både ekonomiskt och miljömässigt hållbar.

BEFOLKNINGSMÄNGD I MILJONER 2006- 2018





FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter har under flera år uppvisat en stark tillväxt med sjunkande direktavkastningskrav och stigande prisnivåer inom de flesta fastighetssegment och geografiska marknader. Sektorn har på många håll fortsatt att präglas av lägre vakanser, högre hyresnivåer och fortsatt billig finansiering. Fastighetsinvesteringar har även 2018 varit eftertraktat i det låga ränteläget vilket fortsatt skapat en attraktiv skillnad mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav. Fastighetstransaktionerna ökade, inte helt ovanligt, i slutet av året och även om antalet transaktioner minskade i jämförelse med år 2017 så ökade den totala transaktionsvolymen under år 2018 till cirka 153 miljarder vilket är något högre än fjolårets transaktionsvolym. De utländska investerarna stod för cirka 27 procent av den totala volymen vilket är den högsta förvärvsvolymen sedan året innan finanskrisen.

Stockholm är den region som står för den största andelen av transaktionsvolymen. Lokalhyresmarknaden är fortsatt stark med toppnoteringar för kontorshyror i Stockholms CBD. Låga räntekostnader för lån har gynnat intjäningsförmågan hos bolag på svensk fastighetsmarknad men tecken tyder på att svensk ekonomi, i slutet av året, har börjat mattas av.

Privatbostadsmarknaden har även under 2018 varit skakig och det råder stor osäkerhet över utveck-

lingen det kommande året. Reporäntar har förblivit oförändrad men i januari 2019 höjde Riksbanken, för första gången på sju år, reporäntan med 25 punkter till, -0,25 procent. Den framröstade M och KD-budgeten som trädde i kraft vid årsskiftet stoppade subventionerade bostadsbyggen när investeringsstödet till byggande av hyresrätter och studentbostäder försvann. Stödet är dock på förslag att återinföras och både pågående som stoppade projekt kommer att kunna åtnjuta subventionen.

På börsen har många bostadsutvecklare haft ytterligare ett tufft år med fallande vinster och lägre aktiekurser. Övriga fastighetsbolag har i genomsnitt ökat i fastighetsvärde. Bästa segmentet har varit fastigheter för industri/lager och sämst har segmentet för handelsfastigheter utvecklats.

FINANSMARKNAD

Den globala konjunkturen har varit stark under året och den svenska ekonomin har befunnit sig i en högkonjunktur även om en viss avmattning kan skönjas i slutet av året. Inflationen mätt som KPIF har under år 2018 uppgått till 2,2 procent och BNP växte under året med 2,3 procent (2,4 procent år 2017). Arbetslösheten i Sverige ligger i slutet av året runt 6,3 procent. Bostadspriserna stabiliserades under året förutom prisutvecklingen på villor i Stockholmsregionen som fortsatte nedåt med cirka 5 procent. Osäkerheten på bostadsmarknaden

riskerar att fortgå med negativ påverkan både på konsumtion och investeringar, vilket är hämmande på hela den svenska ekonomin.

Den svenska penningpolitiken har trots stark konjunktur präglats av en expansiv räntepolitik med bibehållen minusränta om -0,5 procent och köp av statsobligationer som vid utgången av året uppgick till knappt 400 miljarder kronor. Riksbankens höjde i januari 2019 reporäntan med 0,25 räntepunkter till -0,25 procent.

MARKNADSUTSIKTER 2019

När vi nu går in i det nya året så lämnar vi ett 2018 där stor del av världen har varit i en högkonjunktur. Även om osäkerheten har ökat för världens ekonomi är totalbilden positiv även om vi kan peka på flera hotbilder. I Europa är det mycket fokus på Brexit och samtidigt val till Europaparlamentet. USA har handelskrig med Kina och en president som återkommande har konflikter både nationellt och internationellt. I Sverige lämnar vi ett år bakom oss, som för fastighetsmarknaden i stort haft en stark utveckling. Prognosen för år 2019 är att BNP sjunker tillbaka något och hamnar under 2,0 procentsnivån.

Det kommer troligtvis vara ett år med fokus på bostadsutvecklarna och dess framtida byggprojekt. Hela fastighetssektorn påverkas mer eller mindre negativt av de nya begränsningsreglerna som minskar den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader som gäller från 2019 även om den direkta skatteeffekten, med nuvarande ränteläge, kommer vara begränsad. Den positiva bilden är att inflödet av kapital ser ut att fortsätta både för inhemskt som globalt kapital. Kommande räntehöjningar kan förväntas ske senare delen av år 2019 och vara relativt modesta. Direktavkastningskraven kan förväntas vara fortsatt låga och stabila under kommande året.

RW BOSTADS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

RW Bostads förvaltningsfastigheter har vid årsskiftet ett fastighetsvärde om 263,8 miljoner kronor. Samtliga fastigheter är belägna i Burlöv, Malmö och Ystad. Fastighetsportföljen består av en kommersiell fastighet och fyra bostadsfastigheter. Fastigheterna omfattar cirka 12 200 kvm uthyrbar area.

FASTIGHETSBESTÅNDET

I RW Bostads förvaltningsfastigheter ingår fastigheter som är del av bolagets löpande förvaltning vilket inkluderar färdigställda projektfastigheter för eget innehav och externt förvärvade förvaltningsfastigheter.

Bostadsfastigheterna är belägna i Burlöv, Malmö och Ystad och omfattar 8 200 kvm uthyrbar area. Av RWs bostäder är 68 procent mindre lägenheter dvs 1 till 2 rum och kök, 26 procent är 3 rum och kök och 6 procent av bostäderna är 4 rum och kök.

Den kommersiella fastigheten är belägen i Malmö och omfattar cirka 4 000 kvm uthyrbar area.

De kommersiella lokalerna i samtliga fastigheter består främst av kontors- och butiksareor.

UTHYRNING

Uthyrningsgraden i vårt fastighetsbestånd uppgick vid periodens slut till 96,5 (97,1) procent. Vakanserna är framförallt hänförliga till lagerlokaler.

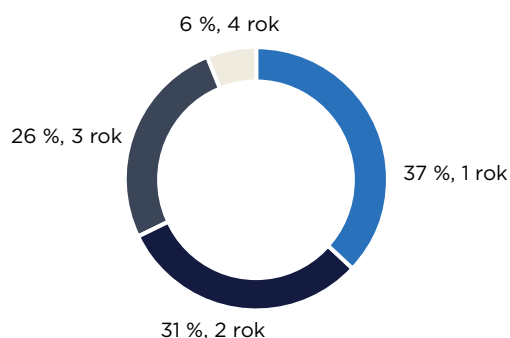
FÖRVALTNING

Vår strävan är att vara en lyhörd och aktiv hyresvärd där varje moment i fastighetsförvaltningen skall utföras professionellt och med ett engagemang i våra hyresgästers behov både hos den tekniska förvaltningen, externt anlitade konsulter och den ekonomiska förvaltningen. Förvaltningen skall ske med väl utvecklade rutiner och processer. Med aktiva förvaltare med god lokalkännedom sker ständiga förbättringar i både den dagliga driftens beslut som i långsiktiga driftsförbättringar och underhållsplaner. Våra bostadsfastigheter är i modernt skick med hög komfort för hyresgästerna och med uppgraderade tekniska installationer. Energiförbrukningen och miljöbelastningen har med tidigare genomförda renoveringar minskat i våra fastigheter.

HYRESINTÄKTER

De totala hyresintäkterna i förvaltningsbeståndet uppgick till 18,3 (18,2) miljoner kronor. Hyresvärdet vid utgången av året var 18,7 miljoner kronor.

FÖRDELNING AV BOSTÄDER





ALMEN, YSTAD KOMMUN

Lägenheter i filmstad med svunnen miljö

I filmstaden Ystad har RW Bostad renoverat fastigheterna Almen 1, 3, 5 och 7. 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:	Almen 1 - 7
Adress:	Surbrunsvägen 4 - 10 a-b
Boarea:	3 182 m²
Antal bostäder:	61 bostäder
Lokalarea:	37 m²



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:	2 495 m²
Antal bostäder:	40 bostäder



ARLÖV, BURLÖV KOMMUN

Lägenheter i eftertraktad industriort

I industriorten Arlöv har dessa lägenheter förvärvats och helrenoverats. Renoveringen innebär; nytt tak, nya entréportar, nya lägenhetsdörrar, nya kök, nya badrum, nya ytskikt, nya stammar i kombination med relining, nytt elsystem, nytt geovärmesystem, ny tvättstuga, nya troax-förråd m.m.

Fastighetsbeteckning:	Arlöv 17:32
Adress:	Gamla Lommavägen 14a-b
Boarea:	870 m ²
Antal bostäder:	12 bostäder
Lokalarea:	470 m ²



SÅGEN, MALMÖ KOMMUN

Små lägenheter med nära till allt

Nybyggda lägenheter med entresolplan i fd lokal. I gatuplan lokaler med fint skyltläge.

Fastighetsbeteckning:	Sågen 2
Adress:	Stora Trädgårdsgatan 2 a-c, Östra Tullgatan 8
Boarea:	821 m ²
Antal bostäder:	10 bostäder
Lokalarea:	345 m ²



ENEBACKEN, MALMÖ KOMMUN

Kommersiell fastighet i västra Malmö

Kommersiell fastighet i västra Malmö med kontor- och produktionslokaler.

Fastighetsbeteckning:	Enebacken 1
Adress:	Bellevuevägen 46
Uppförd:	1970
Lokalarea:	ca 3 960 m ²
P-platser:	ca. 45
Antal våningar:	3



Enebacken, Bellevuevägen 46 i västra Malmö.

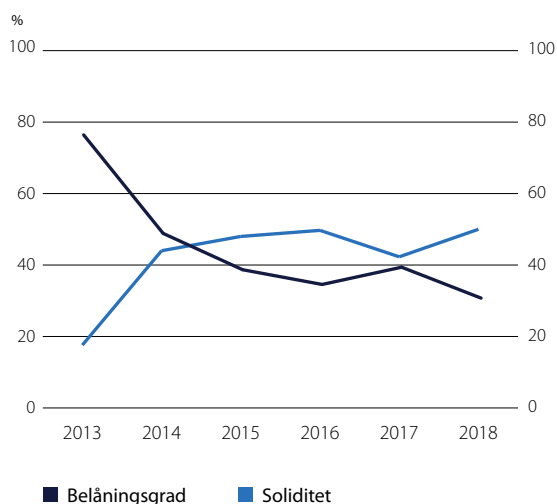
FINANSIERING

RW Bostad bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla och äga fastigheter. Av koncernens totala kapital om 795 (867) miljoner kronor var det egna kapital vid årets slut 284 (367) miljoner kronor inklusive eget kapital uppgående till 27 (27) miljoner kronor hänförligt till preferensaktieägarna. De räntebärande skulderna uppgick till 242 (344) miljoner kronor och övriga skulder var 269 (156) miljoner kronor av det totala kapitalet vid året slut.

FINANSIERING

RW Bostads kapitalintensiva verksamhet är finansierad med i huvudsak eget kapital och räntebärande skulder. RW Bostad har genom en fastlagd finansiell strategi skapat en sund balans mellan eget och lånat kapital för att därigenom långsiktigt trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet.

UTVECKLING BELÄNINGSGRAD OCH SOLIDITET



EGET KAPITAL

RW Bostads egna kapital uppgick vid årets slut till 284 (367) miljoner kronor motsvarande en soliditet på 36 (42) procent. Bolaget strävar efter en sund balans mellan eget och lånat kapital med en för aktieägarna attraktiv avkastning till en rimlig risk. Det egna kapitalet består av aktiekapital hänförligt till

stamaktie av serie A och preferensaktie av serie B, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Preferensaktien har en företrädesrätt att erhålla en årlig utdelning om 32 kr/aktie. Bolaget kan när som helst efter beslut av bolagsstämman inlösa hela eller delar av preferensaktierna till samma pris som de är emitterade till, det vill säga 400 kr/aktie (före sammanläggningen år 2018 var inlösen 100 kr/aktie). Koncernens egna kapital uppgående till 284 (367) miljoner kronor har minskat med 83 miljoner kronor (ökning med 41 miljoner kronor) genom årets totalresultat på 16 (43) miljoner kronor och minskat med lämnad utdelning på preferensaktierna om 2 (2) miljoner kronor och sakutdelning om 97 miljoner kronor.

EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2018-12-31	2017-12-31
Stamaktier	119,7	119,7
Preferensaktier	0,2	0,2
Summa aktiekapital	119,9	119,9
Övrigt tillskjutet kapital	119,9	119,9
Balanserade vinstmedel inklusive året resultat	44,6	127,1
Summa eget kapital	284,4	366,9
Preferensaktiernas andel av eget kapital inklusive företrädesrätt till utdelning om 32 kr/aktie	9,4%	7,3%

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 242 (344) miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 30 (40) procent. Av de räntebärande skulderna uppgick banklån till 205 (278)

miljoner kronor varav byggnadskreditiv var 41 (11) miljoner kronor, obligationslån var 0 (55) miljoner kronor och övriga räntebärande skulder var vid årets slut 37 (11) miljoner kronor. Minskningen av räntebärande skulder är en effekt av återbetalda byggnadskreditiv efter slutförda fastighetsutvecklingsprojekt.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 1 januari 2018	344,4
Upptagande av nya lån	78,3
Avyttrad projektfinansiering	-54,8
Amorteringar	-125,9
Räntebärande skulder 31 december 2018	242,0

KREDITAVTAL

Koncernens kreditavtal är normalt sett säkerställda via fastighetsinteckningar men även övriga säkerheter kan förekomma. Byggekreditiven har till sin natur varit tidsbegränsade till projektets löptid och ofta löpt med en fast ränta. RW Bostads obligationslån löpte med fast ränta och har även de haft en löptid med koppling till projektverksamheten. Lånekrediter hänförliga till övriga fastigheter har inte alltför sällan en löptid på mellan 24-48 månader och löper med rörlig ränta. I låneavtal återfinns ofta så kallade covenantar som till exempel begränsning i belåningsgrad, uppfyllande av räntetäckningsgrad eller ägarvillkor. För närvarande har RW Bostad inga räntebärande krediter med covenantar i form av finansiella nyckeltal men ägarvillkor återfinns i merparten av låneavtalen. Vid årets slut var 71 (50) procent av de räntebärande skulderna säkerställda genom fastighetsinteckningar. Koncernen ingår utöver lån, avtal med långivande banker om räntederivat.

RÄNTEBINDNING

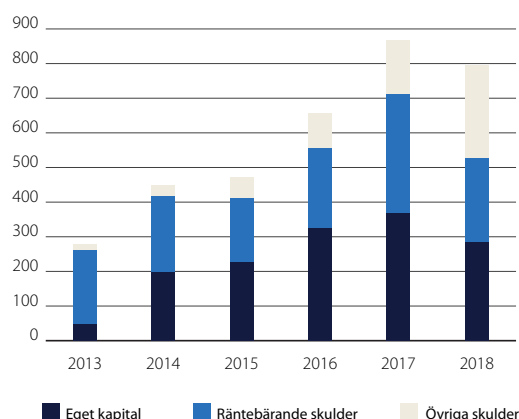
RW Bostads finanspolicy syftar till att begränsa de risker som förekommer i bolagets kapitalintensiva verksamhet med bostadsutveckling och fastighetsförvaltning. RW Bostad strävar efter att de räntebärande lånen skall löpa med en stor andel av förutsägbar räntebelastning. Koncernens låneavtal i fastighetsförvaltningen löper i huvudsak med rörlig ränta vilket medger en flexibilitet att vid behov snabbt justera upplåningen utan höga lösenkostnader. För att begränsa ränterisken, det vill säga risken för att ändringar av marknadsräntan ger ökade

räntekostnader och en oönskad påverkan på resultat och kassaflöden, använder bolaget räntederivat. Per 31 december 2018 omfattade räntederivat 81,0 (82,5) miljoner kronor vilket motsvarade 49 (49) procent av lån hänförliga till fastighetsförvaltningen. Andelen räntederivat, obligationslån och lån med fast ränta uppgick på bokslutsdagen till 66 (75) procent av de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan var på bokslutsdagen 4,0 (4,3) procent.

KAPITALBINDNING

Kapitalstrukturens fördelning eftersträvar en sund balans mellan eget kapital samt kortfristig och långfristig finansiering som hanterar refinansieringsrisken i enlighet med fastlagd finanspolicy, vilken innebär en kapitalbindningstid som skall uppgå till minst 2 år. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden i koncernens fastighetsförvaltning till 1,5 år.

FINANSIERINGSSTRUKTURENS UTVECKLING



LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid året slut till 34 (18) miljoner kronor.

BOLAGSSTYRNING

Årsstämma

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 närvara och rösta på årsstämman. Den 3 maj 2018 höll RW Bostad årsstämma i Stockholm. På årsstämman var 66 234 153 aktier representerade motsvarande 35,95 procent av rösterna. Marcus Hamberg valdes till ordförande för stämman. Årsstämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet. Stämman beslöt vidare att till ordinarie styrelseledamöter omvälja Marcus Hamberg, Maria Ledunger Thulin, Lennart Sten och Jessica Tyreman som även valdes till styrelsens ordförande.

Årsstämman 2019 är beslutad att hållas den 27 maj 2019.

Revisor

Bolagets revisor utses årligen av årsstämman. Vid årsstämma den 3 maj 2018 omvaldes Ernst & Young AB med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor fram till och med årsstämman 2019.

Styrelsens arbetsrutiner

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsearbetet styrs även av den arbetsordning styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter med ansvarsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt styrelsens ordförande. Styrelsen skall även fastställa instruktionen 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 2018

Styrelsens huvuduppgift är att svara för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Under året har styrelsen haft sju proto-

kollförda möten. Styrelsen har på styrelsemötena under året bland annat behandlat bolagets strategi och finansiering, affärsläge, investeringar samt ekonomiska rapportering.

STYRELSE

Styrelsen i RW Bostad består av fyra ledamöter valda av årsstämman fram till nästa årsstämma. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnande som finansiellt kunnande. Bolagets verkställande direktör ingår i styrelsen. Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för RW Bostads organisation och förvaltning.

Styrelseledamöter

JESSICA TYREMAN

Styrelseordförande sedan 2010

Född: 1969

Utbildning: Internationell ekonomexamen från Linköpings universitet.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i New Nordic Healthbrands AB samt Lär i Värmdö AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare VD för börsnoterade riskkapitalbolaget Extended Capital Group, VP Mergers & Acquisitions för börsnoterade Cell Network, flera chefsjobb utomlands för Icon Medical och EF (Education First).

Aktieinnehav (direkt eller indirekt via närstående)

i RW Bostad AB:

Stamaktie A: 12 025 877

Preferensaktier: 43 987

MARCUS HAMBERG

Styrelseledamot sedan 2005

Född: 1968

Utbildning: Ekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm samt en examen från managementprogrammet vid Tuck Business School at Dartmouth.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenheter: Grundare och tidigare VD av Mangold Fondkommision. Dessförinnan anställd inom OM Gruppen under sju år varav de sista två åren som senior vice president på koncernnivå. Sedan 2004 verksam som fristående investerare inom främst finans, IT och fastigheter.

Aktieinnehav (direkt eller indirekt via närstående) i RW Bostad AB:

Stamaktie A: 18 320 879

LENNART STEN

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1959

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms universitet.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsägarna Sverige, styrelseordförande i Klara Bo AB (publ), styrelseledamot i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, i Interogo AG, i CLS Holdings plc, samt i Bonnier Fastigheter AB.

Arbetslivserfarenheter: För närvarande VD i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB samt ordförande i Fastighetsägarna Sverige, tidigare verkställande direktör för GE Capital Real Estate i Europa och advokat på Baker & McKenzie med affärsjuridisk inriktning.

Aktieinnehav (direkt eller indirekt via närstående) i RW Bostad AB:

Stamaktie A: 1 887 660

Preferensaktier: 2 550

MARIA LEDUNGER THULIN

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1965

Utbildning: Svensk Veterinärexamen, Fil.kand. i företagsekonomi och språk.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Sollentuna Djurklinik AB, styrelseledamot i Mälarudden Förvaltning AB, styrelseledamot i Val-lentuna Djurklinik AB, Styrelseordförande i Kera-mikhuset AB.

Arbetslivserfarenheter: Driver företag inom veterinärverksamhet och fastighetsförvaltning.

Aktieinnehav (direkt eller indirekt via närstående) i RW Bostad AB:

Stamaktie A: 4 587 263

Preferensaktier: 10 500

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

MARCUS HAMBERG, VD

Se beskrivning ovan.

GERRY SOMMENSJÖ, CFO

Anställd sedan 2017

Född: 1968

Utbildning: Ekonomiexamen vid Företags-ekonomiska institutet i Stockholm.

Övriga uppdrag: Inga

Arbetslivserfarenheter: Har tidigare arbetat i olika ekonomibefattningar hos Mälartorget AB, Cibenon AB, AB Sagax, GPT Halverton AB och Estea AB.

REVISOR

INGEMAR RINDSTIG

Auktoriserad revisor

Revisor i bolaget sedan 2016.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB.

Ingemar Rindstig innehar revisorsuppdrag i bland annat Familjebostäder, Heimstaden AB, Högkullen AB, Kungsleden AB, Magnolia Bostad AB, Oscar Properties Holding AB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Stendörren Fastigheter AB.

POLICYDOKUMENT

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för RW Bostads finansverksamhet och är fastställda för att begränsa och minimera riskerna som bolagets kapitalintensiva verksamhet är exponerad mot.

Informationspolicy

Informationspolicyn reglerar hur RW Bostad skall kommunicera med investerare, övrig kapitalmarknad, media och övriga intressenter. Policyn skall även fungera som ett internt regelverk för hur arbetet med denna kommunikation skall bedrivas inom RW Bostad och vara ett stöd vid såväl normala arbetsrutiner och planerade beslut som vid händelser vilka kräver snabba kommunikativa åtgärder.

Policy för hantering av verksamhetsrisker

Denna policy ska ligga till grund för identifieringen av omständigheter som utgör en risk och på vilket sätt denna risk hanteras inom Bolaget genom kontroll och uppföljning. Det är viktigt att förstå att verksamhetsrisker normalt sätt inte kan elimineras utan genom rutiner och intern kontroll skall riskerna minimeras och hanteras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för RW Bostad AB (publ) organisationsnummer 556575-4537, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Moderbolaget RW Bostad AB (publ) bedriver verksamhet genom att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

Koncernens verksamhet är i huvudsak förvaltning av framförallt bostadsfastigheter i Malmö, Burlöv och Ystad.

RW Bostads förvaltningsfastigheter var vid årsskiftet värderade till 263,8 (261,0) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Koncernens två stora projekt "Grindstolpen" och "Stjärnströms väg" slutfördes och hyresgästerna flyttade in i slutet av april.

I tredje kvartalet genomfördes en sammanläggning av aktierna varvid fyra (4) befintliga aktier blev en (1) ny aktie.

I slutet av året har bolagsstämman i RW Bostad AB beslutat att projektverksamheten skall avskiljas från koncernen genom utdelning av aktierna till befintliga aktieägare i RW Bostad. Det innebär att projektverksamhetens resultat är inkluderat fram till beslutsdagen och att nettotillgångarna tillhörande de avskilda projektbolagen endast är upptaget som en skuldpost till aktieägarna.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Nettoomsättning och rörelseresultat

Intäkterna uppgick till 178,9 (229,3) miljoner kronor, varav bostadsutvecklingen var till 160,6 (211,1) miljoner kronor och förvaltningsfastigheterna bidrog med 18,3 (18,2) miljoner kronor. Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 9,4 (47,5) miljoner kronor.

Finansnetto

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -5,6 (-13,8) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Förvaltningsfastigheter har omvärderats med 1,7 (-1,9) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar derivat

Koncernens derivat är i sin helhet så kallade swappar som innehas för att begränsa koncernens ränterisk. Derivaten redovisas till marknadsvärde där värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Värdeförändringar på derivaten har ökat resultatet med 2,3 (3,2) miljoner kronor.

Skatter

Årets skatteintäkt uppgick till 8,4 (8,1) miljoner kronor varav uppskjuten skatt var 8,4 (8,4) miljoner kronor och aktuell skatt var 0 (-0,3) miljoner kronor.

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt uppgick till 16,1 (43,3) miljoner kronor vilket motsvarade 0,31 (0,90) kronor per stamaktie före utspädning.

Årets resultat per stamaktie är beräknat på antal aktier efter sammanläggningen. Jämförelsåret är omräknat.

FINANSIELL STÄLLNING

Förvaltningsfastigheter

Värdet på koncernens förvaltningsfastigheter har ökat till 263,8 (261,0) miljoner kronor.

Eget kapital

Eget kapital har minskat till 284,4 miljoner kronor. Årets resultat har ökat eget kapital med 16,1, utdelning på preferensaktierna har minskat eget kapital med 2,0 miljoner kronor och utdelning av aktierna i RW Projektutveckling AB, till stamaktieägarna, har minskat eget kapital med 96,5 miljoner kronor. Det egna kapitalet om 284,4 (366,9) miljoner kronor motsvarande en soliditet på 35,8 (42,3) procent.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 242,0 (344,4) miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 30,4 (39,7) procent.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 11,9 (33,3) miljoner kronor och årets totala kassaflöde uppgick till 16,8 (-6,1) miljoner kronor. Koncernens likviditet var vid årets slut 34,6 (17,8) miljoner kronor.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick till 1,0 (8,0) miljoner kronor varav koncerninterna tjänster uppgick till 1,0 (1,0) miljoner kronor. Resultatet efter skatt uppgick till 25,6 (3,6) miljoner kronor. Eget kapital vid årets slut var 293,5 (271,4) miljoner kronor. Moderbolaget har ej haft några anställda under 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång har aktierna i RW Projektutveckling AB utdelats till aktieägarna i enlighet med bolagsstämmans beslut i december 2018. Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

RISKER OCH RISKHANTERING

RISKHANTERING

I verksamheten för koncernen RW Bostad AB (publ) (nedan "RW", "Bolaget" eller "koncernen") förekommer risker 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 riskfaktorer. De främsta riskerna i Bolagets verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrade makroekonomisk ut-

veckling och minskad bostadsefterfrågan, operativa risker såsom finansieringsrisk och ränterisk som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Riskhantering syftar till att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. RW beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av affärsinriktning och affärsbeslut samt i utveckling av interna rutiner, processer och kontrollsystem. En beskrivning av finansiell riskhantering finns i not 4.

OMVÄRLDSRISKER

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Makroekonomiska faktorer</i>	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionstakt med mera.	●●○	Löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar.
<i>Konkurrens</i>	RW Bostad verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrenterna kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar, nya strategier och/eller stärkta finansiella möjligheter.	●●○	Konkurrensanalyser på såväl regional som lokal nivå, samt genom att ständigt eftersträva förädling av RW Bostads affärsmodell.
<i>Legala och regulatoriska risker</i>	Verksamheten regleras av ett stort antal politiska och regulatoriska lagar och regelverk med påverkan både på RWs processer och Bolagets lönsamhet.	●●○	RW följer utvecklingen bland annat genom löpande dialog med kommuner och myndigheter samt med rådgivare för hantering av ändringar i lagar och regelverk.

OPERATIVA RISKER

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Transaktionsrisker</i>	Löpande genomförs fastighets-transaktioner, vilka är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut eller hantering av hyresgäster.	●○○	Vid förvärv genomförs en ekonomisk och legal analys vilket bland annat innebär genomgång av befintlig dokumentation, besiktning av fastigheter och byggnader, inventering av tekniska brister samt förståelse för ekonomi, skatterisker med mera. Vid försäljning krävs bland annat kompetens för de garantier som normalt lämnas. Förutom egen personal anlitar Bolaget vid behov externa rådgivare för att säkerställa rätt kompetens vid såväl köp som försäljning.
<i>Nyckelpersoner</i>	RW är i sin dagliga verksamhet beroende av VD och övriga nyckelpersoners kunskap och erfarenheter. Förlust av dessa nyckelpersoner kan på ett negativt sätt påverka RWs dagliga förvaltning och kommersiella möjligheter på längre sikt.	●●○	RW arbetar aktivt med att tillse att rätt kompetens finns inom bolaget. Vidare arbetar RW med kompetensöverföring mellan medarbetare och en målsättning att alltid vara en attraktiv arbetsgivare.

OPERATIVA RISKER

<i>Miljörisker</i>	Fastighetsförvaltning medför miljöpåverkan. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan även leda till att bolaget drabbas av oförutsedda kostnader för sanering av fastigheter.	●○○	RW Bostad bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Miljörisker vid fastighetsförvärv hanteras normalt genom villkor om att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar eller genom prisavdrag oftast med ingående undersökningar innan bindande avtal. Det kan dock inte uteslutas att RW kan komma att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta resultatet.
<i>Skatterisker</i>	Koncernens verksamhet består av investeringar i framförallt förvaltningsfastigheter. Felaktig tillämpning av lagar och regelverk, höjda fastighetsskatter och avgifter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut kan förändra intjäningsförmågan, och påverka koncernens, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt negativt. Ändrad lagstiftning kan göra att kostnader ökar på ett oförutsett vis. Ett försämrat ekonomiskt resultat kan innebära att värdet av en investering försämrats och påverkar kassaflödet negativt.	●●○	RWs medarbetare skall löpande hålla sig informerad om kommande lagändringar och tolkningar och tillsammans med rådgivande experter utvärdera påverkan av nya regler och förändringar av rättspraxis.

FINANSIELLA RISKER

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Ränterisk</i>	Räntekostnader är normalt koncernens enskilt största utgiftspost. Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan ska få en negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	●●○	RW följer antagen finanspolicy för att minimera koncernens ränterisk.
<i>Finansieringsrisk</i>	Finansieringsrisk innebär risken för att RW Bostad inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor.	●●○	Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med huvudägare samt ett antal affärsbanker.
<i>Likviditetsrisk</i>	Likviditetsrisken definieras som risken att, vid brist på likvida medel, inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar.	●●○	Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

AKTIEN, AKTIEÄGARE OCH UTDELNINGSFÖRSLAG

AKTIEÄGARE

Största aktieägare per 31 december 2018.

Aktieägare	Antal aktier	Röstandel
Familjen Hamberg med bolag	18 320 879	39,8%
Familjen Tyreman med bolag	12 069 864	26,1%
Danica Pension	7 035 283	15,3%
Anders Von Essen Thulin med bolag	4 597 763	10,0%
Elivågor AB (Lennart Sten)	1 890 210	4,1%
Imberis Invest AB (Johan Ahlberg)	1 868 397	4,0%
Joakim Bandhede	78 125	0,2%
Catella Bank SA	33 311	0,1%
Karl-Willy Turegård	20 000	0,0%
Avanza Pension	18 451	0,0%
Övriga aktieägare	185 919	0,4%
Totalt	46 118 201	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.

BOLAGSSTYRNING OCH STYRELSENS ARBETE

RW Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, samt tillämpliga lagar och regelverk. Ordinarie årsstämma 2018 ägde rum den 3 maj 2018. Vid stämman närvarade aktieä-

gare som representerade tillsammans 36 procent av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Marcus Hamberg. Samtliga styrelseledamöter deltog. Årsstämman 2018 beslutade bland annat om följande:

- Resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2017 fastställdes
- Utdelning om 8,00 kr per preferensaktie.
- Omval av styrelseledamöterna Jessica Tyreman (styrelseordförande), Lennart Sten, Marcus Hamberg samt Maria Ledunger Thulin.
- Omval av Ernst & Young AB till revisionsbolag för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.
- Sammanläggning av aktier och ändring av bolagsordning för att möjliggöra sammanläggningen.

En särskild beskrivning av RW Bostads bolagsstyrning samt styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidan 21.

UTDELNING

I enlighet med bolagets fastställda utdelningspolicy skall aktieutdelningen i genomsnitt över en 5-årsperiod vara 25-50 procent av bolagets resultat efter skatt. Avstämningsdag för utdelning på preferensaktierna är den 10 januari varje år.

Den som på avstämningsdagen för utdelning är införd i den av Euroclear förda aktieboken anses behörig att motta utdelning. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas på stamaktierna. Styrelsen föreslår vidare att utdelning om 32 kr per aktie läm-

nas på preferensaktierna, totalt 1 976 160 kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att bolagets vinstmedel disponeras enligt följande.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	147 961 891
Årets resultat	25 602 124
Summa	173 564 015

Styrelsen föreslår att:

Utdelning sker med 32 kr per preferensaktie, totalt	1 976 160
Balanseras i ny räkning	171 587 855
Summa	173 564 015

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 2018 uppgick fritt eget kapital i moderbolaget till 173,6 miljoner kronor och det egna kapitalet till 293,5 miljoner kronor. Utdelningsbara medel som står till bolagsstämman förfogande uppgår till 173,6 miljoner kronor.

Per den 31 december uppgick moderbolagets och koncernens soliditet till 80 procent respektive 50 procent. Efter föreslagen utdelning skulle moderbolagets och koncernens soliditet vara oförändrad. Soliditeten är, med hänsyn till den bransch som bolaget och koncernen verkar inom samt mot bak-

grund 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 den verksamhet koncernen bedriver, 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). Utdelningen är försvarlig 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

Miljoner kronor (mkr)	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Intäkter	178,9	229,3	224,0	163,4	84,1
Produktion- och fastighetskostnader	-155,5	-174,4	-149,9	-107,9	-71,6
Bruttoresultat	23,4	54,9	74,1	55,5	12,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-6,5	-8,1	-6,3	-7,1	-3,5
Resultatandel intresseföretag	0,6	0,7	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	1,9	1,6	0,5
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-8,1	-	5,0	6,3	10,4
Rörelseresultat	9,4	47,5	74,7	56,3	19,9
Finansiella intäkter	7,4	0,6	-	1,4	-
Finansiella kostnader	-13,1	-14,3	-12,3	-9,2	-9,2
Resultat före orealiserade värdeförändringar	3,7	33,8	62,4	48,5	10,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter och bostadsrätter	1,7	-1,9	6,4	1,4	15,1
Orealiserade värdeförändringar derivat	2,3	3,2	-1,3	-2,8	-4,5
Resultat före skatt	7,7	35,2	67,5	47,1	21,3
Skatt	8,4	8,1	-9,8	-17,0	-3,5
Årets resultat 1)	16,1	43,3	57,7	30,1	17,8
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	263,8	261,0	203,9	210,5	307,0
Andelar i bostadsrättsföreningar	-	-	-	25,2	-
Uppskjutna skattefordringar	40,6	15,6	5,5	15,2	27,6
Övriga anläggningstillgångar	84,3	81,7	2,4	2,9	2,9
Exploateringsfastigheter	0,3	0,3	160,8	73,0	40,3
Andelar i bostadsrättsföreningar, omsättningstillgångar	19,2	3,6	15,6	0,8	13,4
Likvida medel	34,6	17,8	23,8	29,8	10,1
Övriga omsättningstillgångar	352,4	486,7	243,2	116,0	47,4
Summa tillgångar	795,2	866,7	655,2	473,4	448,7
Eget kapital	284,4	366,9	325,7	227,4	197,4
Derivatinstrument	5,7	8,0	11,2	9,9	7,1
Uppskjutna skatteskulder	24,9	8,2	6,6	6,8	5,1
Räntebärande skulder	242,0	344,4	229,2	184,5	220,4
Ej räntebärande skulder	238,2	139,2	82,5	44,8	18,7
Summa eget kapital och skulder	795,2	866,7	655,2	473,4	448,7
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
	2018	2017	2016	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100,3	17,7	-102,8	-35,0	-27,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32,4	-137,7	25,3	90,7	-75,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51,1	114,0	71,5	-36,0	112,0
Förändring av likvida medel	16,8	-6,0	-6,0	19,7	8,7
Likvida medel vid periodens slut	34,6	17,8	23,6	29,8	10,1

1) Inget övrigt totalresultat föreligger. Årets totalresultat motsvaras av årets resultat.

Nyckeltal och aktiedata	2018	2017	2016	2015	2014
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsbar area, kvm	12 159	12 159	8 200	10 815	14 692
Hyresvärde, mkr	18,7	18,7	11,5	13,2	17,3
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	263,8	261,0	203,9	210,5	307,0
Driftnetto, mkr	13,2	13,0	8,3	7,5	9,6
Direktavkastning, %	5,0	5,0	4,1	3,6	3,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	96,5	97,1	99,5	93,7	87,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	98,7	99,1	92,7	86,0
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Totala intäkter, mkr	178,9	229,3	224,0	163,4	84,1
Bruttoresultat, mkr	23,4	54,9	74,1	55,5	12,5
Rörelseresultat, mkr	9,4	47,5	74,7	56,3	19,9
Resultat efter skatt, mkr	16,1	43,3	57,7	30,1	17,8
Rörelsemarginal, %	5,2	20,7	33,4	34,4	23,7
Balansomslutning, mkr	795,2	866,7	655,2	473,4	448,7
Eget kapital vid årets utgång, mkr	284,4	366,9	325,6	227,4	197,4
Soliditet, %	35,8	42,3	49,7	48,0	44,0
Avkastning på eget kapital, %	4,7	12,9	22,3	15,0	14,5
Belåningsgrad, %	30,4	39,7	35,1	39,0	49,1
Belåningsgrad fastigheter, %	62,1	64,1	61,2	57,5	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	3,4	6,1	6,3	2,2
Medelränta räntebärande skulder, %	4,0	4,3	5,2	5,1	3,9
Räntebärande nettoskulder, mkr	207,4	326,7	205,3	154,7	210,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,7	0,8	1,1
AKTIEDATA					
Genomsnittligt antal stamaktier	46 056 446	184 225 784	171 384 921	164 365 974	109 351 698
Antal stamaktier ¹⁾	46 056 446	184 225 784	184 225 784	164 365 974	164 365 974
Antal preferensaktier vid periodens slut	61 755	247 020	247 020	247 020	-
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	0,31	0,90	1,30	0,68	0,65
Eget kapital, mkr	284,4	366,9	325,6	227,4	197,4
Preferensaktiekapital, mkr	26,7	26,7	26,7	26,7	-
Eget kapital per stamaktie, kr	5,60	1,85	1,62	1,22	1,20

¹⁾ I kvartal 3 -2018 har sammanläggning av aktier skett i förhållande 4:1. Jämförelsåren har ej omräknats.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	Not	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Intäkter från bostadsproduktion	5	160 604	211 155
Hysesintäkter	5	18 331	18 185
Summa intäkter		178 935	229 340
Produktionskostnader		-150 384	-169 555
Fastighetskostnader	6	-5 172	-4 805
Bruttoresultat		23 379	54 980
Försäljnings- och administrationskostnader	7, 8, 9, 10	-6 496	-8 138
Resultatandel intressebolag		617	732
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-8 147	-
Rörelseresultat		9 353	47 574
Finansiella intäkter	11	7 404	587
Finansiella kostnader	11	-13 033	-14 346
Resultat före orealiserade värdeförändringar		3 724	33 815
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter och bostadsrätter		1 740	-1 855
Orealiserade värdeförändringar på derivat		2 250	3 201
Resultat före skatt		7 714	35 161
Skatt	12	8 370	8 111
Resultat efter skatt		16 084	43 272
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		16 084	43 272
<i>varav hänförligt till aktieägarna i RW Bostad AB (publ)</i>		<i>16 084</i>	<i>43 272</i>
Resultat per aktie	25		
Resultat per stamaktie före utspädning, kr ²⁾		0,31	0,90
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ²⁾		0,31	0,90
Totalt antal stamaktier		46 056 446	184 225 784
Genomsnittligt antal stamaktier ¹⁾		46 056 446	184 225 784
Genomsnittligt antal preferensaktier ¹⁾		61 755	247 020

¹⁾ I kvartal 3 - 2018 har sammanläggning av aktier skett i förhållande 4:1. Jämförelsetal har omräknats.

²⁾ Resultat per aktie beräknas på genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna

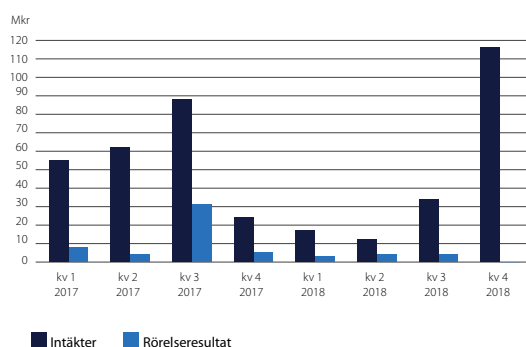
KOMMENTARER TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2018

Resultatposter nedan avser perioden januari-december 2018. Resultatposter inom parentes avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp redovisas i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

Intäkter och rörelseresultat

Summa intäkter under året uppgick till 178 935 (229 340) tkr. Intäkterna avsåg främst upparbetade och fakturerade intäkter inom bostadsproduktion vilka uppgick till 160 604 (211 155) tkr samt hyresintäkter om 18 331 (18 186) tkr. Intäkterna från bostadsproduktion var framförallt från de slutförda projekten Brf Grindstolpen 1 och Brf Stjärnströms väg 1 samt pågående projektet Brf Kronbladet 1. Rörelseresultatet, det vill säga, resultatet före finansiella investeringar och orealiserade värdeförändringar uppgick till 9 353 (47 574) tkr. Det lägre rörelseresultatet omfattar framförallt minskat resultat från bostadsproduktionen.

KONCERNENS INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT
PER KVARTAL



Finansnetto

Finansnettot uppgick till -5 629 (-13 759) tkr. Räntekostnaden har under året sjunkit med 1 314 tkr samtidigt som koncernen kraftigt har ökat ränteintäkterna hänförliga till räntebärande fordringar i jämförelse med föregående år. Räntekostnader i bostadsutvecklingsprojekt redovisas i posten "Produktionskostnader".

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter

Under perioden har orealiserade värdeförändringar i fastigheter och bostadsrätter påverkat resultatet med 1 740 (-1 855) tkr. Värdeförändringarna har påverkats positivt av lägre avkastningskrav, där den initiala direktavkastningen i genomsnitt uppgick till 5,1% (5,2), samtidigt som något lägre bedömda driftnetton påverkat värdet negativt i jämförelse med värderingen vid utgången av föregående år.

Orealiserade värdeförändringar i derivat

För att minska exponeringen mot ränteförändringar har koncernen valt att i fastighetsförvaltningen använda derivat för att säkerställa en mer förutsägbar räntekostnad. Inga nya derivatavtal har ingåtts under verksamhetsåret. I befintliga derivatavtal har skuldvärdet minskat vilket inneburit en positiv värdeförändring med 2 250 (3 201) tkr. Derivatens positiva (för koncernen) värdeutveckling har till största del påverkats av amorteringar 1 447 (1 447) tkr samt att derivatens kvarvarande avtalstid är kortare än vid utgången av föregående år.

Skatt

Periodens skatt avser i huvudsak uppskjuten skatt och förklaras av att samtliga temporära skillnader har omvärderats och omräknats med anledning av de nya räntebe-gränsningsreglerna och ändrad bolagsskatt, se not 18. RW Bostad redovisar periodens skatteintäkt/skattekostnad till 8 370 (8 111) tkr. Den uppskjutna skatten för perioden var 8 370 (8 426) tkr och aktuell skatt var 0 (-315) tkr.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TILLGÅNGAR	Not	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	263 800	261 000
Maskiner och inventarier	14	657	750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	15	2 216	2 598
Uppskjutna skattefordringar	17	40 614	15 552
Övriga finansiella anläggningstillgångar	18	81 424	78 442
Summa anläggningstillgångar		388 711	358 342
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	19 200	3 600
Exploateringsfastigheter	20	337	337
Kundfordringar	21	13 139	553
Övriga fordringar	22	270 454	372 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	68 744	113 888
Likvida medel	24	34 610	17 771
Summa omsättningstillgångar		406 685	508 363
SUMMA TILLGÅNGAR		795 195	866 705
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		119 907	119 907
Övrigt tillskjutet kapital		119 928	119 928
Balanserat resultat		28 530	83 813
Årets resultat		16 084	43 272
Summa eget kapital		284 449	366 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	157 766	144 107
Övriga finansiella skulder		1 134	1 116
Derivatinstrument	27	5 714	7 964
Uppskjutna skatteskulder		24 914	8 222
Summa långfristiga skulder		189 527	161 408
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	47 059	188 965
Övriga finansiella skulder	26	37 143	11 393
Leverantörsskulder		1 653	3 105
Aktuella skatteskulder		-	327
Övriga skulder	28	189 014	83 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	46 349	51 345
Summa kortfristiga skulder		321 419	338 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		795 195	866 705

KOMMENTARER TILL RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2018

Balansposter nedan avser perioden januari-december 2018. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Samtliga belopp redovisas i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

Förvaltningsfastigheter

Det totala marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 263 800 (261 000) tkr. Det utgående marknadsvärdet har påverkats av gjorda investeringar med 1 060 (59 000) tkr och genom värdeförändringar som påverkat värdet med 1 740 (-1 855) tkr. Samtliga fastigheter har vid årsskiftet värderats externt, se not 13.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde. Vid periodens utgång uppgick redovisat värde till 337 (377) tkr, se not 19.

Fordringar

Övriga finansiella anläggningstillgångar, övriga fordringar och interimsfordringar har förändrats med -143 922 (321 813) tkr vilket förklaras med att flera projekt slutfördes under året.

Eget kapital

Eget kapital har genom årets resultat ökat med 16 084 tkr. Ur ingående fritt eget kapital har utdelning på preferensaktierna lämnats med 8 kr per preferensaktie, totalt 1 976 tkr samt att sakutdelning av dotterbolaget RW Projektutveckling AB har skett vilket minskat fritt eget kapital med 96 580 tkr. Eget kapital vid årets utgång uppgår till 284 449 tkr.

Skulder

Skulderna uppgick vid året slut till 510 746 (499 785) tkr en ökning med 10 961 tkr. De räntebärande skulderna minskade med 102 497 tkr varav återbetalda byggkreditiv var 111 000 tkr och amorteringar enligt plan var 3 493 tkr (motsvarande 2,1 procent). Nya lån har ökat räntebärande skulder med 78 281 tkr. Skulden för derivatinstrument har omvärderats (minskat) med 2 250 (3 201) tkr varav amortering har påverkat värdet med 1 447 (1 447) tkr.

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusental kronor (tkr)	Kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2017	119 907	119 928	85 790	325 625
Resultat 2017	-	-	43 272	43 272
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	43 272	43 272
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning till preferensaktieägarna*	-	-	-1 976	-1 976
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-1 976	-1 976
Utgående balans per 31 december 2017	119 907	119 928	127 085	366 920
Ingående balans 1 januari 2018	119 907	119 928	127 085	366 920
Resultat 2018	-	-	16 084	16 084
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	16 084	16 084
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning till preferensaktieägarna*	-	-	-1 976	-1 976
Sakutdelning till stamaktieägarna	-	-	-96 580	-96 580
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-98 556	-98 556
Utgående balans per 31 december 2018	119 907	119 928	44 614	284 449

* Utdelning om 8 kronor per preferensaktie; 247 020 * 8 kr = 1 976 tkr.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		7 715	35 161
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	4 298	-1 556
Betalda skatter		-76	-315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		11 937	33 290
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) exploateringsfastigheter		-	160 463
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		111 086	-230 802
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-22 732	54 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		100 291	17 712
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 060	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-59 000
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-	-337
Förvärv/ökning av finansiella anläggningstillgångar		-75 475	-78 384
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar		44 135	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 400	-137 721
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-3 465	-487
Upptagna lån		78 281	156 695
Amortering av låneskulder		-125 886	-42 253
Övriga finansiella poster		18	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 052	113 955
Årets kassaflöde		16 839	-6 054
Likvida medel vid årets början	24	17 771	23 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		34 610	17 771

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	5	1 000	8 043
Bruttoresultat		1 000	8 043
Försäljnings- och administrationskostnader	7,8,9,10	-2 909	-3 532
Rörelseresultat		-1 909	4 511
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i dotterbolag		-899	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	5 200	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 128	-907
Resultat efter finansiella poster		1 264	3 628
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		1 129	-
Resultat före skatt		2 393	3 628
Skatt på årets resultat	12	23 209	-
Årets resultat		25 602	3 628

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	107 470	107 470
Uppskjutna skattefordringar	17	26 218	3 009
Övriga finansiella anläggningstillgångar	18	458	58
Summa anläggningstillgångar		134 146	110 537
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	7 250	3 600
Fordringar hos koncernföretag		1 129	188 855
Övriga fordringar	22	217 902	946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	324	143
Kassa och bank	24	4 790	6 542
Summa omsättningstillgångar		231 395	200 086
SUMMA TILLGÅNGAR		365 541	310 623
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	119 907	119 907
Summa bundet eget kapital		119 907	119 907
Överkursfond		119 927	119 927
Balanserat resultat		28 035	27 933
Årets resultat		25 602	3 628
Summa fritt eget kapital		173 564	151 488
Summa eget kapital		293 471	271 395
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	26	37 143	11 393
Leverantörsskulder		175	409
Skulder till koncernföretag		31 488	15 118
Övriga skulder	28	2 303	12 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	961	253
Summa kortfristiga skulder		72 070	39 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 541	310 623

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Över-kursfond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående balans 1 januari 2017	119 907	119 927	29 909	269 743
Resultat 2017	-	-	3 628	3 628
Årets resultat	-	-	3 628	3 628
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning till preferensaktieägarna*	-	-	-1 976	-1 976
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-1 976	-1 976
Utgående balans per 31 december 2017	119 907	119 927	31 561	271 395
Ingående balans 1 januari 2018	119 907	119 927	31 561	271 395
Resultat 2018	-	-	25 602	25 602
Årets resultat	-	-	25 602	25 602
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning till preferensaktieägarna*	-	-	-1 976	-1 976
Sakutdelning till stamaktieägarna**	-	-	-1 550	-1 550
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-3 526	-3 526
Utgående balans per 31 december 2018	119 907	119 927	53 637	293 471

*Utdelning om 8 kronor per preferensaktie; 247 020 * 8 kr = 1 976 tkr.

**Utdelning av aktierna i dotterbolaget RW Projektutveckling AB.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 394	3 628
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-294	-4 516
Betalda skatter		-16	-16
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet		2 084	-904
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		6 074	4 487
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		21 455	-2 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 613	920
Investeringsverksamheten			
Förvärv/ökning av finansiella anläggningstillgångar		-53 650	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 650	-
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-3 465	-487
Upptagna lån		37 143	-
Amortering av låneskulder		-11 393	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 285	-487
Årets kassaflöde		-1 752	433
Likvida medel vid årets början	24	6 542	6 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		4 790	6 542

Betalda och erhållna räntor framgår av not 30.

REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

NOT • 1 • ALLMÄN INFORMATION

RW Bostad AB (publ), org nr 556575-4537, är ett svenskt aktiebolag med registrerat säte i Stockholm, Sverige. Årsredovisning och koncernredovisning för RW Bostad AB (publ) omfattar verksamhetsåret januari-december 2018 och har godkänts av styrelsen för publicering den 25 april 2019 och föreläggs till årsstämman den 27 maj 2019 för fastställande.

NOT • 2 • SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Moderbolaget RW Bostad ABs (publ) funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget RW Bostad AB (publ) och dess dotterföretag. Dotterföretag är bolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Med bestämmande inflytande menas rätten att bestämma över bolagets finansiella och operativa strategier. Alla bolag i RW-koncernen är helägda. 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. Koncernen omfattar utöver moderföretaget de i not 17 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att anskaffningsvärden på aktier i dotterföretag elimineras mot dotterföretagens förvärvsvärden, det vill säga förvärvat eget kapital fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommer från förvärvsdagen. Om rörelseförvärvet genomförs i flera steg omvärderas de tidigare eget kapital andelarna i det förvärvade företaget till dess verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Eventuell vinst eller förlust till följd av omvärderingen, redovisas i resultaträkningen.

Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mot koncernföretag elimineras.

RW Bostad AB (publ), (nedan RW Bostad, RW eller moderbolaget) skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter med fokus på bostadsfastigheter. RW Bostads affärsidé är att kunna erbjuda attraktiva lokaler och bostäder i bra geografiska lägen där goda kommunikationer föreligger.

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 2018 tillämpar koncernen IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 9 Finansiella instrument enligt vad som beskrivs nedan. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är i övrigt oförändrade jämfört med föregående år.

NYA ELLER ÄNDRADE IFRS STANDARDER OCH NYA TOLKNINGAR SOM TILLÄMPAS FRÅN OCH MED 1 JANUARI 2018

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och har tillämpats för räkenskapsåret som började den 1 januari 2018.

IFRS 9 Finansiella instrument har ersatt IAS 39 och hanterar regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. RW Bostads bedömning är att IFRS 9 ej påverkat värderingen av fordringar.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, är ett nytt ramverk för redovisningen av intäkter från avtal med kunder. Standarden innebär en modell där avtalens intäkter skall fördelas till tidpunkten för utförda prestationer. RW Bostads bedömning är att redovisning av intäkter från projektutvecklingen av bostäder skall ske över tid, med tillämpning av successiv vinstavräkning. Avtal med bostadsrättsförening ingås till ett fastställt pris och utgör ett prestationsåtagande som omfattar garanti både om pris och försålda bostadslägenheter. RW uppdaterar kvartalsvis bedömt projektresultat och resultatavräknar i förhållande till bostadsrättsföreningens försäljningsgrad av bostadsrätter. Bolagets bedömning är att den nya standarden inte inneburit ändrad princip av koncernens intäktsredovisning.

NYA ELLER ÄNDRADE IFRS STANDARDER OCH NYA TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

IFRS 16 Leasing, innebär att de flesta leasingavtal skall redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Avtal som i dag utgör operationella leasingavtal kommer således att aktiveras i balansräkningen. RW Bostad bedömer att den nya standarden ej kommer att påverka varken balans- eller resultaträkning då koncernens leasingavtal för närvarande har en leasingperiod ej överstigande 12 månader eller uppgår till ett begränsat värde. Effekten av den nya standarden bedöms inte påverka redovisningen väsentligt förutom ett utökat krav på upplysningar. IFRS 16 träder i kraft på räkenskapsår som inleds 1 januari 2019 eller senare.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att RW Bostad gör bedömningar och antaganden som påverkar de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger vid senare tidpunkt med anledning av inträffade händelser eller ändrade omvärldsfaktorer.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar är det vedertaget att ange ett osäkerhetsintervall om +/- 5.-10%. Antaganden och bedömningar av förvaltningsfastigheter framgår av not 14.

PREFERENSAKTIER

Koncernen har gjort bedömningen att de utestående preferensaktierna utgör eget kapital instrument i enlighet med IAS 32. Bedömningen är baserad på att såväl utdelning som eventuell inlösen av preferensaktier förutsätter ett beslut av bolagsstämman. Det föreligger ingen avtalad skyldighet att lösa in preferensaktierna.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skattefordringar redovisas när och i den utsträckning det är sannolikhet att de kan utnyttjas.

INTÄKTSREDOVISNING BOSTADSPROJEKT

RW Bostad avyttrar huvudsakligen fastigheter (projekt), på vilken en byggnad skall uppföras, till en bostadsrättsförening vilken styrs av en från RW Bostad oberoende styrelse. Bolagets bedömning är att bostadsrättsföreningarna är självständiga i förhållande till RW Bostad och därför inte skall konsolideras enligt IFRS 10 och resultatet bedöms därmed uppstå och redovisas i RW Bostad den dag andelarna avyttras till bostadsrättsföreningen.

Då RW Bostad, normalt sätt, ingår garantiåtagande avseende föreningens ekonomiska plan och garanterar att köpa eventuella osålda bostadsrätter sker en intäkts- och kostnadsreservering vid avyttringstidpunkten. Intäkts- och kostnadsreserveringen upplöses genom successiv vinstavräkning baserad på föreningens försäljningsgrad, det vill säga försäljningssumman av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt försäljningssumma (sålda lägenheters försäljningsvärde /totalt försäljningsvärde). En kritisk bedömning är projektets prognostiserade resultat vilket uppdateras kvartalsvis och påverkar RW Bostads garantiåtagande och den successiva resultatavräkningen.

KLASSIFICERING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER SAMT FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid förvärv av en fastighet har bedömning gjorts om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen har fått en påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter vilka har redovisats som varulager då avsikten har varit att avyttra fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde där värdeförändring redovisas via resultaträkningen.

TILLGÅNGSFÖRVARV KONTRA RÖRELSEFÖRVARV

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuellt prisavdrag minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Förvärvsrelaterade kostnader för till exempel rådgivning, juridisk hjälp, värdering och övriga arvoden för konsulttjänster i samband med förvärv belastar resultatet i de perioder då de uppkommer eller tjänsterna erhålls.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

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 eller valutakursförluster 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 under räkenskapsåret ej haft transaktioner i utländsk valuta.

LEASING

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal.

RW Bostad har ingått ett antal mindre leasingavtal avseende vissa materiella anläggningstillgångar. Värdet av dessa leasingavtal uppgår till ej väsentliga belopp. Leasingavgifterna redovisas som kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

RESULTATRÄKNINGEN

INTÄKTSREDOVISNING

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

INTÄKTER FRÅN BOSTADSPRODUKTION OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighet- och projektförsäljning sker normalt genom avyttring av aktier i ett fastighetsägande bolag. Försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas när den juridiska äganderätten fullständigt överförs vilket normalt sker vid tillträdet. Vinst eller förlust i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas som realiserade värdeförändringar och beräknas som skillnaden mellan erhållet vederlag för den försålda förvaltningsfastigheten med avdrag för till avyttringen direkt hänförliga utgifter och det redovisade värdet på förvaltningsfastigheten.

Resultat från avyttring av bostadsprojekt sker med successiv vinstavräkning baserat på föreningens försäljningsgrad, det vill säga försäljningssumman av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt försäljningssumma (sålda lägenheters försäljningsvärde /totalt försäljningsvärde). Redovisad vinstavräkning beräknas som försäljningsgraden multiplicerat med beräknat resultat i bostadsprojektet och redovisas i intäkter från bostadsproduktion.

HYRESINTÄKTER

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

RÄNTEINTÄKTER (FINANSIELLA INTÄKTER)

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

KOSTNADER

FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS- KOSTNADER

Fastighetskostnader samt försäljnings- och administrationskostnader, belastar resultatet i den period de hänför sig till.

PRODUKTIONSKOSTNADER

Produktionskostnader är hänförliga till koncernens bostadsprojekt och belastar resultatet genom successiv vinstavräkning.

FINANSIELLA KOSTNADER

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader hänförliga till koncernens räntebärande skulder. Till finansiella kostnader hänför sig även kostnader för räntederivatavtal. Räntekostnader som har ett tydligt samband till inköp eller investeringar i tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa redovisas som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Inom RW Bostad är aktivering av räntekostnader aktuell vid uppförande av fastighets- och bostadsprojekt.

Alla övriga finansiella kostnader belastar resultatet i den period de uppstår.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen avser både värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och värdeförändringar i finansiella instrument. Värdeförändringar beräknas som skillnaden mellan värdet vid periodens början och värdet vid periodens slut. I de fall förvaltningsfastigheter, finansiella instrument eller övriga derivat förvärvats under året jämförs värdet vid periodens slut med förvärvsvärdet.

SKATTER

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år med tillägg för justeringar av tidigare års aktuella skatter. Skatt redovisas i resultaträkningen, förutom när skatten avser poster som skall redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. Den aktuella skatten baseras på skattepliktigt resultat och beräknas med den skattesats som föreligger på balansdagen. Skattepliktigt resultat har justerats med ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader hänförliga till perioden och kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden i koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av skattesats som har beslutats på balansdagen eller som förväntas gälla när den uppskjutna skatten regleras.

I RW Bostad föreligger temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter och derivat. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de skattemässiga underskottsavdragen kan utnyttjas.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie baseras på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med periodens utdelning till preferensaktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående stamaktier, se not 25.

BALANSRÄKNINGEN

FINANSIELLA INSTRUMENT

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas kassa och bank, kundfordringar, vissa övriga fordringar, aktier och lånefordringar som finansiella tillgångar och derivatinstrument, leverantörsskulder, vissa övriga skulder och låneskulder som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde plus eller minus transaktionskostnader hänförliga till förvärvet med undantag för kundfordringar som normalt sätt redovisas till deras transaktionspris. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

KLASSIFICERING

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i enlighet med IFRS 9 vilken ersatt IAS 39. RWs finansiella instrument klassificeras i följande kategorier:

Tillgångar:

- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Derivatinstrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Skulder:

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller till betalning mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande hänförs till denna kategori. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett i enlighet med nivå 3 i IFRS 13, Värdering till verkligt värde, och baseras på bedömda marknadsvärden, vilka motsvarar det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

Försäljningar och inköp av förvaltningsfastigheter redovisas när den juridiska äganderätten fullständigt överförs vilket normalt sker vid tillträdet.

Tillkommande investeringar

Tillkommande investeringar hänförliga till förvaltningsfastigheter aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda och åtgärderna är värdehöjande. Exempel på tillkommande investeringar är energibesparande åtgärder som förbättrar driftnettot eller när investeringar föranleder hyreshöjningar och/eller avtalsförlängningar.

MASKINER OCH INVENTARIER

Maskiner och inventarier har upptagits till anskaffningsvärden efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna baseras på tillgångarnas ekonomiska nyttjandeperiod beräknat som 5-10 år.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Andelar i intresseföretag redovisas initialt till anskaffningsvärde och ökas eller minskas därefter med koncernens andel i intresseföretagets resultat vilket redovisas över resultaträkningen. Erhållna utdelningar minskar det redovisade värdet.

ANDELAR I BOSTADSRÄTTER

Långfristiga innehav av andelar i bostadsrätter tas upp som finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde. Kortfristigt innehav av bostadsrätter som ska avyttras klassificeras som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar hänförliga till skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de skattemässiga underskottsavdragen kan utnyttjas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter avsedda för produktion av bostadsrätter eller hyresrätter. Fastigheterna avyttras normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Fastighetsförvärv sker antingen som direktförvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång i den period då tillträde till fastigheterna/aktierna sker.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET

ANSKAFFNINGSVÄRDE

Kundfordringar vissa övriga fordringar och lånefordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningsströmmar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förväntade kreditförluster. Eventuellt nedskrivningsbelopp redovisas i koncernens resultaträkning.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av tillgodohavanden hos bank på bokslutsdagen och redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET

ANSKAFFNINGSVÄRDER

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde motsvarande upplupet anskaffningsvärde.

LÅNEKREDITER

Lånekrediter redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Skulden redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för koncernens lånekrediter bedöms motsvara dess verkliga värde då skulderna saknar transaktionskostnader och löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapporten över totalresultat i den period till vilken de hänförs.

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.

DERIVATINSTRUMENT

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld värderat till verkligt värde via resultaträkningen. För derivat värderade till verkligt värde i balansräkningen skall upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde som instrumenten tillhör. Koncernens derivat utgörs av så kallade ränteswappar. Derivatet har värderats i enlighet med nivå 2 enligt IFRS 13 vilket innebär andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

EGET KAPITAL

Transaktionskostnader som har direkt samband med emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

UTDELNINGAR

Koncernen utgav år 2015 totalt 247 020 preferensaktier vilka, i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, har rätt till en årlig utdelning om 8 kr per aktie. Under år 2018 har sammanläggning av preferensaktien genomförts vilket inneburit att fyra (4) aktier blivit en (1) aktie. Utdelningen efter sammanläggningen uppgår till 32 kronor per aktie. Avstämningsdag för utdelningen är den 10 januari vart år. Utdelningen redovisas som en skuld efter det att årsstämman beslutat om utdelningen.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie före utspädning beräknas som årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med periodens utdelning till preferensaktieägare dividerat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas som årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med periodens utdelning till preferensaktieägare dividerat med genomsnittligt antal utestående stamaktier inkluderande alla potentiella stamaktier som ger upphov till utspädningseffekt.

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Koncernen har inga utestående aktierelaterade ersättningar (personaloptioner mm) som regleras med eget kapital instrument.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av till exempel löner, bonus, semesterersättning och betald sjukfrånvaro samt pensioner redovisas i den period de intjänas. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionersättningar vilka upphör när en anställning avslutas.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen 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. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

UPPSTÄLLNINGSFORM

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens schema vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

ANDELAR I DOTTERBOLAG

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

AKTIEÄGARTILLSKOTT

Moderbolaget redovisar aktieägartillskott som en ökning i aktier och andelar i den mån nedskrivning inte erfordras.

KONCERNBIDRAG OCH UTDELNING

Mottagna och lämnade koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som bokslutsdisposition. Utdelning från dotterbolag redovisas som finansiell intäkt.

NOT • 3 • SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet som genererar intäkter och kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information som presenteras och analyseras av bolagets VD och styrelse. Normalt sätt avser rörelsesegment en region eller verksamhetsgren. RW Bostad upprättar inte not enligt IFRS 8 eftersom koncernen redovisar verksamheten som ett rörelsesegment där bolaget inte delat upp redovisningen i regioner, verksamhetsgrenar eller andra segment.

NOT • 4 • FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELLA RISKER

I RW Bostads verksamhet förekommer risker vars effekter på resultat och finansiella ställning kan kontrolleras i varierande grad. De främsta riskerna i bolagets verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, operativa risker såsom prisrisker samt finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Koncernens finanspolicy, antagen av styrelsen, är framtagen för att ange regler och ramar för hur delar av dessa risker skall hanteras.

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas likvida medel, kundfordringar, vissa upplupna intäkter, övriga fordringar, aktier och lånefordringar som finansiella tillgångar och leverantörsskulder, vissa upplupna kostnader, övriga skulder, räntederivat, låneskulder som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. För finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde bedöms verkligt värde i allt väsentligt motsvaras av anskaffningsvärdet. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontroll över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

NOT 4 FORTS.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument, koncernen	2017-12-31		2018-12-31	
	IAS 39	Redovisat värde	IFRS 9	Redovisat värde
Tillgångar				
Övriga finansiella anläggningstillgångar	LoK	78 372	FTua	81 367
Kundfordringar	LoK	553	FTua	13 140
Övriga fordringar	LoK	372 214	FTua	54 030
Likvida medel	LoK	17 771	FTua	34 610
Skulder				
Derivatinstrument	FSvv	7 964	Divv	5 714
Låneskulder	FSua	344 465	FSua	241 968
Leverantörsskulder	FSua	3 105	FSua	1 653
Övriga skulder	FSua	84 684	FSua	189 015
Upplupna kostnader	FSua	1 083	FSua	1 926

Förklaringar	Förkortning	Klassificering
Låne- och kundfordringar	LoK	IAS 39
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	FSvv	IAS 39/IFRS 9
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	FSua	IAS 39/IFRS 9
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	FTua	IFRS 9
Derivatinstrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Divv	IFRS 9

För finansiella tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde skall upplysning lämnas över vilken nivå de finansiella instrumenten är redovisade till. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2

Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3

Indata för tillgången eller skulden som baseras på icke observerbara marknadsdata.

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindingstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

FÖLJANDE TABELL VISAR KONCERNENS TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Värderingshierarki	2018-12-31			2017-12-31		
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Derivatinstrument	-	5 714	-	-	7 964	-
Summa	-	5 714	-	-	7 964	-

RW Bostad använder räntederivat för att begränsa ränterisken i enlighet med bolagets finanspolicy. Värdeförändringar i RW Bostads räntederivat påverkas bland annat av förändrade marknadsräntor och av förändringen av återstående löptider. Verkligt värde har beräknats enligt nivå 2 i enlighet med IFRS 13. Räntederivat har marknadsvärderats i enlighet med erhållna värderingar från motparten. Derivatet är avtalade i svenska kronor och utgörs av så kallade ränteswappar. Koncernens motpart för samtliga derivatavtal är Danske Bank. Koncernens räntederivat omfattade på bokslutsdagen avtal om 81,0 miljoner kronor vilket vid årsskiftet motsvarade 49 procent av RW Bostads räntebärande skulder med rörlig ränta hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Den vägda genomsnittliga räntan skulder hänförliga till förvaltningsfastigheterna, uppgick till 3,53 procent. Med anledning av att cirka 49 procent av krediterna hänförliga till fastighetsförvaltningen är säkrade genom ränteswappar så kommer koncernens resultat från förvaltningsfastigheterna de närmaste åren, i begränsad omfattning, påverkas av framtida förändringar av den rörliga marknadsräntan.

Samtliga förpliktelser för koncernens derivat upphör vid avtalsdagens slut och medför ingen annan betalning utöver upplupen ränta för den sista kvartalsperioden. Koncernens finansiella förpliktelser förfaller i enlighet med nedanstående tabell.

DERIVATINSTRUMENT

År	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Genomsnittlig ränta
2019	1 447	-66	1,97%
2020	1 447	-66	1,97%
2021	64 779	-4 722	3,62%
2022	13 337	-860	2,74%
Summa nominellt/genomsnitt	81 010	-5 714	3,44%

De finansiella derivatens värdeförändringar under året är redovisade som realiserade värdeförändringar i koncernens resultaträkning.

Orealiserade värdeförändringar har påverkat resultatet men har inte någon påverkan på kassaflödet.

Derivat (värde i balansräkningen)	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Undervärden på finansiella derivat	-5 714	-7 964
Summa	-5 714	-7 964

Redovisad värdeförändring på finansiella instrument värderade till verkligt värde, realiserade	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Derivat	2 250	3 201
Summa	2 250	3 201

LÖPTIDSANALYS AV FINANSIELLA SKULDER:

KONCERNEN

2018-12-31

Finansiella skulder	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Verkligt värde
Leverantörsskulder	1 653	-	-	1 653
Övriga skulder och upplupna kostnader	190 941	-	-	190 941
Låneskulder	84 202	157 766	-	241 968
Derivatinstrument	1 447	4 267	-	5 714
Summa	278 243	162 033	-	440 276

2017-12-31

Finansiella skulder	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Verkligt värde
Leverantörsskulder	3 105	-	-	3 105
Övriga skulder och upplupna kostnader	83 568	1 116	-	84 684
Låneskulder	200 348	107 517	36 600	344 465
Derivatinstrument	181	7 783	-	7 964
Summa	287 202	116 416	36 600	440 218

KREDITRISK

Med kreditrisk menas risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Fordringar vid projekt- och fastighetsförsäljningar förfaller normalt vid projektens slutförande. RW Bostad är även beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Koncernen arbetar med noggrann projektuppföljning och en strikt policy avseende betalningsanstånd, avbetalningsplaner och inkassohantering för att minimera risken för uteblivna inbetalningar.

RÄNTERISK

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutets marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som RW har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i RWs räntekostnader. RW Bostad följer antagen finanspolicy för att minimera koncernens ränterisk. I projektverksamheten hanteras även risken genom försiktiga ränteantaganden i kalkyler och prognoser.

Jämfört med koncernens belåning vid periodens slut skulle en ränteändring om 0,5 procent (50 räntepunkter) påverka koncernens räntekostnader med 0,4 miljoner kronor motsvarande 0,25 procent.

LIKVIDITETSRISK

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Likviditetsrisken definieras som risken att, vid brist på likvida medel, inte kunna fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till betydligt högre kostnad. RWs finansieringsrisker omfattar kostnadsökningar för finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Om koncernen misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 200,9 (344,4) miljoner kronor, varav 58,6 (200,3) miljoner kronor var kortfristiga.

FÖRFALL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

2018-12-31

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Verkligt värde
Banklån	21 450	142 337	-	163 787
Byggnadskreditiv	25 609	15 429	-	41 038
Övriga räntebärande skulder	37 143	-	-	37 143
Summa	84 202	157 766	-	241 968

2017-12-31

Lån	Inom ett år	2-5 år	Senare än 5 år	Verkligt värde
Banklån	23 063	107 517	36 600	167 180
Byggnadskreditiv	111 000	-	-	111 000
Obligationslån	54 892	-	-	54 892
Övriga räntebärande skulder	11 393	-	-	11 393
Summa	200 348	107 517	36 600	344 465

MARKNADSRISK

Risken med en investering i fastigheter påverkas av den generella utvecklingen av makroekonomiska faktorer. Faktorer såsom konjunktur, inflation, räntenivå, sysselsättning, befolkningstillväxt och kundernas framtidsstro kan alla vara grund till förändringar i försäljningsutfall i projekt, vakansgrader och hyresnivåer. Förändringar i makroekonomin kan också leda till ändrade avkastningskrav, vilket i sin tur påverkar fastigheterna och projektens marknadsvärde. Vidare kan förändringar i några eller flera av dessa faktorer förändra såväl konkurrens som kundbeteenden, vilket kan påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt. RW Bostad arbetar kontinuerligt med uppföljning av Bolagets riskanalys i förhållande till den makroekonomiska utvecklingen.

NOT • 5 • INTÄKTERNAS FÖRDELNING

Koncernens huvudsakliga intäkter är intäkter från bostadsproduktion vilket inkluderar omsättning från bostadsproduktion och försäljning av enstaka bostadsrätter hänförliga till bostadsproduktionen samt hyresintäkter från fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av intäkter från fakturering till dotterbolagen. Moderbolagets intäkter uppgick till 1,0 (8,0) miljoner kronor varav 1,0 (1,0) miljoner kronor avsåg fakturering till dotterbolagen samt att föregående års intäkter omfattade försäljningar av bostadsrätter hänförliga till garantier utställda av moderbolaget i samband med slutförande av projekt. Försäljningar under innevarande år har skett med viss rabatt varför dessa omsättningar redovisats under "resultat från övriga andelar". Alla koncerninterna mellanhavanden, intäkter, kostnader, vinster eller förluster som uppkommit i transaktioner har eliminerats i sin helhet.

Intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Intäkter från bostadsproduktion	160 604	211 154	-	7 043
Hyresintäkter	18 331	18 186	-	-
Administrativa tjänster	-	-	1 000	1 000
Summa	178 935	229 340	1 000	8 043

LEASEGIVARE

Samtliga leasingavtal klassas som operationella leasingavtal och redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter baserade på befintliga hyresavtal vid periodens slut. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. I tabellen har hyresvärdet för bostäder beräknats som hyresintäkt för hela år 1 (12 månader) även om avtalet löper med tre månaders uppsägningstid. Kommersiella hyresavtal beräknas fram till avtalets slutdatum. Koncernens hyresvärde uppgick vid årets slut till 18,7 (18,7) miljoner kronor.

Avtalade hyresintäkter	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	18 580	18 327
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	10 599	12 715
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	-	-
Summa	29 179	31 042

NOT • 6 • FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2018	2017
Drift - och underhållskostnader	-3 673	-3 563
Fastighetsskatt	-647	-646
Fastighetsadministration	-852	-596
Summa	-5 172	-4 805

NOT • 7 • ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 0,6 (1,1) miljoner kronor och är till största del ersättning till koncernens huvudrevisor Ernst & Young AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ernst & Young AB				
Ersättning för revisionsuppdrag	-548	-745	-454	-745
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-6	-68	-6	-68
Ersättning för skatterådgivning	-	-54	-	-54
Summa	-554	-867	-460	-867
Allegretto Revision AB				
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-252	-	-
Summa Allegretto Revision AB	-	-252	-	-
Summa totala arvoden	-554	-1 119	-460	-867

NOT • 8 • LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

LEASETAGARE

Omfattningen av koncernens leasade tillgångar bedöms ej vara väsentliga. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. I tabellen nedan redovisas framtida betalningsåtaganden i aktuella leasingkontrakt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Inom 1 år	226	249	226	217
Mellan 2-5 år	53	96	53	96
Summa betalningsåtaganden	279	345	279	313

LEASINGKOSTNADER I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Årets kostnad avseende operationell leasing av tillgångar uppgår till:	-251	-269	-226	-198
Varav lokalhyra	-204	-254	-179	-183

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

NOT • 9 • ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Löner och ersättningar				
Antal anställda				
Medelantal anställda	1	3	-	-
varav kvinnor	-	1	-	-
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
Varav tantiem och bonus	-	-	-	-
Övriga anställda	-957	-1 359	-	-
Summa löner och ersättningar	-957	-1 359	-	-

Sociala kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	-493	-562	-	-
varav pensionskostnader	-152	-113	-	-
Summa sociala kostnader	-645	-675	-	-

STYRELSE OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR (VD)

Under år 2018 har moderbolaget RW Bostad ABs (publ) styrelse bestått av 4 (4) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Bolagets verkställande direktör tillika styrelseledamot är man.

ERSÄTTNING STYRELSE OCH VD

Inget styrelsearvode har utbetalts till bolagets ledamöter. Bolagets VD är kontrakterad genom ett konsultavtal. Det fasta arvodet uppgår till 1,0 miljoner kronor per år exklusive mervärdesskatt. Bonusersättningen fastställs årligen baserat på koncernens avkastning på eget kapital och kan maximalt uppgå till lika stort belopp som det fasta arvodet. Bolagets VD har ej erhållit bonus under verksamhetsåret (föregående år 0,8 miljoner kronor).

INCITAMENTSPROGRAM

RW Bostad saknar incitamentsprogram för styrelse, övriga ledande befattningshavare och övriga anställda.

NOT • 10 • AVSKRIVNINGAR

Avskrivningarna i resultaträkningen fördelar sig på följande tillgångsslag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Inventarier (not 15)	-93	-71	-	-71
Summa avskrivningar	-93	-71	-	-71

NOT • 11 • FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 404	587	5 200	24
Summa finansiella intäkter	7 404	587	5 200	24
Finansiella kostnader				
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 033	-14 328	-1 128	-889
Nedskrivning av långfristig fordran	-	-18	-	-18
Summa finansiella kostnader	-13 033	-14 346	-1 128	-907
Finansnetto	-5 629	-13 759	4 072	-883

NOT • 12 • INKOMSTSKATT

Inkomstskatten för RW Bostad AB (publ) och dess dotterbolag är 22,0 procent. I resultaträkningen inkluderar raden "skatt" både aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknad utifrån årets skattepliktiga resultat vilket i normalfallet är lägre än det redovisade resultatet främst beroende av möjligheten att utnyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter och skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter men även beroende på ej skattepliktiga avyttringar.

Uppskjuten skatt är en avsättning för beräknade framtida skattefordringar eller skatteskulder hänförligt till temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden.

Under 2018 har uppskjuten skatt, hänförligt till skattemässiga underskott, omvärderats med anledning av de nya begränsningsreglerna för ränteavdrag. Värdering av uppskjuten skatt har omräknats med de nya skattesatser om 21,4 respektive 20,6 procent som gäller från år 2019.

REDOVISAT I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-	-315	-	-
Uppskjuten skatt	8 370	8 426	23 209	-
Skatt på årets resultat	8 370	8 111	23 209	-

Tabellen nedan redovisar vilka intäkter och kostnader som netto påverkat beräkningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	7 715	35 161	2 394	3 628
Inkomstskatt beräknad enligt nationell skattesats för Sverige (22%)	-1 697	-7 735	-527	-798
<i>Skatteeffekter av:</i>				
Ej skattepliktiga poster	17 699	-	-	-
Ej avdragsgilla poster	-18 616	-10	-446	-4
Temporära skillnader, fastigheter	-675	-819	-	-
Omvärdering/nyttjande av skattemässiga underskott	11 658	16 731	24 182	802
Övriga icke avdragsgilla temporära skillnader	-	-56	-	-
Summa redovisad skatt	8 370	8 111	23 209	-

* Den effektiva skatten är noll i det att omvärderad uppskjuten skatt har skett och koncernen endast redovisar positiv skatt.

NOT • 13 • FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

DEFINITION OCH KLASSIFICERING

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) och därigenom uppnå en attraktiv avkastning för koncernens aktieägare. Koncernens fastigheter har värderats till verkligt värde. Koncernens fastigheter är värderade enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Per 31 december 2018 har samtliga fastigheter värderats externt.

Verkligt värde	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	261 000	203 855
Fastighetsförvärv	-	59 000
Investeringar i ny-, till eller ombyggnad	1 060	-
Värdeförändringar i fastigheter	1 740	-1 855
Utgående verkligt värde	263 800	261 000

Värdeförändring i resultaträkning	Koncernen	
	2018	2017
Fastigheter, orealiserade	1 740	-1 855
Summa värdeförändringar i resultaträkningen	1 740	-1 855

ÅRETS INVESTERINGAR

Koncernen har under året investerat 1,1 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Inga nya förvärv har skett.

VÄRDERINGSMODELL

Fastigheterna som bedöms vara förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Med begreppet marknadsvärde avses ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutses ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning.

Fastighetsvärderingarna grundar sig på både observerbara som icke observerbara indata. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyror, fastighetskostnader, investeringar och aktuell inflation. Icke observerbara data är avkastningskrav och framtida förväntade hyresnivåer och vakanser.

RW Bostad genomför kvartalsvisa interna fastighetsvärderingar baserad på en tioårig kassaflödesmodell på samtliga förvaltningsfastigheter. 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.

Direktavkastningskrav i värderingarna var i intervallet 3,25-5,75 procent (föregående år 4,95-6,95 procent). Bedömd inflation är under kalkylperioden 2,0 procent.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 263,8 (261,0) miljoner kronor.

Moderbolaget RW Bostad AB äger inga fastigheter.

OSÄKERHETSINTERVALL OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingar baseras på information, vedertagna beräkningsprinciper och antaganden tillgängliga på bokslutsdagen. Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur förändringar i använda antaganden om kassaflöde och avkastningskrav påverkar värderingarna även om ett antagande sällan sker isolerat från andra antaganden.

Känslighetsanalys	Förändring +/-	Värdepåverkan, mkr
Driftskostnader	2%	-2,5
Hyreshöjning	1%	3,4
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-12,2/13,5

NOT • 14 • MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 051	714
Investeringar	-	337
Utgående anskaffningsvärden	1 051	1 051
Ingående ackumulerade avskrivningar	-301	-230
Årets avskrivningar	-93	-71
Utgående ackumulerade avskrivningar	-394	-301
Utgående redovisat värde	657	750

NOT • 15 • ANDELAR I INTRESSEBOLAG

RW Bostad ägde genom dotterbolaget RW Förvaltningsfastigheter AB 49,0 procent i intressebolaget M.T. Syd AB. Intressebolaget har under året avyttrats.

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Redovisade värden		
Ingående balans	2 598	1 867
Andel av resultat	617	731
Återbetalt aktieägartillskott	-1 000	-
Utgående balans	2 216	2 598

NOT • 16 • ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget redovisar andelar i koncernföretag till anskaffningsvärden. Direktägda dotterbolag och uppgift om övriga i koncernen ingående bolag redovisas i tabellerna nedan. Utförlig information om dotterbolagens innehav framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Bokförda värden</i>		
Vid årets början	122 676	122 676
Summa anskaffningsvärden	122 676	122 676
<i>Nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 206	-15 206
Ackumulerade nedskrivningar	-15 206	-15 206
Redovisat värde vid årets slut	107 470	107 470

Ägda av moderbolaget	Org nr	Säte	Antal aktier	Kapital- och röstandel	Bokfört värde	Eget kapital	Årets resultat
RW Förvaltningsfastigheter AB	556813-8118	Stockholm	500	100%	105 920	71 540	-1 785
RW Projektutveckling AB	559010-6067	Stockholm	500	100%	1 550	452 903	-73 859
107 470							

Ägda inom koncernen (indirekta aktieinnehav)	Org nr	Säte	Röstandel	Kapitalandel
Bostadsrättsföreningen Sågen 2	769625-3504	Malmö	100%	100%
Fastighetsbolaget Arlov 17:22 AB	556819-8286	Stockholm	100%	100%
Fastighetsbolaget RW Almen 1 AB	556929-7814	Stockholm	100%	100%
RW Enebacken 1 AB	556796-2401	Stockholm	100%	100%
RW Projektutveckling 1 AB	559012-1249	Stockholm	100%	100%
RW Projektutveckling 2 AB	559076-5755	Stockholm	100%	100%

NOT • 17 • UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Uppskjutna skattefordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Underskottsavdrag	39 400	13 800	26 218	3 009
Derivat	1 214	1 752	-	-
Summa	40 614	15 552	26 218	3 009

Totalt uppgick koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut till 189,9 (202,2) miljoner kronor och i moderbolaget uppgick underskottsavdragen till 126,9 (124,9) miljoner kronor. Av de koncernmässiga underskottsavdragen återfinns spärrade underskottsavdrag men inga delar är tidsbegränsade till nyttjandeperiod.

Med anledning av de nya reglerna om framtida begränsningar av räntekostnader vid årets slut är företagsledningens bedömning att samtliga underskott kan utnyttjas inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter	24 914	8 222	-	-
Summa	24 914	8 222	-	-

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

	Förvaltnings- fastigheter	Andelar	Underskotts- avdrag	Finansiella instrument	Totalt
Ingående balans per den 1 januari 2017	-4 808	-1 753	3 009	2 457	-1 095
Justering föregående år	-	-	-1	-	-1
Redovisat mot resultaträkningen under året (not 13)	-3 414	1 753	10 791	-704	8 426
Ingående balans per den 1 januari 2018	-8 222	-	13 799	1 753	7 330
Justering föregående år	-	-	-	-	-
Redovisat mot resultaträkningen under året (not 13)	-16 692	-	25 601	-539	8 370
Utgående balans per den 31 december 2018	-24 914	-	39 400	1 214	15 700

Uppskjutna skatter, netto	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skattefordringar	40 614	15 552
Uppskjutna skatteskulder	-24 914	-8 222
Summa	15 700	7 330

NOT • 18 • ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	78 442	58	58	58
Tillkommande fordringar	2 995	78 384	400	-
Reglerade fordringar	-13	-	-	-
Utgående anskaffningsvärden	81 424	78 442	458	58

NOT • 19 • ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 600	15 560	3 600	10 220
Förvärv	72 480	24 500	34 775	24 500
Försäljningar	-56 655	-36 460	-30 900	-31 120
Nedskrivningar	-225	-	-225	-
Utgående anskaffningsvärden	19 200	3 600	7 250	3 600

NOT • 20 • EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337	160 799	-	-
Nyanskaffningar	-	95 186	-	-
Försäljningar till brf	-	-255 648	-	-
Utgående anskaffningsvärden	337	337	-	-

NOT • 21 • KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	13 140	553	-	-
varav förfallna fordringar	51	553	-	-

NOT • 22 • ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	25 404	314 214	-	-
Kortfristiga reversfordringar	54 030	-	54 030	-
Aktuella skattefordringar	-	-	15	21
Fordringar hänförliga till projektverksamhet	182 284	-	156 315	-
Övriga poster	8 736	58 000	7 542	925
Summa	270 454	372 214	217 902	946

NOT • 23 • FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	135	148	-	-
Upplupna intäkter från bostadsproduktion	66 638	112 911	-	-
Övriga poster	1 971	829	324	143
Summa	68 744	113 888	324	143

NOT • 24 • KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av placeringar med en löptid på maximalt tre månader och som med obetydlig risk för värdeförändringar kan omvandlas till kontanta medel. På bokslutsdagen avser kassa och bank till 100 procent likvida tillgångar på bolagets bankkonton.

LIKVIDA MEDEL I BALANSRÄKNINGEN OCH KASSAFLÖDESANALYSEN INGÅR MED FÖLJANDE:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	34 610	17 771	4 790	6 542
Summa	34 610	17 771	4 790	6 542

NOT • 25 • EGET KAPITAL

RW Bostad AB (publ) har två aktieslag, stamaktie (serie A) och preferensaktie (serie B). 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 tiondel (1/10) röst.

Under året har sammanläggning av aktierna genomförts varvid fyra (4) befintliga aktier blev en (1) ny aktie.

Per sista december 2018 uppgick det totala antalet aktier till 46 118 201 aktier, varav 46 056 446 är stamaktier och 61 755 är preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick vid utgången av året till 46 062 622, varav stamaktierna motsvarade 46 056 446 röster och preferensaktierna 6 176 röster.

Aktiernas kvotvärde per 31 december 2018 var 2,60 (0,65) kronor och det totala aktiekapitalet uppgick till 119 907 324 (119 907 324) kronor.

Antal	Stamaktier A		Preferensaktier B	
	2018	2017	2018	2017
Utgivna aktier per 1 januari	184 225 784	184 225 784	247 020	247 020
Sammanläggning (1:4)	-138 169 338	-	-185 265	-
Utgivna aktier per 31 december	46 056 446	184 225 784	61 755	247 020

År	Händelse	Ökning aktiekapitalet, SEK	Förändring av antalet aktier	Aktiens kvotvärde, SEK	Totalt aktiekapital, 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 - preferensaktier	160 563	247 020	0,65	106 998 448	164 612 994
2016	Nyemission	12 908 877	19 859 810	0,65	119 907 324	184 472 804
2018	Sammanläggning (4:1)	-	-138 354 603	2,60	119 907 324	46 118 201

KONCERNENS EGNA KAPITAL

Eget kapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital och intjänade vinstmedel. Övrigt tillskjutet kapital avser tillskjutet kapital från ägarna. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

MODERBOLAGETS BUNDNA OCH FRIA EGNA KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Bundet eget kapital består i RW Bostad av aktiekapitalet. I fritt eget kapital ingår tillskjutet kapital samt intjänade vinstmedel.

Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

År 2015 emitterades 247 020 preferensaktier vilka efter sammanläggningen uppgår till 61 755 preferensaktier. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till vinstutdelning motsvarande ett belopp om trettio två (32) kronor per preferensaktie och år. Avstämningsdag för utdelning på preferensaktierna är den 10 januari vart år. Om utdelning på preferensaktierna inte utbetalas i enlighet med den avstämningsdagen, eller om den årliga utdelningen sker med ett belopp som understiger trettio två (32) kronor per preferensaktie, ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan trettio två (32) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till inestående belopp ("Inestående Belopp"). Inestående Belopp ska ränteberäknas dag till dag med en faktor som motsvarar en årlig rän-

tesats om 8,0 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den beslutade utbetalningsdagen fram till faktisk utbetalningsdag.

Vid inlösen av preferensaktier är lösenbeloppet fyrahundra (400) kronor per preferensaktie plus det Inestående Beloppet beräknat på varje inlöst preferensaktie.

RESULTAT PER AKTIE

Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 32,00 kronor i årlig utdelning. Resultat per A-aktie beräknas som årets totalresultat fördelat på genomsnittligt antal A-aktier men exklusive årets utdelning för preferensaktier.

Förändringar i antal aktier	2018-12-31	2017-12-31
Aktier vid periodens början	184 472 804	184 472 804
Sammanläggning (4:1)	-138 354 603	-
Utestående aktier vid periodens slut	46 118 201	184 472 804

Antal aktier	2018-12-31	2017-12-31
Stamaktier - A	46 056 446	184 225 784
Preferensaktier - B	61 755	247 020
Totalt antal aktier	46 118 201	184 472 804

RESULTAT PER STAMAKTIE FÖRE UTSPÄDNING

RESULTAT PER AKTIE HAR BERÄKNATS PÅ FÖLJANDE SÄTT:

	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare	16 084	43 272
Avgår - utdelning preferensaktier	-1 976	-1 976
Summa resultat moderbolagets aktieägare	14 108	41 296
Genomsnittligt antal stamaktier	46 056 446	46 056 446
Resultat per aktie före utspädning, kr*	0,31	0,90

*Antalet stamaktier före och efter utspädning är detsamma. Sammanläggning har skett under 2018. Jämförelseåret är omräknat.

NOT • 26 • SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntebärande skulder till kreditinstitut är den enskilt största finansieringskällan i RW Bostad och uppgick vid årets slut till 204,8 (333,1) miljoner kronor och utgjorde 26 (38) procent av koncernens balansomslutning. Övriga räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 37,1 (11,3) miljoner kronor. De räntebärande skulderna består av banklån som upptagits mot säkerheter i dotterbolagens fastigheter samt dels av icke säkerställda räntebärande skulder. Samtliga räntebärande skulder är upptagna i svenska kronor (SEK). De räntebärande skulderna har under 2018 minskat som en följd av att två stora projekt färdigställts och byggkreditiven har återbetalts.

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	163 787	167 180	-	-
Byggnadskreditiv	41 038	111 000	-	-
Obligationslån	-	54 892	-	-
Övriga räntebärande skulder	37 143	11 393	37 143	11 393
Summa räntebärande skulder	241 968	344 465	37 143	11 393

VARAV KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	21 450	23 073	-	-
Byggnadskreditiv	25 609	111 000	-	-
Obligationslån	-	54 892	-	-
Övriga räntebärande skulder	37 143	11 393	37 143	11 393
Summa kortfristiga räntebärande skulder	84 202	200 358	37 143	11 393

RÄNTEBÄRANDE SKULDER LÅNEFÖRFALL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Låneförfall inom ett år från balansdagen	84 202	200 358	37 143	11 393
Låneförfall mellan två till fem år från balansdagen	157 766	107 507	-	-
Låneförfall senare än fem år från balansdagen	-	36 600	-	-
Summa räntebärande skulder	241 968	344 465	37 143	11 393

NOT • 27 • DERIVATINSTRUMENT

Samtliga förpliktelser för koncernens derivat upphör vid avtalsdagens slut och medför ingen annan betalning utöver upplupen ränta för den sista kvartalsperioden. Koncernens finansiella förpliktelser förfaller i enlighet med nedanstående tabell.

DERIVATINSTRUMENT

År	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Genomsnittlig ränta
2019	1 447	-66	1,97%
2020	1 447	-66	1,97%
2021	64 779	-4 722	3,62%
2022	13 337	-860	2,74%
Summa nominellt/genomsnittlig ränta	81 010	-5 714	3,44%

NOT • 28 • ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	2 269	2 769	-	-
Personalens källskatter	31	60	-	-
Skulder hänförliga till förvärv av exploateringsfastigheter	89 029	78 279	-	10 048
Övriga skulder	97 685	2 134	2 303	2 007
Summa	189 014	83 242	2 303	12 055

NOT • 29 • UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 926	1 083	694	-
Upplupna sociala avgifter	73	52	-	-
Förutbetalda intäkter	10 675	1 909	-	2
Kostnadsreservering projekt	31 578	47 053	-	-
Övriga poster	2 097	1 248	267	251
Summa	46 349	51 345	961	253

NOT • 30 • TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDEN

ERHÅLLNA OCH BETALDA RÄNTOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Erhållen ränta	3 305	3	-	-
Betald ränta	-12 189	-13 312	-434	47
Summa	-8 884	-13 309	-434	47

JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	93	71	-	-
Orealiserade värdeförändring fastigheter och andelar	-1 740	1 123	-	-
Realisationsresultat	7 530	-	-875	-5 353
Värdeförändring till verkligt värde (derivat)	-2 250	-3 201	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	665	451	581	837
Summa	4 298	-1 556	-294	-4 516

UPPLYSNING OM SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2017-12-31	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande poster	
			Övriga poster	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	333 072	-128 247	-	204 825
Övriga finansiella skulder	12 509	25 768	-	38 277
Derivat-instrument	7 964	-	-2 250	5 714
Summa	353 545	-102 479	-2 250	248 816

NOT • 31 • SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>		
Företagsinteckningar	1 500	1 500
Fastighetsinteckningar	172 450	172 450
Summa ställda säkerheter	173 950	173 950

Eventualförpliktelser/ Ansvarsförbindelser	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Pantsatta fordringar	-	280 588
Summa eventualförpliktelser/ ansvarsförbindelser	-	280 588

Ställda säkerheter	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckningar	1 500	1 500
Summa ställda säkerheter	1 500	1 500

Eventualförpliktelser/ Ansvarsförbindelser	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Borgenförbindelser avseende dotterbolags krediter	144 507	160 157
Övriga borgensförbindelser avseende krediter i pågående projekt	76 697	214 509
Summa eventualförpliktelser/ ansvarsförbindelser	155 762	374 666

NOT • 32 • TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets verkställande direktör är kontrakterad genom ett konsultavtal. Det fasta arvudet uppgår till 100 tkr per månad jämte mervärdesskatt.

Utöver ersättning till verkställande direktören har bolaget per den 31 december 2018 låneskulder till närstående personer uppgående till 37,8 (12,9) miljoner kronor inklusive upplupna räntekostnader. Under året har ränta på dessa skulder till närstående belastat resultatet med 1,1 (0,9) miljoner kronor.

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 • 33 • VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång har aktierna i RW Projektutveckling AB utdelats till aktieägarna i enlighet med bolagsstämmans beslut i december 2018. Värdet på utdelningen motsvarar den i bokslutet värderade skulden. Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

STYRELSEFÖRSÄKRAN

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards 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 25 april 2019

Jessica Tyreman

Styrelseordförande

Lennart Sten

Styrelseledamot

Marcus Hamberg

VD och styrelseledamot

Maria Ledunger Thulin

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2019

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för RW Bostad AB (publ) för år räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 23-58 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen och som återfinns på sidorna 1-22 i detta dokument.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av RW Bostad AB (publ) för år räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig

med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 april 2019

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Riktlinjer för alternativa nyckeltal syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för analys och bedömning av bolagets finansiella rapporter. RW Bostad presenterar vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS då bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter. Eftersom beräkningen av alternativa nyckeltal kan skilja sig mot mått som används av andra företag kan jämförbarhet mot andra företag i dessa mått saknas. Samtliga nyckeltal och förklaringar som inte är direkt identifierbara i de finansiella rapporterna och som bedömts som väsentliga finns beskrivna nedan.

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Årets resultat justerat för utdelning till preferensaktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital minskat med preferensaktiekapitalet. Årets resultat vid delårsboks slut omräknas till 12 månader.

ANTAL AKTIER, ST

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

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD, %

Kontrakterad area i förhållande till total uthyrbningsbar area vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter ägda för förvaltning i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

BRUTTORESULTAT, TKR

Koncernens totala intäkter minus produktions- och fastighetskostnader.

DIREKTAVKASTNING, %

Periodens driftnetto, rullande tolv, i förhållande till förvaltningsfastigheternas bokförda värden vid periodens utgång och justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Beräkningen av direktavkastning inkluderar ej exploaterings- och projektfastigheter.

DRIFTNETTO, KR

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt för förvaltningsfastigheterna.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE, KR

Eget kapital exklusive eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

GENOMSNITTLIGT ANTAL STAMAKTIER, ST

Det totala antalet stamaktier vid periodens början, justerat med stamaktier emitterade under perioden viktat för det antal dagar som aktierna varit utestående.

HYRESVÄRDE, TKR

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta areor.

MEDELRÄNTA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Genomsnittlig ränta på koncernens totala räntebärande skulder vid periodens utgång.

PREFERENSAKTIEKAPITAL, KR

Beräknas som inbetalt eget kapital för emitterade preferensaktier med tillägg för året företrädesrätt till utdelning och eventuellt tidigare års obetalda utdelningar så kallat "Innestående Belopp".

RESULTAT PER STAMAKTIE, KR

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

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULDER, TKR

Räntebärande skulder minus likvida medel.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Resultat före orealiserade värdeförändringar med återläggning av finansiella kostnader och därefter dividerat med finansiella kostnader.

RÖRELSEMARGINAL, %

Rörelseresultatet i förhållande till de totala intäkterna.

RÖRELSERESULTAT, TKR

Totala intäkter minus produktion- och fastighetskostnader, försäljning- och administrationskostnader inkluderande, av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt resultat från andelar och realiserade värdeförändringar.

SKULDSÄTTNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

SOLIDITET, %

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

ORDLISTA**BYGGRÄTT**

En byggrätt är en bedömning av möjligheten att utveckla bostäder eller lokaler. För bostäder motsvarar en byggrätt en lägenhet, ett radhus eller ett fristående småhus. En byggrätt inkluderas i bedömningen antingen vid direkt ägande av en fastighet eller när någon form av avtal, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal föreligger.

DETALJPLAN

Kommunalt regelverk för markanvändning och utformning av byggnader och anläggningar inom ett visst område. Detaljplanen är juridiskt bindande och är grunden till bygglov.

DERIVAT

Avtal om köp och försäljning av räntor vars pris och villkor påverkas av faktorer såsom tid, inflation och marknad. Derivatavtal ingås normalt för att säkerställa förutsägbara räntenivåer för hela eller delar av räntebärande lån.

FASTIGHET

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

UTSPÄDNING

Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner och beräknas i enlighet med IAS 33.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma i RW Bostad AB (publ) äger rum måndagen den 27 maj 2019 klockan 10.00 på bolagets kontor, Cyldervägen 18, (plan 8) Nacka Strand.

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 den 21 maj 2019 och har anmält sitt deltagande i stämman till bolaget senast onsdagen den 22 maj, senast kl. 15.00. Anmälan görs per post till RW Bostad AB (publ), Box 1113, 131 26 Nacka Strand eller via e-post till gerry.sommensjo@rwbostad.se.

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 särskilt 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 25 april genom förvaltares försorg tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta vid årsstämman.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas på stamaktier. Styrelsen föreslår vidare att utdelning om 32 kr per aktie lämnas på preferensaktier.

Box 1113
131 26 Nacka Strand
Telefon: 08-572 377 99