



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER **2016**

Bokslutskommuniké

Fortsatt starkt förvaltningsresultat

- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 37 878 mkr (32 009)
- Hyresintäkterna ökade till 2 484 mkr (2 040)
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 3,7 procent (2,7)
- Driftnettot ökade till 1 420 mkr (1 192)
- För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 3,4 procent (6,8)
- Förvaltningsresultat om 1 208 mkr (579)
- Värdeförändring fastigheter om 1 962 mkr (1 856)
- Årets resultat var 2 433 mkr (1 964)
- Fastighetsförvärv om 3 549 mkr (3 907)
- Investeringar i fastigheter om 1 849 mkr (1 680)
- Fastigheter har sålts för 1 491 mkr (594)

Rikshem i sammandrag

	2016 helår	2015 helår	2014 helår	2013 helår	2012 helår
Hyresintäkter, mkr	2 484	2 040	1 691	1 433	1 277
Driftnetto, mkr	1 420	1 192	953	770	695
Årets resultat, mkr	2 433	1 964	1 010	1 455	321
Överskottsgrad, procent	57	58	56	54	54
Vakans bostäder, procent*	0,5	0,4	1,8	2,0	1,1
Genomsnittlig hyreslängd, år**	10	10	11	12	13
Verkligt värde fastigheter, mkr	37 878	32 009	25 160	19 982	16 153
Antal fastigheter	574	533	496	365	304
Antal lägenheter	27 224	24 203	20 844	19 541	17 617
Antal anställda	192	173	134	128	85
Eget kapital, mkr	13 281	10 360	4 850	3 705	2 247
Belåningsgrad, procent	62	66	64	63	62
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,6	2,8	2,1	2,0

* Avser marknadsvakans för 2016 och 2015. Avser total vakans för 2014, 2013 och 2012.

**Avser samhällsfastigheter.

Vi växer på attraktiva tillväxtorter

Efter mina första månader på Rikshem har jag kunnat konstatera att det här är ett företag som förutom en fin fastighetsportfölj innehåller stort kunnande, mycket vilja, ansvarstagande och affärsmissighet. Ett tydligt bevis för det är att vi på 2016 års sista arbetsdag, efter intensivt arbete, genomförde ett stort förvärv om 800 lägenheter i Umeå.

En perfekt affär för Rikshem där vi utökar vårt bestånd i Umeå från cirka 600 lägenheter till 1 400. De 23 bostadsfastigheterna tillträds den 31 januari och omfattar en total uthyrningsbar area på 63 000 kvadratmeter.

Affären stämmer helt överens med vår strategi att växa på attraktiva tillväxtorter. Vi lägger vårt fokus på de orter som vi ser bäst utveckling i och genom att öka beståndets storlek får vi också en bättre utväxling i förvaltningen när vi kan etablera en större och effektivare förvaltningsorganisation. På så sätt möjliggör vi ännu bättre resultat för framtiden. Såväl för hyresgästen, som får en bättre förvaltning när vi har en bättre anpassad organisation på plats, som för Rikshem.

Stark tillväxt och god lönsamhet

När böckerna stängdes för fjärde kvartalet kunde vi konstatera att vi håller i de fina siffrorna vi visat tidigare under året. Vi har fortsatt stark tillväxt och god lönsamhet.

Årets resultat uppgår till 2 433 mkr. Hyresintäkterna har ökat till 2 484 mkr och för jämförbara fastigheter är ökningen 3,7 procent. Driftnettot uppgår till 1 420 mkr, en ökning med 19 procent jämfört med föregående år. Rikshem har en god finansiell ställning som stödjer fortsatt expansion.

Organisk tillväxt viktig

Att fortsätta växa på ett lönsamt sätt står i ständig fokus för oss. Här blir den organiska tillväxten allt viktigare och därför är det glädjande att vi under året färdigställt 560 lägenheter. Vi fortsätter att bygga i

snabb takt och är stolta över att kunna skapa nya hem för många människor på ett flertal orter runt om i Sverige.

Höjt rambelopp för MTN-program

I december höjde vi rambeloppet för vårt MTN-program från 15 till 20 miljarder kronor. Obligationsmarknaden blir allt viktigare för oss

och vi kan konstatera att det finns en god efterfrågan på våra obligationer och även en god aktivitet i andrahandsmarknaden. Dessutom ser vi att vi har en trogen investerarbas. Totalt emitterade vi under 2016 sex miljarder kronor på obligationsmarknaden. Av dessa var 3 500 mkr utökad upplåning och 2 500 mkr ersättning för obligationer som förfallit.

Starkare tillsammans

När vi summerar 2016 konstaterar vi att det blev ett bra år trots förändringarna i ledning och styrelse i början av året. Vi lyckades behålla fokus på förvaltningen och genomföra förvärv för över 3 500 mkr samtidigt som vi hade 820 lägenheter i produktion och färdigställde 560 lägenheter under året. Dessutom levererar vi ett

bra resultat. Sammantaget är det ett ordentligt styrkebesked från organisationen.

Jag ser fram emot ett mycket intressant 2017 och känner mig trygg med att leda en organisation där vi tillsammans kontinuerligt arbetar för att göra Rikshem till ett ännu starkare och bättre företag.

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör



Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

Våra fastigheter

Rikshems affärsidé är att långsiktigt äga och utveckla bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner i Sverige. Med samhällsfastigheter avses fastigheter för boende och skolor där verksamheten finansieras genom offentlig sektor. Fastighetsutveckling omfattar bland annat nybyggnation, renovering och uppgradering av befintliga fastigheter. Att tillskapa byggrätter genom utveckling av detaljplaner är en viktig förutsättning för framtida nyproduktion. Hållbara och bra boendemiljöer behöver, förutom bostäder, också utbud av ändamålsenliga lokaler för god närservice. Rikshems fastighetsbestånd kommer även fortsättningsvis omfatta kommersiella lokaler för att säkerställa tillgång till effektiva lokaler för närservice i Rikshems fastighetsområden.

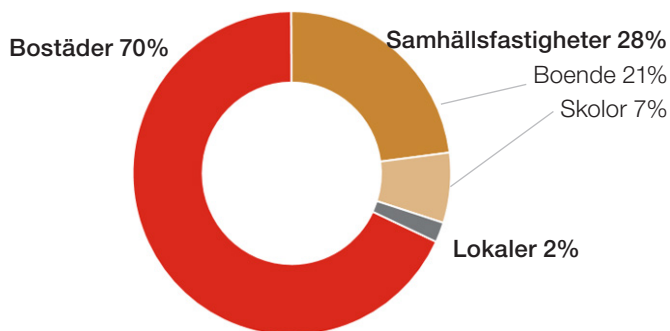
Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 574 fastigheter med ett värde om 37 878 mkr. Fastighetsvärdet fördelas på 26 358 mkr bostäder, 10 679 mkr samhällsfastigheter och 841 mkr kommersiella fastigheter. Kommersiella fastigheter med ett bedömt framtida användningsområde som bostäder eller för närservice i bostadsområden svarar för 549 mkr, eller 65 procent av det kommersiella beståndet.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 1 076 mkr motsvarande 429 000 kvadratmeter BTA. Fastigheter motsvarande 17 537 mkr, eller 46,3 procent, är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 27 224 lägenheter och 2 182 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

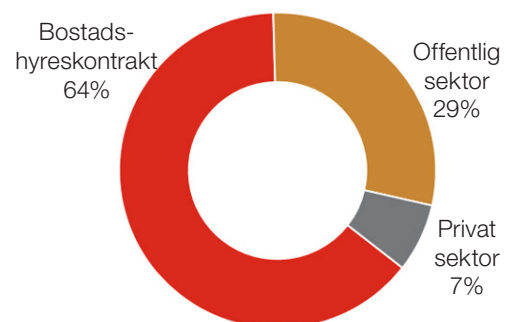
Rikshems fastighetsbestånd 2016-12-31

Typ	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area tkvm	Värde mkr	Värde kr/kvm	Årshyra mkr
<i>Segment bostäder:</i>						
Bostäder	361	22 709	1 624	26 907	16 569	1 796
<i>Segment samhällsfastigheter:</i>						
- Boende	170	4 465	431	8 440	20 395	519
- Skolor	43	50	127	2 531	19 956	177
Samhällsfastigheter	213	4 515	558	10 971	19 670	706
Summa	574	27 224	2 182	37 878	17 362	2 502

För att förbättra rapportering och uppföljning omfattar bostadssegmentet nu även senior- och trygghetsboende vilka tidigare redovisats som samhällsfastigheter, varför andelen bostäder ökat till 71 procent.



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter



Fördelning av hyresintäkter



2 180 000 kvm
uthyrningsbar area (1 975 000)

37 878 mkr
verkligt värde förvaltningsfastigheter (32 009)

27 200 st
antal lägenheter (24 200)

574 st
antal fastigheter (533)

Rikshem arbetar för ett hållbart samhälle

Rikshem är ett långsiktigt fastighetsbolag. För oss är det viktigt att bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar. Vi vill också arbeta för att vår påverkan på miljön är så liten som möjligt. Hållbarhet är en förutsättning för långsiktig lönsamhet.

Miljömässigt engagemang

- Energibesparingar för jämförbara fastigheter jämfört med föregående år.
 - 2013 - 5 procent
 - 2014 - 3 procent
 - 2015 - 4 procent
 - 2016 - 4 procent
- Koldioxidutsläppen minskade med 18 500 ton per år under perioden 2013-2015.
- Rikshem:
 - var först i världen med att emittera gröna obligationer för att finansiera hållbara renoveringar av bostadsfastigheter.
 - har emitterat gröna obligationer om sammanlagt 1 750 mkr.
 - köper utsläppsrätter för att klimatneutralisera elförbrukningen i alla fastigheter.
- Energianvändningen för Rikshems nyproduktion är 25 procent lägre än Boverkets byggregler.
- Rikshem är det bostadsbolag i Sverige som bygger flest lägenheter i trä.

Socialt engagemang

- Mentor Sverige
- Läxhjälpen
- Rikshems sommarjobbare
- Hyresrätter för bostadssociala ändamål
- Stöd till lokala idrottsföreningar och lokala ideella föreningar
- Språkcafé
- Hyresfria lokaler till ideella organisationer

Våra ägare

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

Vår vision

Rikshem ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter.

Vår affärsidé

Rikshem är en långsiktig samarbetspartner som äger och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner.

Vår mission

Rikshem ska genom att aktivt kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang utveckla hållbara livsmiljöer.

Kommentarer till koncernens resultat

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 444 mkr till 2 484 mkr (2 040). Av ökningen beror 376 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 68 mkr eller 3,7 procent (2,7). För bostäder uppgick vakansgraden vid utgången av året till 3,6 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering var vakansen 0,5 procent (0,4). Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter var 10,3 år (10,5).

Hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
0 – 5	29
6 – 10	17
11 – 15	29
16 – 20	20
20 –	5

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 064 mkr (848). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med föregående år, med 4 procent, vilket motsvarar 4,9 kWh per kvadratmeter och år. Av fastighetskostnaderna avsåg 213 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 98 kronor per kvadratmeter och år.

Det totala driftnettot ökade med 19 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 420 mkr (1 192). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 3,4 procent (6,8). Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 57 procent (58).

Central administration

Årets kostnader för central administration uppgick till 76 mkr (90).

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -341 mkr (-527). Finansnettot har huvudsakligen förbättrats till följd av att ägarlånen återbetalades under andra kvartalet 2015. Därmed minskade räntekostnaderna med 104 mkr jämfört med föregående år. I samband med återbetalningen av ägarlånen betalade Rikshem dessutom en ränteskillnadsersättning på 126 mkr. Räntekostnaden för extern finansiering har ökat med 45 mkr främst till följd av ökad upplåning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen för fastigheter till 1 962 mkr (1 856), vilket motsvarar en tillväxt om 6,1 procent (7,4).

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till -76 mkr (75). Värdenedgången beror huvudsakligen på fallande marknadsräntor. Derivatinstrumenten avsåg huvudsakligen ränteswappar, samt en kombinerad valuta- och ränteswap vilken upptagits för att eliminera valutakurspåverkan till följd av lån upptaget i NOK. Denna valuta- och ränteswap hade ett positivt värde om 39 mkr. Valutakursförändringen för lånet som upptagits i NOK uppgick till -39 mkr, varför nettoeffekten av dessa värdeförändringar uppgick till 0 mkr.

Årets resultat

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -622 mkr (-546), vilken i huvudsak avser uppskjuten skatt. Årets resultat ökade med 469 mkr till 2 433 mkr (1 964). Ökningen av resultatet beror främst på ett förbättrat förvaltningsresultat.

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter	1 740	1 366	744	674	2 484	2 040
Fastighetskostnader	-815	-631	-249	-217	-1 064	-848
Driftnetto	925	735	495	457	1 420	1 192
Värdeförändring fastigheter	1 558	1 278	404	578	1 962	1 856
Totalavkastning	2 483	2 013	899	1 035	3 382	3 048
Verkligt värde fastigheter	26 907	21 619	10 971	10 390	37 878	32 009
Andel, procent	71	68	29	32	100	100
Area, 1 000 kvm	1 624	1 402	558	573	2 182	1 975
Verkligt värde, kr per kvm	16 569	15 420	19 670	18 133	17 362	16 207
Investeringar	1 431	1 209	418	471	1 849	1 680

Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade till 37 878 mkr (32 009), vilket motsvarar 17 362 kronor per kvadratmeter (16 207). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på köp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningen till 1 962 mkr (1 856), vilket motsvarar en tillväxt om 6,1 procent (7,4). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Bostadsfastigheter svarar för 71 procent av verkligt värde, eller 26 907 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 29 procent av verkligt värde, eller 10 971 mkr.

Under året har fastigheter köpts i Haparanda, Kalmar, Malmö, Sigtuna, Solna, Umeå, Uppsala och Östersund för sammanlagt 3 549 mkr (3 907). Genom förvärven har fastighetsportföljen tillförts 3 497 lägenheter och en uthyrningsbar area om 265 000 kvadratmeter.

Under året har fastigheter sålts för sammanlagt 1 491 mkr (594) vilket överstiger verkligt värde, vid ingången av året samt årets investeringar, med 4 procent.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 849 mkr (1 680), varav 1 045 mkr avsåg ombyggnationer och renoveringar och 659 mkr avsåg nyproduktion av lägenheter. Övriga investeringar uppgick till 145 mkr.

Redovisning av de största pågående projekten

Kommun	Fastighet	Projektkategori	Antal bostäder	Total investering mkr	Upparbetad investering mkr	Beräknat färdigställt
Uppsala	Kvarngärdet 4:3	Nyproduktion, bostäder	370	416	395	Q2-2017
Södertälje	Repet 4	ROT-renovering, bostäder	397	300	15	Q4-2018
Uppsala	Gränby 9:1 m.fl.	ROT-renovering, bostäder	309	265	190	Q2-2017
Kalmar	Norrleden 1	Nyproduktion, vårdboende	82	225	46	Q1-2018
Uppsala	Eriksberg 17:1-2	ROT-renovering, bostäder	270	186	17	Q2-2018
Totalt			1 428	1 392	663	

I ROT-renoveringar åtgärdas fastigheter som på grund av sin ålder har ett omfattande renoveringsbehov samtidigt som byggnadernas påverkan på miljön minskar då energianvändningen sänks.

Översikt nyproduktion av lägenheter

	2014	2015	2016	2017	2018
Färdigställda lägenheter	51	97	560	309	504

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Värde vid ingången av året	32 009	25 160
Värdeförändring	1 962	1 856
Investering	1 849	1 680
Köp	3 549	3 907
Försäljning	-1 491	-594
Värde vid utgången av året	37 878	32 009

Andelar i intressebolag

Rikshem äger andelar i intressebolag till ett sammanlagt värde om 1 292 mkr (1 076). Det största innehavet, 812 mkr, avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 427 mkr avser Farsta Stadsutveckling, som ägs till 50 procent av vardera Rikshem och Ikano Bostad AB. Farsta Stadsutveckling äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av den nya stadsdelen Telestaden med 3 000 bostäder, kontor och närservice. Resterande andelar i intressebolag, 53 mkr, avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke respektive P&E Fastighetspartner.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av året 23 422 mkr (21 074), varav 5 582 mkr (6 813) avsåg skulder till kreditinstitut, 6 090 mkr (6 045) avsåg företagscertifikat, 11 708 mkr (8 174) avsåg obligationslån och 42 mkr (42) avsåg konvertibla förlagslån. Skuldernas verkliga värde vid årets utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,5 procent (1,6).

Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt utgör den säkerställda finansieringen 15 procent (21) av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram som ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 10 000 mkr. Rikshem har också ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 20 000 mkr.

Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. I juni 2016 emitterade Rikshem en obligation denominerad i NOK. Obligationsvolymen uppgick till 700 mkr NOK. Samtliga övriga obligationer är denominerade i SEK.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker om 3 900 mkr samt den back-up-facilitet respektive det tekningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 10 000 mkr. Likvida medel uppgick till 320 mkr (94).

Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader. Räntederivat används för att reducera ränterisken som den korta räntebindningen leder till. Vid utgången av året uppgick räntederivaten nominellt till 14 800 mkr (12 800) och verkligt värde uppgick till -594 mkr (-492). Utöver räntederivat redovisas del av det konvertibla förlagslån som bolaget tagit upp som derivatinstrument. Vid utgången av året uppgick verkligt värde för detta derivatinstrument till -26 mkr (-14). Slutligen har bolaget en kombinerad ränte- och valutaswap som hade ett positivt värde om 39 mkr. Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrumenten till -581 mkr (-506).

Räntetäckningsgraden för extern finansiering under året ökade med 0,2 till 3,8 (3,6). Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75.

Utöver räntederivat har Rikshem en kombinerad ränte- och valutaswap som eliminerar den valutakursrisk som bolagets exponeras mot via obligationsemissionen i NOK.

Räntederivat 31 december 2016

Förfallo- tidpunkt	Nominellt belopp mkr	Medel- ränta procent	Verkligt värde mkr
2017	-	-	-
2018	1 500	3,2	-84
2019	6 000	1,0	-203
2020	2 000	0,5	-40
2021	2 300	1,7	-175
2022	2 000	1,2	-93
2023	1 000	0,5	1
Totalt	14 800	1,3	-594

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid utgången av perioden till 13 281 mkr (10 360), vilket motsvarar en soliditet om 33 procent (30). Under året erhöles ett aktieägartillskott om 600 mkr (3 433). Vidare lämnades ett koncernbidrag till Rikshem Intressenter AB netto om 111 mkr (181). Slutligen ökade det egna kapitalet med årets totalresultat om 2 432 mkr.

Finansiella nyckeltal

	2016 31 dec	2015 31 dec
Belåningsgrad, procent	62	66
Medelränta, procent	1,5	1,6
Räntebindning, år	2,6	2,4
Räntetäckningsgrad	3,8	3,6
Soliditet, procent	33	30

Räntebärande skulder 31 december 2016

Bindningstid, år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	mkr	ränta	andel	mkr	andel
0-1	7 021	2,2%	30%	10 953	47%
1-2	1 850	2,6%	8%	4 941	21%
2-3	6 000	1,0%	26%	2 399	10%
3-4	2 453	0,7%	10%	1 495	7%
4-5	2 948	1,7%	13%	2 410	10%
5-6	2 150	1,2%	9%	499	2%
6-7	1 000	0,5%	4%	-	-
7-8	-	-	-	-	-
8-9	-	-	-	-	-
9-	-	-	-	725	3%
Summa	23 422	1,5%	100%	23 422	100%



Bild: Rikshem utvecklar på Kantorsgatan i Uppsala.

Fastighetsvärdering

I enlighet med bolagets värderingspolicy har verkligt värde för förvaltningsfastigheter fastställts genom interna värderingar. I värderingsmodellen beräknas verkligt värde baserat på vedertagna värderingsprinciper utifrån analys av respektive fastighets intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Analysperiod omfattar som huvudregel en tioårsperiod. För samhällsfastigheter förhyrda till kommuner med långa hyresavtal omfattar analysperioden en period motsvarande den återstående avtalsperioden. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. Avtalade framtida förändringar av avtalslängd, hyresnivåer med mera beaktas. Fastighetskostnader baseras på för respektive fastighet bedömda kostnader. Antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav stäms av mot externa värderare. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

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

Det verkliga värdet har sammantaget bedömts till 37 878 mkr (32 009) vilket motsvarar 17 362 kronor per kvadratmeter. Av det sammanlagda värdet avser 1 076 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till 2 506 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,53 procent, vilket är

en minskning med 0,21 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av året.

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har Newsec och Cushman & Wakefield sammantaget externvärderat 561 fastigheter, värdemässigt motsvarande 99,5 procent av fastighetsbeståndet. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 37 687 mkr och de externa värderingarna uppgick sammantaget till 37 809 mkr, vilket motsvarar en avvikelse om 122 mkr eller 0,3 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5 procent.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är bland annat baserade på antagande om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Det värdeintervall om +/- 5 procent som anges vid fastighetsvärdering avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 1 894 mkr.

En förändring av det genomsnittliga direktavkastningskravet om 4,53 procent med +/- 0,25 procentenheter medför en värdeförändring med -1 935 mkr respektive +2 177 mkr. Förändras genomsnittlig hyresnivå om 1 147 kronor per kvadratmeter med +/- 1 procent förändras verkligt värde med +/- 1 264 mkr.

Hyra i kr/kvm

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	618	1 104	2 678
Samhällsfastigheter	550	1 256	2 538
Skolor	729	1 392	2 071
Lokaler	452	1 052	3 965
Medeltal		1 147	

Direktavkastningskrav

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	2,70%	4,20%	7,00%
Samhällsfastigheter	4,25%	5,13%	7,50%
Skolor	5,25%	5,73%	7,00%
Lokaler	4,25%	5,65%	7,50%
Medeltal		4,53%	

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	646	552	2 484	2 040
Driftskostnader	-201	-171	-679	-567
Reparationer och underhåll	-79	-49	-213	-147
Fastighetsadministration	-40	-31	-137	-107
Fastighetsskatt	-10	-6	-35	-27
Summa fastighetskostnader	-330	-257	-1 064	-848
Driftnetto	316	295	1 420	1 192
Central administration	-28	-42	-76	-90
Finansnetto	-82	-79	-341	-527
Resultat från andelar i joint ventures	79	-17	205	4
<i>varav förvaltningsresultat</i>	<i>46</i>	<i>23</i>	<i>117</i>	<i>36</i>
<i>varav värdeförändring</i>	<i>86</i>	<i>-48</i>	<i>158</i>	<i>-40</i>
<i>varav skatt</i>	<i>-53</i>	<i>8</i>	<i>-70</i>	<i>8</i>
Förvaltningsresultat	285	157	1 208	579
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	884	1 321	1 962	1 856
Värdeförändring finansiella instrument	156	95	-76	75
Valutakursförändring räntebärande skulder	13	-	-39	-
Resultat före skatt	1 338	1 573	3 055	2 510
Skatt	-299	-338	-622	-546
Periodens/årets resultat	1 039	1 235	2 433	1 964
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	-1	3	-1	3
Inkomstskatt pensioner	-	-1	-	-1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-1	2	-1	2
Summa totalresultat för perioden/året	1 038	1 237	2 432	1 966

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	37 878	32 009
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 292	1 076
Materiella anläggningstillgångar	8	6
Derivatinstrument	39	8
Finansiella anläggningstillgångar	231	124
Summa anläggningstillgångar	39 448	33 223
Övriga kortfristiga tillgångar	346	188
Fordran koncernföretag	0	548
Likvida medel	320	94
Summa omsättningstillgångar	666	830
SUMMA TILLGÅNGAR	40 114	34 053
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	13 281	10 360
Uppskjuten skatt	1 892	1 309
Derivatinstrument	620	514
Räntebärande skulder	12 469	8 893
Ej räntebärande skulder	1	1
Summa långfristiga skulder	14 982	10 717
Räntebärande skulder	10 953	12 181
Ej räntebärande skulder	898	795
Summa kortfristiga skulder	11 851	12 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 114	34 053

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående kapital 2015-01-01	100	844	3 906	4 850
Årets resultat			1 964	1 964
Övriga totalresultat			2	2
Koncernbidrag netto			181	181
Återköp konvertibla förlagslån		-3	-67	-70
Aktieägartillskott		3 433		3 433
Utgående kapital 2015-12-31	100	4 274	5 986	10 360
Ingående kapital 2016-01-01	100	4 274	5 986	10 360
Årets resultat			2 433	2 433
Övrigt totalresultat			-1	-1
Koncernbidrag netto			-111	-111
Aktieägartillskott		600		600
Utgående kapital 2016-12-31	100	4 874	8 307	13 281

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Kassaflöde från verksamheten	392	-149	1 832	766
Betalt finansnetto	-71	-75	-332	-523
Betald skatt	1	-3	-7	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	322	-227	1 493	239
Investering i förvaltningsfastigheter	-494	-547	-1 849	-1 680
Köp av förvaltningsfastigheter	-234	-1 792	-3 549	-3 907
Avyttring av förvaltningsfastigheter	680	377	1 491	594
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-	-1	-4	-3
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-70	-860	-144	-1 075
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	25	-	25	56
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93	-2 823	-4 030	-6 015
Uptagna lån	4 160	4 381	16 311	16 184
Amortering av lån	-4 219	-2 922	-14 005	-11 289
Amortering ägarlån	-	-	-	-3 007
Erhållna aktieägartillskott	-	300	600	3 433
Erhållna koncernbidrag	-	232	-	232
Lämnade koncernbidrag	-143	-	-143	-
Uptagna konvertibla förlagslån	-	-	-	50
Återköp av konvertibla förlagslån	-	-	-	-118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-202	1 991	2 763	5 485
Periodens/årets kassaflöde	27	-1 059	226	-291
Likvida medel vid periodens/årets början	293	1 153	94	385
Likvida medel vid periodens/årets slut	320	94	320	94

Den kraftiga ökningen av kassaflödet från den löpande verksamheten förklaras främst av att omsättnings-tillgångarna har minskat genom att moderbolaget Rikshem Intressenter AB har amorterat sin skuld om 548 mkr till Rikshem AB (publ).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Intäkter	46	35	160	123
Övriga rörelsekostnader	-38	-29	-89	-86
Personalkostnader	-38	-47	-140	-123
Avskrivningar	-1	-1	-3	-3
Rörelseresultat	-31	-42	-72	-89
Resultat från andelar i koncernföretag	141	48	348	119
Räntenetto	21	56	58	-15
Värdetförändring finansiella instrument	-6	-4	-12	-8
Valutakurseffekter på finansiella skulder	13	-	-39	-
Resultat efter finansiella poster	138	58	283	7
Skatt	-35	-14	-70	-4
Periodens/årets resultat	103	44	213	3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar		
Inventarier	8	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 890	1 890
Fordringar hos koncernföretag	24 729	22 534
Övriga tillgångar	290	161
Likvida medel	320	91
SUMMA TILLGÅNGAR	27 237	24 682
 Eget kapital och skulder		
Eget kapital	7 026	6 135
Uppskjuten skatt	218	126
Derivatinstrument	26	13
Räntebärande skulder	19 641	18 014
Övriga skulder	326	394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 237	24 682

Moderbolag, styrelse och organisation

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Styrelse och organisation

Styrelsens sammansättning har förändrats två gånger under året. På årsstämman den 11 mars 2016 invaldes tre nya styrelseledamöter. Svante Johansson valdes till styrelseordförande och Tomas Flodén och Mats Efraimson valdes till styrelseledamöter. Vidare omvaldes styrelseledamöterna Ulrika Malmberg Livijn, Olof Nyström och Ebba Hammarström. Mats Mared, Peder Hasslev och Magnus Eriksson lämnade styrelsen.

På extra bolagsstämma den 1 september 2016 valdes Bo Magnusson till ny styrelseordförande och Lena Boberg, Liselotte Hjorth och Per-Gunnar Persson till nya styrelseledamöter. Vidare omvaldes styrelseledamöterna Ulrika Malmberg Livijn och Ebba Hammarström. I samband med stämman lämnade Svante Johansson, Tomas Flodén, Mats Efraimson och Olof Nyström sina uppdrag i styrelsen.

Den 1 november 2016 tillträdde Sophia Mattsson-Linnala som verkställande direktör för bolaget.

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av året till 192 (173).

Risker

Intäkts- och tillgångsrisker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, graden av produktion av nya byggnader, förändringen i infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntor. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och/eller eget kapital minskar.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra i tid. Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i

Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme.

Finansiella risker

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

Rikshems skatteskostnader kan komma att förändras av förändrad skattelagstiftning.

För ytterligare information om risker hänvisas till Rikshems årsredovisning för 2015.

Redovisningsprinciper

Bokslutet för Rikshemkoncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för

koncerner" tillämpats. Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2015. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Närståendetransaktioner

Under året har tidigare verkställande direktörens och tidigare vice verkställande direktörens anställningar avslutats. För tidigare verkställande direktören utgår lön och förmåner enligt anställningsavtal under en uppsägningstid om sex månader jämte ett avgångsvederlag om tolv månadslöner, vilket sammanlagt uppgår till 5,1 mkr. För tidigare vice verkställande direktören har lön och förmåner under en uppsägningstid om sex månader om sammanlagt 1,0 mkr utgått. Årets resultat har fullt ut belastats med dessa kostnader.

Rikshem AB (publ)s moderbolag Rikshem Intressenter AB har under perioden förvärvat vice verkställande direktörens konvertibel till ett belopp motsvarande teckningsbeloppet. Rikshem Intressenter AB har också lämnat ett aktieägartillskott om 600 mkr för att höja koncernens soliditet till över 30 procent. I samband med aktieägartillskottet betalade Rikshem Intressenter AB av den fordran om 548 mkr som Rikshem AB (publ) hade sedan tidigare. Rikshem AB (publ) har lämnat ett koncernbidrag om 142 mkr till Rikshem Intressenter AB.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 31 januari 2017 tillträdde Rikshem 23 fastigheter i Umeå med totalt 800 lägenheter.

Den 16 februari 2017 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga kreditrating av Rikshem. Rikshem får fortsatt det starka kreditbetyget A- men utsikten reviderades från negativ till stabil.

Stockholm den 24 februari 2017

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalender

Delårsrapport januari till mars 2017	17 maj 2017
Delårsrapport januari till juni 2017	29 augusti 2017
Delårsrapport januari till september 2017	8 november 2017
Bokslutskommuniké januari till december 2017	14 februari 2018

Alternativa nyckeltal

Rikshem har tillämpat European Securities and Markets Authoritys, ESMA, riktlinjer för alternativa nyckeltal vilka syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för utvärdering av bolagets verksamhet.

Rikshems affärsidé är att utveckla och förvalta bostads- och samhällsfastigheter. Den finansiella risken ska vara låg, genom att belåningsgraden ska vara lägre än 70 procent, soliditeten ska vara högre än 30 procent och räntetäckningsgraden ska vara högre än 1,75.

Högre överskottsgrad leder till ett ökat driftnetto vilket ger värdetillväxt på fastigheterna och ett ökat förvaltningsresultat. Utvecklingen av förvaltningsresultatet påvisar bolagets förmåga att generera ett stabilt kassaflöde vilket är en förutsättning för fortsatt utveckling av befintliga fastigheter.

Soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad är tydliga indikatorer på den finansiella risken.

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
DRIFTNETTO				
Hysesintäkter	646	522	2 484	2 040
Fastighetskostnader	-330	-257	-1 064	-848
Driftnetto	316	295	1 420	1 192
ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftnetto	316	295	1 420	1 192
Hysesintäkter	646	522	2 484	2 040
Överskottsgrad, procent	49	56	57	58
FÖRVALTNINGSRESULTAT				
Resultat före skatt	1 338	1 573	3 055	2 510
Återläggning:				
Värdetförändring fastigheter	-884	-1 321	-1 962	-1 856
Värdetförändring derivatinstrument och valutakursförändring räntebärande skulder	-169	-95	115	-75
Förvaltningsresultat	285	157	1 208	579

Avstämning alternativa nyckeltal

	2016	2015
	31 dec	31 dec
SOLIDITET		
Eget kapital	13 281	10 360
Balansomslutning	40 114	34 053
Soliditet, procent	33	30

BELÅNINGSGRAD

Externa räntebärande skulder	23 422	21 074
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	37 878	32 009
Belåningsgrad, procent	62	66

Belopp mkr	2016	2015
	jan-dec	jan-dec

RÄNTETECKNINGSGRAD

Resultat före skatt	3 055	2 510
Återläggning:		
Värdeförändring fastigheter	-1 962	-1 856
Värdeförändring derivatinstrument och lån	115	-75
Resultat från andelar i joint ventures	-205	-4
Övriga finansiella kostnader	18	8
Räntekostnader	338	525
Summa	1 359	1 108
Externa räntor	356	311
Räntetäckningsgrad, gånger	3,8	3,6

Definitioner

Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall föregående år och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad externa lån	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter.
Driftöverskott	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och administration.
Marknadsvakans bostäder	Antal vakanta lägenheter reducerade med antal lägenheter tomställda för renovering i relation till totalt antal lägenheter.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader hänförliga till externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Vakansgrad bostäder	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Överskottsgrad	Driftnetto i relation till hyresintäkter.



rikshem 

Rikshem AB (publ) | Box 307 | 101 26 Stockholm | Växel 010-70 99 200
Org.nr 556709-9667 | Säte Stockholm | www.rikshem.se