

RW BOSTAD AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2019



RW Bostads skall verka för att skapa attraktiva bostäder i områden med god efterfrågan.

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2019

INTÄKTER

Totala intäkter uppgick till 4,8 miljoner kronor (17,1 miljoner kronor motsvarande period föregående år) varav hyresintäkterna uppgick till 4,8 miljoner kronor (4,8) och intäkter från bostadsproduktion var 0,0 miljoner kronor (12,3).

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 1,3 miljoner kronor (3,3).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheter har under året omvärderats med 0,2 miljoner kronor (2,0). Derivat har påverkat resultatet positivt i det att skulden under året nedvärderats med 0,7 miljoner kronor (0,4).

TOTALRESULTAT

Totalresultatet var 1,7 miljoner kronor (3,2) och är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid periodens utgång uppgick värdet av RW Bostads förvaltningsfastigheter till 264,0 miljoner kronor (263,8). Inga fastigheter har förvärvats under året.

EGET KAPITAL

Vid årets utgång uppgick eget kapital till 286,2 miljoner kronor motsvarande en soliditet på 52,2 procent. Eget kapital per aktie uppgick vid periodens slut till 5,62 kronor.

KASSAFLÖDET

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -28,8 miljoner kronor (9,8) och likvida medel vid årets slut uppgick till 10,1 miljoner kronor (34,6).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

I mars månad har sakutdelningen av aktierna i dotterbolaget RW Projektutveckling AB verkställts.

Nyckeltal i urval, mkr (om inget annat anges)	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Resultat- och balansposter				
Intäkter	4,8	17,1	178,9	229,3
Rörelseresultat	1,3	3,3	9,4	47,5
Periodens totalresultat	1,7	3,2	16,1	43,3
Förvaltningsfastigheter	264,0	263,0	263,8	261,0
Räntebärande skulder	200,0	343,7	242,0	344,4
Eget kapital	286,2	370,1	284,4	366,9
Balansomslutning	547,9	905,9	795,2	866,7
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Uthyrningsbar area, kvm	12 159	12 159	12 159	12 159
Hysesvärde	18,7	18,7	18,7	18,7
Driftnetto	13,2	13,0	13,2	13,0
Direktavkastning, %	4,6	5,0	5,0	5,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	98,8	98,2	98,7
Finansiella nyckeltal¹⁾				
Resultat per stamaktie, kr	0,03	0,06	0,31	0,90
Stamaktier, antal	46 056 446	184 225 784	46 056 446	184 225 784
Preferensaktier, antal	61 755	247 020	61 755	247 020
Eget kapital per stamaktie, kr	5,62	7,45	5,60	1,85
Avkastning på eget kapital, %	1,9	3,1	4,7	12,9
Soliditet, %	52,2	40,9	35,8	42,3
Belåningsgrad, %	36,5	37,9	30,4	39,7

¹⁾ Under år 2018 har sammanläggning av aktier skett varvid fyra (4) befintliga aktier blev en (1) aktie. Nyckeltalen för tidigare år är omräknade.

VD har ordet

Bäste aktieägare,

RW Bostad skall verka för att skapa attraktiva bostäder i områden med god efterfrågan.

Fram till december 2018 omfattade verksamheten två verksamhetsben. Den ena var ägande och förvaltning och den andra var bostadsutveckling. Två verksamheter med olika förutsättningar och olika krav på resurser.

På extra bolagsstämma i december 2018 fattades beslut om att genom en, så kallad, sakutdelning dela ut projektutvecklingsverksamheten – RW Projektutveckling AB - till sina aktieägare. Avstämningsdag och slutförande för denna sakutdelning var i mars 2019. Jämfört med föregående perioder såsom mars 2018 men även december 2018 kommer nyckeltal i flera fall vara mindre jämförbara med anledning av projektverksamheten från 1 januari 2019 ej ingår i RW Bostad koncernen.

RW Bostad är som följd av ovan ett renodlat fastighetsförvaltande bolag med målsättning att de kommande åren bygga upp en förvaltningsportfölj av, i huvudsak bostäder. Verksamheten ska kännetecknas av låg risk och hög förutsägbarhet och vi har en uttalad målbild om att åstadkomma en notering när tillräcklig massa nås. Fokus under detta verksamhetsår, vad gäller tillväxt, kommer att ligga på nyproducerade bostadshus. Bedömningen är att förvärvsavtal motsvarande 200 - 250 nyproducerade lägenheter kommer att kunna tecknas under året där tillträden kan ske under 2020. Ambitionen är att denna nivå ska ökas under de efterföljande åren.

Stockholm i maj 2019

Marcus Hamberg
Verkställande direktör

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 Fagerhyltan 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, avskilts från RW Bostad genom så kallad sakutdelning vilket innebär att aktierna i RW Projektutveckling AB, utdelats, 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 perioden förvaltat egna fastigheter belägna i Ystad, Malmö och Arlöv. Vid utgången av mars månad 2019 ägde RW Bostad förvaltningsfastigheter värderade till 264 miljoner kronor.

Projektfastigheter

Den beslutade utdelning av projektverksamheten är verkställd 29 mars 2019. Pågående produktioner 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.

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.

FINANSIELLA MÅL

	Utfall Q1 2019	Utfall i snitt 2014-2018
Avkastning på eget kapital (>15%)	1,9%	13,9%
Utdelning (25-50% av koncernens resultat)*	-	4,8%
Soliditet (>35%)	52,2%	44,0%

*Utdelning har skett på bolagets preferensaktier. Ingen utdelning har skett före år 2016.

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.

Finansiell strategi

Tillgång till kapital är en grundförutsättning för att utveckla och äga fastigheter i Sverige. Finansieringskostnader genom eget kapital och extern upplåning samt finansiell riskhantering är centrala i RW Bostads långsiktiga strategi.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

RW Bostads förvaltningsfastigheter har vid årsskiftet ett fastighetsvärde om 264,0 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.

FASTIGHETSBESTÄNDET

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

Den kommersiella fastigheten är belägen i Malmö och omfattar cirka 4 000 kvm uthyrbar area. Bostadsfastigheterna är belägna i Burlöv, Malmö och Ystad och omfattar 8 200 kvm uthyrbar area. Av RW Bostads 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. De kommersiella lokalerna i samtliga fastigheter består främst av kontors- och butiksareor.

UTHYRNING

Uthyrningsgraden i vårt fastighetsbestånd uppgick vid periodens slut till 98,2 (98,8) procent. Vakanserna är

framförallt hänförliga till lagerlokaler men även till viss del omflyttningsvakanser i bostadsbeståndet.

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 driftförbättringar och underhållsplaner. Våra bostadsfastigheter är i modernt skick med hög komfort för hyresgästerna och med upgraderade tekniska installationer. Energiförbrukningen och miljöbelastningen har med tidigare genomförda renoveringar minskat i våra fastigheter.

HYRESINTÄKTER

De totala hyresintäkterna i fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 (4,8) miljoner kronor. Hyresvärdet var vid periodens slut 18,6 miljoner kronor.



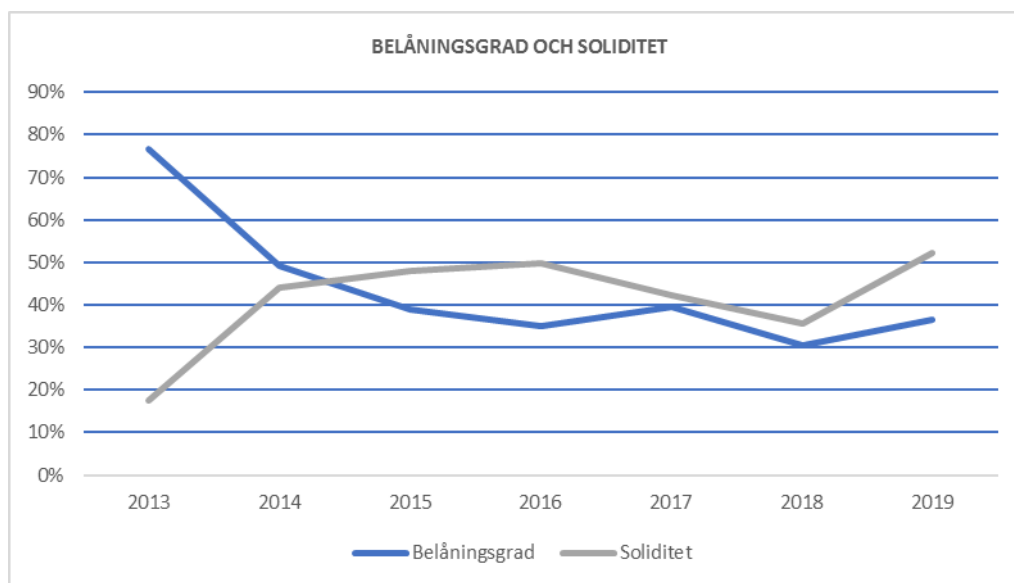
FINANSIERING

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 548 (795) miljoner kronor var det egna kapital vid periodens slut 286 (284) miljoner kronor. De räntebärande skulderna uppgick till 200 (242) miljoner kronor och övriga skulder var 62 (269) miljoner kronor av

det totala kapitalet vid utgången av perioden.

FINANSIERING

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



EGET KAPITAL

RW Bostads egna kapital uppgick vid årets slut till 286 (284) miljoner kronor motsvarande en soliditet på 52 (36) procent. 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 286 (284) miljoner kronor har ökat genom periodens totalresultat på 2 (3) miljoner.

EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2019-03-31	2018-12-31
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	46,4	44,6
Summa eget kapital	286,2	284,4

Preferensaktiernas andel av eget kapital inklusive företrädesrätt till utdelning om 32 kr/aktie	11,0%	9,4%
---	-------	------

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

AKTIEN

RW Bostads aktie är inte upptagen till handel på reglerad marknad eller motsvarande. Aktien är listad på Mangoldlistan sedan den 23 juli 2012.

Handelsbeteckningen är RWCA och aktiens ISIN-kod är SE0000718728.

Ägarfördelning per 31 mars 2019

Aktieägare	Antal aktier Stam A	Antal aktier Pref B	Summa aktier	Röstandel
Familjen Hamberg med bolag	18 321 340	-	18 321 340	39,8%
Familjen Tyreman med bolag	12 025 877	43 987	12 069 864	26,1%
Danica Pension	7 035 283	-	7 035 283	15,3%
Anders Von Essen Thulin med bolag	4 587 263	10 500	4 597 763	10,0%
Elivågor AB (Lennart Sten)	1 887 660	2 550	1 890 210	4,1%
Imberis Invest AB (Johan Ahlberg)	1 863 679	4 718	1 868 397	4,0%
Joakim Bandhede	78 125	-	78 125	0,2%
Catella Bank SA	33 311	-	33 311	0,1%
Övriga aktieägare	223 909	-	223 909	0,5%
Totalt	46 056 446	61 755	46 118 201	100,0%

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 200 (242) miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 37 (38) procent. Av de räntebärande skulderna uppgick banklån till 163 (205) miljoner kronor varav byggnadskreditiv var 0 (41) miljoner kronor och övriga räntebärande skulder var 37 (37) miljoner kronor. Minskningen av räntebärande skulder är en effekt av gjorda amorteringar enligt plan samt att projektverksamheten ej är en del av RW Bostad koncernen vid periodens utgång.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Belopp i miljoner kronor
Räntebärande skulder	
1 januari 2019	242,0
Amorteringar	-1,0
Avskild projektverksamhet	-41,0
Räntebärande skulder	
31 mars 2019	200,0

KREDITAVTAL

Koncernens kreditavtal är normalt sett säkerställda via fastighetsinteckningar men även övriga säkerheter kan förekomma. Tidigare byggkreditiv har till sin natur varit tidsbegränsade till projektets löptid och ofta löpt med en fast ränta. Även tidigare obligationslån har haft en löptid med koppling till projektverksamheten och löpte med fast ränta. Lånekrediter hänförliga till fastigheterna har en initial löptid på mellan 24-48 månader och löper med

rörlig ränta. Vid periodens utgång var 86 (71) 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 mars 2019 omfattade räntederivat 80,6 miljoner kronor (81,0 miljoner kronor vid ingången av året) vilket motsvarade 50 (49) procent av lån hänförliga till fastighetsförvaltningen. Andelen räntederivat, obligationslån och lån med fast ränta uppgick vid periodens utgång till 69 (66) procent av de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan var 4,4 (4,0) procent.

KAPITALBINDNING

Kapitalstrukturens fördelning eftersträvar en sund balans mellan eget kapital samt kortfristig och långfristig finansiering. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden i koncernen till 1,8 år (1,5 år vid periodens ingång).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter från bostadsproduktion	-	12 289	160 604
Hysesintäkter	4 751	4 791	18 331
Summa intäkter	4 751	17 080	178 935
Produktions- och fastighetskostnader	-1 910	-11 766	-155 556
Bruttoresultat	2 841	5 314	23 379
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 291	-1 378	-6 496
Resultatandel intressebolag	-	-	617
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och andelar	-290	-650	-8 147
Rörelseresultat	1 260	3 286	9 353
Finansiella intäkter och kostnader	-342	-2 061	-5 629
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och bostadsrätter	200	-	1 740
Orealiserade värdeförändringar på derivat	681	435	2 250
Resultat före skatt	1 799	3 660	7 714
Periodens skatt	-98	-490	8 370
Periodens resultat	1 701	3 170	16 084
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	1 701	3 170	16 084
<i>varav hänförligt till aktieägarna i RW Bostad AB (publ)</i>	<i>1 701</i>	<i>3 170</i>	<i>16 084</i>
Resultat per aktie			
Resultat per stamaktie före utspädning, kr*	0,03	0,06	0,31
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr*	0,03	0,06	0,31
Totalt antal stamaktier	46 056 446	184 225 784	46 056 446
Genomsnittligt antal stamaktier 1)	46 056 446	184 225 784	46 056 446
Genomsnittligt antal preferensaktier 1)	61 755	247 020	61 755

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

*¹⁾ Resultat per aktie beräknas på genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

KOMMENTARER TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN

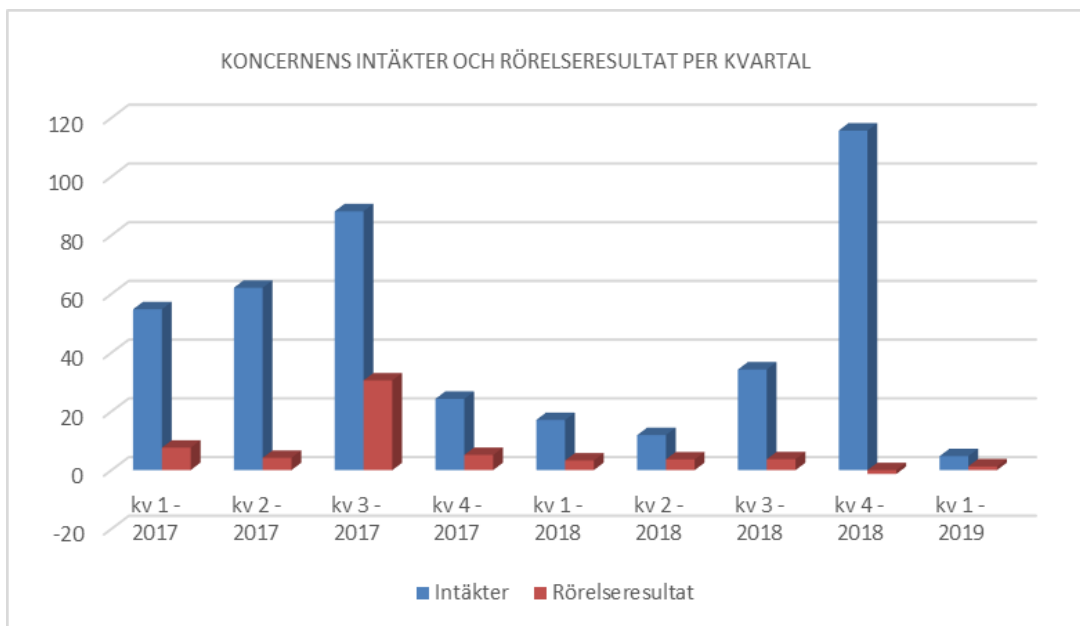
JANUARI-MARS 2019

Resultatposter nedan avser delårsperioden januari-mars 2019. Resultatposter inom parentes avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges.

Intäkter och rörelseresultat

Summa intäkter under aktuell period uppgick till 4 751 (17 080) tkr. Årets intäkter avser i sin helhet hyresintäkter om 4 751 (4 791) tkr. Föregående år uppgick intäkter för

bostadsutveckling till 12 289 tkr. Rörelseresultatet, det vill säga, resultatet före finansiella poster och realiserade värdeförändringar uppgick till 1 260 (3 286) tkr. Minskningen förklaras av att föregående års resultat omfattar resultat från bostadsutvecklingen med cirka 2 000 tkr före kostnader för administration. Realiserade värdeförändringar uppgick under perioden till -290 (-650) tkr.



Finansnetto

Finansnetto uppgick till -342 (-2 061) tkr. Det förbättrade finansnetto är ett resultat av både lägre räntekostnader till följd av minskade låneskulder men även av högre ränteintäkter i jämförelse med perioden föregående år.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter

Under perioden har orealiserade värdeförändringar i fastigheter och bostadsrätter påverkat resultatet med 200 (2 000) tkr. Den initiala direktavkastningen uppgick i genomsnitt till 5,1 (5,1) %. Förändringen i bedömda driftnetton har bedömts som små i jämförelse med utgången av motsvarande period föregående år.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

	2019	2018	2018
TILLGÅNGAR	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	264 000	263 000	263 800
Maskiner och inventarier	412	726	657
Uppskjutna skattefordringar	40 614	15 756	40 614
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 053	84 035	83 640
Summa anläggningstillgångar	308 079	363 517	388 711
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	2 050	31 780	19 200
Exploateringsfastigheter	-	337	337
Kortfristiga fordringar	227 677	487 340	352 337
Likvida medel	10 130	22 947	34 610
Summa omsättningstillgångar	239 857	542 404	406 484
SUMMA TILLGÅNGAR	547 936	905 921	795 195
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	119 907	119 907	119 907
Övrigt tillskjutet kapital	119 928	119 928	119 928
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	46 315	130 256	44 614
Summa eget kapital	286 150	370 091	284 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	141 384	162 343	157 766
Övriga finansiella skulder	1 127	1 113	1 134
Derivatinstrument	5 032	7 528	5 714
Uppskjutna skatteskulder	25 012	8 915	24 914
Summa långfristiga skulder	172 555	179 899	189 527
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21 450	169 790	47 059
Övriga finansiella skulder	37 143	11 609	37 143
Övriga skulder	30 637	174 532	237 017
Summa kortfristiga skulder	89 230	355 931	321 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	547 936	905 921	795 195

KOMMENTARER TILL RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR PERIODEN

JANUARI-MARS 2019

Balansposter nedan avser perioden januari-mars 2019. 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 264 000 (263 800) tkr. Samtliga fastigheter har vid periodens utgång värderats internt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheten har under perioden avyttrats till bokfört värde. Inga exploateringsfastigheter finns kvar vid periodens utgång.

Fordringar

Övriga finansiella anläggningstillgångar, övriga fordringar och interimfordringar har minskat med

-191 343 (-143 922) tkr vilket framförallt förklaras med att projektverksamhetens tillgångar avskilts från balansen under perioden.

Eget kapital

Eget kapital har genom årets resultat ökat med 1 701 tkr och uppgick vid periodens utgång till 284 449 tkr.

Skulder

Skulderna uppgick vid periodens slut till 261 830 (510 746) tkr en minskning med 248 916 tkr. De räntebärande skulderna minskade med 41 991 tkr varav byggkreditiv tillhörande den avskilda projektverksamheten var 41 038 tkr och amorteringar enligt plan var 953 tkr, vilket motsvarar 1,9 procent i årstakt beräknat på den räntebärande skulden vid periodens ingång exklusive skulderna tillhörande den utdelade projektverksamheten. Inga nya lån har upptagits under perioden. Skulden för derivatinstrument har omvärderats (minskat) med 687 (2 250) tkr varav amortering har påverkat värdet med 362 (1 447) tkr.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tusental kronor (tkr)	2019 jan-mar	2018 jan-mar
<i>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	284 449	366 921
Periodens resultat	1 701	3 170
Periodens övriga totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 701	3 170
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>		
Utdelning till aktieägarna	-	-
Summa transaktioner med aktieägarna	-	-
Utgående balans vid periodens utgång	286 150	370 091

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i tusental kronor (tkr)	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	1 799	3 660	7 715
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet K1	-1 684	-2 806	4 298
Betalda skatter	-10	-149	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	105	705	11 937
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) exploateringsfastigheter	350	-	-
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-18 272	-27 502	111 086
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-11 003	36 557	-22 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 820	9 760	100 291
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-	-1 060
Förvärv av andelar i BRF	-	-10 150	-
Försäljning av fastigheter och andelar	5 300	9 500	-
Förvärv/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-	-2 995	-75 475
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	44 135
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 300	-3 645	-32 400
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-	-	-3 465
Upptagna lån	-	-	78 281
Amortering av låneskulder	-953	-939	-125 886
Ökning/minskning av övriga finansiella poster	-7	-	18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960	-939	-51 052
Årets kassaflöde	-24 480	5 176	16 839
Likvida medel vid årets början	34 610	17 771	17 771
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS UTGÅNG K2	10 130	22 947	34 610

KOMMENTARER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR PERIODEN

JANUARI-MARS 2019

K1 Posten är justerad för ej erhållna ränteintäkter med -1 432 (-1 364) tkr och ej betalda räntekostnader med 735 (102) tkr.

K2 Posten avser i sin helhet medel på bankkonton vilka ej är spärrade eller behäftade men andra belastningar.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Nettoomsättning	537	250	1 000
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 020	-524	-2 909
Rörelseresultat	-483	-274	-1 909
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från försäljning av andelar	-157	-350	-899
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 063	4	5 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	-733	-216	-1 128
Resultat efter finansiella investeringar	-310	-836	1 264
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag	-	-	1 129
Resultat före skatt	-310	-836	2 393
Periodens skatt	33	-	23 209
Periodens resultat	-277	-836	25 602

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TILLGÅNGAR	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	105 920	107 470	107 470
Uppskjutna skattefordringar	26 250	3 009	26 218
Övriga finansiella anläggningstillgångar	458	458	458
Summa anläggningstillgångar	132 628	110 937	134 146
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	2 050	3 600	7 250
Fordringar koncernföretag	1 129	193 924	1 129
Övriga fordringar	224 171	1 608	218 226
Kassa och bank	4 082	9 418	4 790
Summa omsättningstillgångar	231 432	208 550	231 395
SUMMA TILLGÅNGAR	364 060	319 487	365 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	119 907	119 907	119 907
Överkursfond	119 927	119 927	119 927
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	53 359	30 725	53 637
Summa eget kapital	293 193	270 559	293 471
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	37 143	11 609	37 143
Skulder till koncernföretag	30 835	15 118	31 488
Övriga skulder	2 889	22 201	3 439
Summa kortfristiga skulder	70 867	48 928	72 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	364 060	319 487	365 541

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tusental kronor	2019	2018
	jan-mar	jan-mar
Ingående balans vid periodens början	293 471	271 395
Periodens resultat	-278	-836
Periodens övriga totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	293 193	270 559
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>		
Utdelning till aktieägarna	-	-
Summa transaktioner med aktieägarna	-	-
Utgående balans vid periodens utgång	293 193	270 559

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT • 1 • ALLMÄN INFORMATION

RW Bostad AB (publ) 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. Med ett långsiktigt och aktivt förvaltningsarbete och social dimension ska RW Bostad skapa och förädla värden i framförallt södra Sverige och Stockholmsregionen.

Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-mars 2019.

Alla belopp i tusental kronor om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

NOT • 2 • SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens Rapporteringsvaluta.

RW Bostad AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt (IFRS) International Financial Reporting Standards, antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. 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. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer i all väsentlighet med de redovisningsprinciper som finns beskrivna RW Bostads årsredovisning för år 2018.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i 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 bolagens 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.

NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2019

IFRS 16 Leasing med tillhörande tolkningar tillämpas från 1 januari 2019. Den nya standarden 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 skall avskrivning redovisas för tillgången och räntekostnader på skulden. För RW Bostad har den nya standarden ej inneburit någon påverkan på varken balans- eller resultaträkning då koncernens leasingavtal för närvarande har en leasingperiod ej överstigande 12 månader eller uppgår till ett begränsat värde.

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. Bedömningar och antaganden redovisade i RW Bostads årsredovisning för år 2018 är i all väsentlighet gällande i denna delårsrapport.

NOT • 3 • SEGMENTRAPPORTERING

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

NOT • 4 • FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELLA RISKER

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. Räntebärande externa skulder

löper i huvudsak med kortare räntebindningstider. Det verkliga värdet bedöms därmed i all väsentlighet överensstämma med dess redovisade värde. För övriga finansiella tillgångar och skulder antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde. 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.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument, koncernen	IFRS 9	2018-12-31	2019-03-31
		Redovisat värde	Redovisat värde
Tillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	FTua	81 367	2 995
Kundfordringar	FTua	13 140	1 544
Övriga fordringar	FTua	54 030	54 107
Likvida medel	FTua	34 610	10 130
Skulder			
Derivatinstrument	Divv	5 714	5 032
Låneskulder	FSua	241 968	199 977
Leverantörsskulder	FSua	1 653	930
Övriga skulder	FSua	189 015	19 843
Upplupna kostnader	FSua	1 926	2 737

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

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören intygar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 maj 2019

Styrelsen i RW Bostad AB (publ)

Jessica Tyreman
Styrelseordförande

Marcus Hamberg
Verkställande direktör
och styrelseledamot

Lennart Sten
Styrelseledamot

Maria Ledunger Thulin
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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 delårsbokslut 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 uthyrbare area vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD 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.

DRIFTNETTO, KR

Hysesintäkter 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 årets 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 realiserade 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

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.