



Delårsrapport

januari – mars 2017

"Vårt starka kreditbetyg
är ett styrkebesked
och ett bevis på
att vårt interna
förbättringsarbete har
varit framgångsrikt."

Innehåll

Rikshem i sammandrag	4
Ord från vd	5
Våra fastigheter	7
Vi arbetar för ett hållbart samhälle	10
Kommentar resultat	13
Kommentar finansiell ställning	15
Koncernens rapporter	19
Moderbolagets resultaträkning	23
Nyckeltal	28
Definitioner	30



Delårsrapport

Fastighetsvärdet nära 40 miljarder kronor

- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 39 729 mkr (37 878)
- Hyresintäkterna ökade till 665 mkr (588)
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 5,2 procent (3,0)
- Driftsöverskottet ökade till 352 mkr (319)
- För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 3,2 procent (7,4)
- Förvaltningsresultat om 257 mkr (231)
- Värdeförändring fastigheter om 218 mkr (254)
- Periodens resultat var 385 mkr (224)
- Fastighetsförvärv om 1 282 mkr (1 889)
- Investeringar i fastigheter om 367 mkr (488)
- Fastigheter har sålts för 16 mkr (305)
- Rikshems kreditbetyg är A-. Utsikten reviderades under perioden från negativ till stabil.

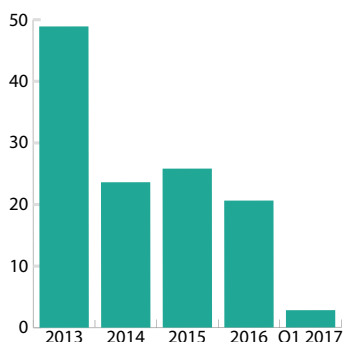
Rikshem i sammandrag

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	665	588	2 484	2 040
Driftsöverskott, mkr	352	319	1 420	1 192
Förvaltningsresultat, mkr	257	231	1 208	579
Resultat, mkr	385	224	2 433	1 964
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 729	34 335	37 878	32 009
Antal lägenheter	28 273	25 959	27 224	24 203
Uthyrningsbar area, tkvm	2 256	2 095	2 182	1 975
Vakans bostäder, procent*	0,5	0,7	0,5	0,4
Genomsnittlig hyreslängd**	10	10	10	10
Belåningsgrad, procent	63	68	62	66
Räntetäckningsgrad	3,7	3,6	3,8	3,6
Eget kapital	13 666	10 584	13 281	10 360
Avkastning på eget kapital, procent	2,8	2,1	20,6	25,8

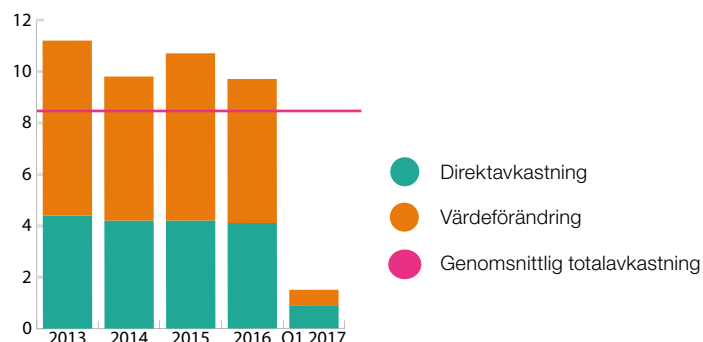
* Avser marknadsvakans för bostäder.

**Avser samhällsfastigheter.

Avkastning eget kapital, procent



Totalavkastning, procent



Omslagsbild: Rikshems samhällsfastighet Oskarströms äldreboende vann Halmstads byggnadsnämnds arkitekturpris 2016. Foto: Patrik Leonardsson

Ord från vd

2017 har för Rikshems del startat bra med såväl ett stort tillträde som några mindre affärer. I februari publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga kreditrating av Rikshem. Vi behöll det starka kreditbetyget A- och utsikten reviderades från negativ till stabil vilket är ett styrkebesked och ett bevis på att vårt interna förbättringsarbete har varit framgångsrikt.

I vår fortsatta expansion är kreditbetyget ett viktigt verktyg och det är positivt att de styrkor vi själva ser i verksamheten nu också visar sig i kreditbedömningen.

Finansiering

Rikshem har en stark finansiell ställning. Bolaget har under perioden ökat den genomsnittliga räntebindningen genom att ingå nya räntederivat. Under perioden påbörjade vi arbetet med att sätta upp ett EMTN-program. Vi gör det för att underlätta framtida obligationsemissioner i EUR vilket är ett sätt för oss att diversifiera vår finansiering.

Minst 50 procent bostäder

Fördelningen mellan bostäder och samhällsfastigheter i Rikshems fastighetsportfölj varierar över tid. I dagsläget har vi 72 procent bostäder och 28 procent samhällsfastigheter. Kombinationen av dessa fastighetsslag är en av styrkorna i Rikshems affär. Andelen bostäder ska överstiga 50 procent.

Att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang

Rikshem är numera Sveriges största privata bostadsbolag. Det ska vi bli bättre på att dra fördelar av. Därför har vi påbörjat ett kvalitetsprojekt där vi harmoniserar våra arbetssätt i organisationen för att effektivisera verksamheten. Vi ser också vikten av lokal närvaro på våra orter och har initierat ett arbete med att se över och stärka regionerna och deras mandat.

Med vår storlek kommer också ansvar och i vår ambition att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ser vi över hur vi kan bidra till att skapa goda livsmiljöer. Vi har nyligen gått in i Botryggt 2030 för nationella riktlinjer i syfte att bland annat öka trygghet i stadsutveckling utifrån forskning och beprövade erfarenheter.

I vår nyproduktion har vi med oss hållbarhetstänket från första spadtaget och valet att bygga i trä, som är bättre för miljön än andra vanliga byggmaterial, är en del i det. Idag går det också att bygga allt högre i trä. I Umeå har vi tagit spadtag för projektet Flyttfågeln bestående av tre hus, varav ett blir norra Sveriges högsta trähus med sina åtta våningar. Ytterligare en strävan i vårt hållbarhetsarbete är att arbeta för att ha blandade upplåtelseformer i våra områden, och därför är en av de tre fastigheterna bostadsrätter. I Umeå har vi nu också tillträtt de cirka 800 lägenheter vi köpte i slutet av 2016. Under perioden har vi även kompletterat fastighetsportföljen med en större samhällsfastighet i kommunen.

Sophia Mattsson-Linnala verkställande direktör





49%

av vårt fastighetsbestånds värde finns i
Storstockholm och Uppsala.



Våra fastigheter

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar 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, tillbyggnad 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 omfattade vid utgången av perioden 599 fastigheter (574) med ett värde om 39 729 mkr (37 878). Fastighetsvärdet fördelas på 28 026 mkr bostäder, 8 306 mkr på vårdfastigheter, 2 556 mkr på skolor och 841 mkr på kommersiella fastigheter.

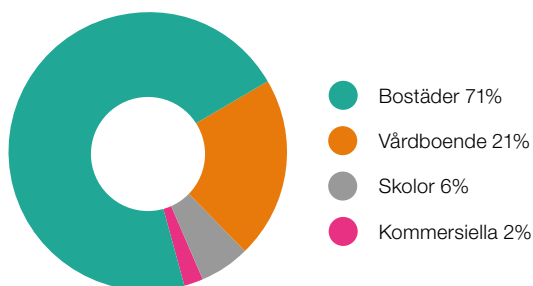
Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 1 046 mkr. Fastigheter motsvarande 19 348 mkr, eller 49 procent, är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 273 lägenheter (27 224) och 2 256 000 kvadratmeter (2 182 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2017-03-31

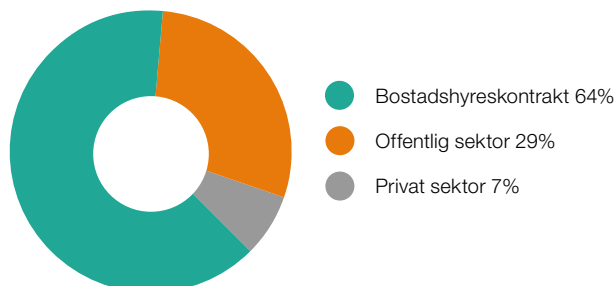
Typ	Värde mkr	Andel %	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst			
						Bostads- hyres- kontrakt %	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Segment bostäder:									
- Bostäder	28 026	71	1 667	16 814					
- Kommersiella*	550	1	27	20 061					
Bostäder	28 576	72	1 694	16 866	1 902	87%	6%	7%	100%
Segment samhällsfastigheter:									
- Vårdboende	8 306	21	401	20 706					
- Skolor	2 556	6	127	20 151					
- Kommersiella*	291	1	34	8 529					
Samhällsfastigheter	11 153	28	562	19 841	745	6%	87%	7%	100%
Totalt	39 729		2 256	17 607	2 647	64%	29%	7%	100%

*Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder eller samhällsfastigheter.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter



Fördelning av hyresintäkter



Våra största orter

Uppsala 25%
Storstockholm 24%
Helsingborg 12%
Norrköping 7%
Östersund 6%
Umeå 5%
Västerås 5%

Vi finns även i:

Kalmar	4%	Göteborg	<1%
Luleå	4%	Nyköping	<1%
Halmstad	4%	Jönköping	<1%
Malmö	3%	Haparanda	<1%
Ale	<1%	Linköping	<1%

Våra fastigheter i siffror



28 273

antal lägenheter (27 224)



39 729 mkr

verkligt värde förvaltningsfastigheter (37 878)



2 256 000 kvm

uthymingsbar area (2 182 000)



1,5

totalavkastning, procent (1,7)

Rikshem arbetar för ett hållbart samhälle

Rikshems verksamhet ska vara långsiktigt hållbar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Vi kombinerar affärsmässighet med samhällsansvar eftersom hållbarhet för oss är en förutsättning för långsiktig lönsamhet.

Vår mission är att skapa hållbara livsmiljöer och därför är det viktigt för oss att bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi finns och verka för att vår påverkan på miljön ska vara så liten som möjligt.

Hållbarhet från första spadtaget

Vårt hållbarhetsarbete finns med oss i hela vår verksamhet och startar redan när vi förvärvar eller bygger en ny fastighet. Vi har valt att för vår nyproduktion huvudsakligen bygga i trä och idag är vi det bostadsbolag i Sverige som bygger flest lägenheter i trä. Trä är en förnybar resurs som under byggfasen släpper ut betydligt mindre koldioxid än andra vanliga byggmaterial och som dessutom lagrar koldioxid under hela sin livslängd.

Energianvändningen för Rikshems nyproduktion är 25 procent lägre än Boverkets byggregler och allt material som används i vår nyproduktion, såväl som vid renoveringar, kontrolleras för att vara säkra på att vi skapar en giffri miljö för våra boende. Som medlemmar i Sweden Green Building Council har vi nu också inlett ett arbete med att miljöcertifiera våra fastigheter.

I nyproduktionen strävar vi också efter att skapa blandade upplåtelseformer i våra områden då det är en viktig del för att skapa hållbara livsmiljöer. Miljöer där man inte bara bor utan lever sitt liv.

Stöd till unga

Rikshem vill bidra till en god samhällsutveckling på de orter vi verkar och arbetar på olika sätt för att minimera utanförskap för att skapa trygga bostadsområden. Genom stöd till ideella organisationer och föreningar samt samarbeten med kommuner tar vi som fastighetsägare ansvar för våra områden och de människor som bor där och i förlängningen för hela samhället. Vi vill genom vårt engagemang bidra till att skapa sysselsättning och utvecklingsmöjligheter. Vårt fokus ligger på ungdomar som bor i våra fastigheter.



Genom att finansiera läxhjälpgrupper hos stiftelsen Läxhjälp bidrar vi till att unga människor kommer vidare i sin skolgång. Idag är vi aktiva i Helsingborg, Västerås och Södertälje och har bidragit med 100 läxhjälpplatser i skolor där behovet är stort. Utöver läxhjälp vill vi också ge unga i våra områden möjlighet att ta sitt första steg in på arbetsmarknaden. Varje sommar låter vi därför unga i våra bostadsområden arbeta hos oss.

Under 2016 sommarjobbade 157 ungdomar med fastighetsskötsel, till exempel målning och gräsklippning. Förutom att ungdomarna får arbetslivserfarenhet så tror vi att engagemanget för det egna bostadsområdet ökar om du själv fått vara med och ta hand om det. Vi har som målsättning att utöka antalet platser avseende läxhjälp i de skolor där behovet är stort och antalet ungdomar som sommarjobbar hos oss ska öka i takt med att vi växer.

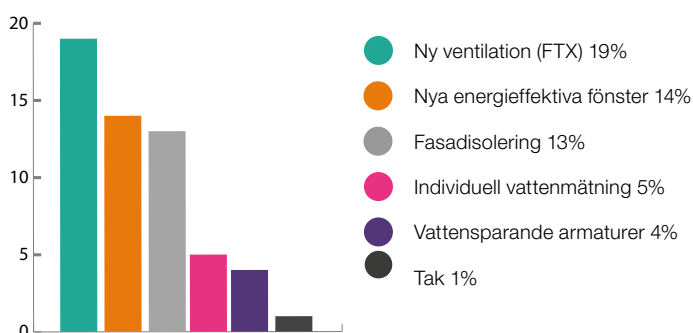
Ansvar för både våra fastigheter och de som bor i dem

När våra fastigheter behöver renoveras för att fortsätta vara säkra, trygga och ha god kvalitet arbetar vi bland annat för att möjliggöra olika nivåer på renoveringarna för att ge hyresgästerna möjlighet att själva påverka sin renovering och på så sätt även påverka sin hyresnivå. Här är dialogen med de boende viktig och samtal pågår på flera orter. På samtliga orter där vi genomfört renoveringar har vi träffat överenskommelse med Hyresgästföreningen om åtgärder och ny hyra.

Brett miljöfokus i renoveringarna

Många av de fastigheter som vi idag renoverar eller som står inför renovering är byggda under miljöprogramsåren och har stor förbättringspotential sett till energi och miljö. I samband med ROT-renoveringar mer än halverar vi energianvändningen för uppvärmning. Diagrammet nedan visar hur olika åtgärder beräknas bidra till energieffektiviseringen.

Energiåtgärder, besparing i procent



Minskad energiåtgång och klimatneutral elförbrukning

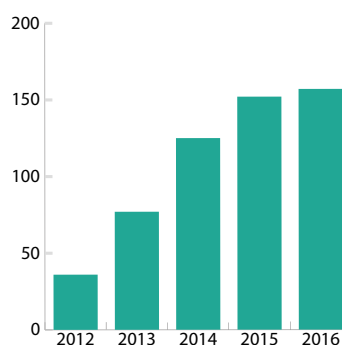
I vårt bestånd arbetar vi fortlöpande med att minimera miljöbelastningen i alla delar av verksamheten. Vi väljer till exempel miljövänliga energikällor för att minimera koldioxidutsläpp. Framförallt har vi koncentrerat oss på att minska energiåtgången i våra fastigheter. Vi startade ett fokuserat arbete under 2013 och sänkte, jämfört med 2012, den normalårskorrigerade energiåtgången med 5 procent. För 2014, 2015 och 2016 blev energibesparingen 3, 4 respektive 4 procent. Under 2017 har den normalårskorrigerade energianvändningen för jämförbara fastigheter för första kvartalet minskat i förhållande till 2016 med 2 procent. Den minskade energianvändningen har också reducerat de årliga utsläppen av koldioxid med 18 500 ton. Rikshem köper grön el och var ett av de första fastighetsbolagen att köpa utsläppsätter för att klimatkompensera för elförbrukningen i alla fastigheter.

Rikshem var också det första företaget i världen som emitterade gröna obligationer till hållbara renoveringar av bostadsfastigheter. Hittills har Rikshem emitterat gröna obligationer om 1 750 mkr som bidrar till att finansiera energieffektiviseringsåtgärder.

Krav på oss själva och våra leverantörer

Som stort och långsiktigt fastighetsbolag är det viktigt för oss att ta ansvar. Vi ställer därför höga krav på oss själva såväl som på våra leverantörer. Exempelvis ska vi och våra partners på affärsmässiga grunder medverka i och bidra till samhällsutvecklingen och att allas vår verksamhet bedrivs med respekt för en hållbar utveckling. För att vi ska kunna skapa ett hållbart samhälle krävs det att alla bidrar. Vi arbetar varje dag med att göra vår del samtidigt som vi ser över hur vi kan bli ännu bättre.

Antal sommarjobbare





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.



Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 77 mkr till 665 mkr (588). Av ökningen beror 48 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 29 mkr eller 5,2 procent (3,0). För bostäder uppgick vakansgraden vid utgången av kvartalet till 3,2 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering var vakansen 0,5 procent (0,5). Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter var 10,1 år (10,3).

Hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
0 – 5	30
6 – 10	18
11 – 15	29
16 – 20	17
20 –	6

Fastighetskostnaderna uppgick till 313 mkr (269). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårs-korrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med föregående år, med 2 procent, vilket motsvarar 1,2 kWh per kvadratmeter och år. Av fastighetskostnaderna avsåg 51 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 91 kronor per kvadratmeter och år.

Det totala driftsöverskott ökade med 10 procent jämfört med motsvarande period och uppgick till 352 mkr (319). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskott med 3,2 procent (7,4). Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 53 procent (54).

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 17 mkr (30).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -89 mkr (-81). Räntekostnaden har ökat med 8 mkr till följd av ökad upplåning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen för fastigheter till 218 mkr (254), vilket motsvarar en tillväxt om 0,6 procent (0,8).

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till -11 mkr (-176). Derivatinstrumenten avsåg huvudsakligen ränteswappar, men också fyra kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakurspåverkan till följd av lån upptagna i NOK. Valutakursförändringar för dessa lån uppgick till 39 mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat är belastat med en skattekostnad om 118 mkr (85), vilken huvudsakligen avser uppskjuten skatt. Periodens resultat ökade med 161 mkr till 385 mkr (224). Ökningen av resultatet beror främst på värdeförändring av finansiella derivat.



Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2017 jan-mars	2016 jan-mars
Hysesintäkter	476	408	189	180	665	588
Fastighetskostnader	-241	-207	-72	-62	-313	-269
Driftsöverskott	235	201	117	118	352	319
Värdeförändring fastigheter	220	198	-2	56	218	254
Totalavkastning	455	399	115	174	570	573
Verkligt värde fastigheter	28 576	23 871	11 153	10 464	39 729	34 335
Andel, procent	72	69	28	31	100	100
Area, 1 000 kvm	1 694	1 529	562	567	2 256	2 096
Verkligt värde, kr per kvm	16 866	15 615	19 841	18 459	17 607	16 384
Investeringar	302	381	65	107	367	488



Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade till 39 729 mkr (37 878), vilket motsvarar 17 607 kronor per kvadratmeter (17 362). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på köp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningen till 218 mkr (254), vilket motsvarar en tillväxt om 0,6 procent (0,8). Värdeförändringen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Under perioden har fastigheter köpts i Kalmar, Södertälje och Umeå för sammanlagt 1 282 mkr

(1 889). Genom förvärven har fastighetsportföljen tillförts 880 lägenheter och en uthyrningsbar area om 70 000 kvadratmeter.

Under perioden har fastigheter sålts för sammanlagt 16 mkr (305) vilket överstiger verkligt värde, vid ingången av året samt periodens investeringar, med 9 procent.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 367 mkr (488), varav 261 mkr avsåg ombyggnation och renovering och 77 mkr avsåg nyproduktion. Övriga investeringar uppgick till 29 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	401	Q2-2017
Uppsala	Gränby 9:1 m.fl.	ROT-renovering, bostäder	309	265	237	Q2-2017
Kalmar	Norrleden 1	Nyproduktion, vårdboende	82	225	61	Q1-2018
Uppsala	Eriksberg 17:1-2	ROT-renovering, bostäder	270	186	57	Q2-2018
Södertälje	Repet 4	ROT-renovering, bostäder	397	300	38	Q4-2018
Totalt			1 428	1 392	794	

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

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec
Värde vid ingången av perioden/året	37 878	32 009	32 009
Värdeförändring	218	254	1 962
Investering	367	488	1 849
Köp	1 282	1 889	3 549
Försäljning	- 16	-305	-1 491
Värde vid utgången av perioden/året	39 729	34 335	37 878

Översikt nyproduktion av lägenheter

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

Siffrorna för 2017 och 2018 är en prognos.

Andelar i intressebolag

Rikshem äger andelar i intressebolag till ett sammanlagt värde om 1 264 mkr (1 292). Det största innehavet, 816 mkr, avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun.

Det näst största innehavet om 390 mkr avser Farsta Stadsutveckling, som ägs till 50 procent av vardera Rikshem och Ikano Bostad. 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, 58 mkr, avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke respektive P&E Fastighetspartner.

Räntebärande skulder

Rikshem har kreditbetyget A- med stabila utsikter ifrån S&P.

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av perioden 24 903 mkr (23 422), varav 5 582 mkr (5 582) avsåg skulder till kreditinstitut, 6 315 mkr (6 090) avsåg företagscertifikat, 12 963 mkr (11 708) avsåg obligationslån och 43 mkr (42) avsåg konvertibla förlagslån. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,5 procent (1,5).

Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt utgör den säkerställda finansieringen 14 procent (15) 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. Rikshem har emitterat fyra obligationer denominerade i NOK. Obligationsvolymen i NOK uppgår till 2 100 mkr. Samtliga övriga obligationer är denominerade i SEK.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 10 000 mkr samt de back-up-faciliteter och outnyttjad del av

checkräkningskredit som bolaget har med olika banker om 3 900 mkr. Likvida medel uppgick till 565 mkr (320).

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 perioden uppgick räntederivaten nominellt till 14 800 mkr (14 800) och verkligt värde uppgick till -551 mkr (-594). Utöver räntederivat redovisas del av det konvertibla förlagslån som bolaget tagit upp som derivatinstrument. Vid utgången av perioden uppgick verkligt värde för detta derivatinstrument till -29 mkr (-26). Slutligen har bolaget kombinerad ränte- och valutaswappar som hade ett verkligt värde om -13 mkr. Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrumenten till -593 mkr (-581).

Räntetäckningsgraden för extern finansiering under perioden uppgick till 3,7 (3,6). Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75 för föregående 12-månadersperiod. För 12-månadersperioden som slutade 31 mars 2017 var räntetäckningsgraden 3,9.

Räntederivat 31 mars 2017

	Nominellt belopp, mkr (årets utgång)	Snittränta (årets utgång)
2017	14,8	1,3%
2018	14,3	1,0%
2019	11,8	1,1%
2020	9,8	1,2%
2021	7,5	1,0%
2022	4,5	1,0%
2023	1,0	1,3%
2024	-	-

Rikshem har under perioden beslutat att utöka sina räntesäkringar. Räntebindningen ökade under perioden från 2,6 år till 3,2 år.

Eget kapital

Koncernens egna kapital ökade med 385 mkr, vilket utgörs av periodens resultat, till 13 666 mkr (13 281). Koncernens soliditet var 32 procent (33).

Finansiella nyckeltal

	2017 31 mars	2016 31 dec	2015 31 dec
Belåningsgrad, procent	63	62	66
Soliditet, procent	32	33	30
Räntetäckningsgrad	3,7	3,8	3,6
Räntebindning, år	3,2	2,6	2,4
Kapitalbindning, år	2,0	1,9	1,4
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	14	15	21
Andel kortfristig skuld, procent	46	47	58

Räntebärande skulder 31 mars 2017

Bindningstid, år	Räntebindning		Kapitalbindning	
	belopp	andel	belopp	andel
0-1	8 085	32,5%	11 389	45,7%
1-2	850	3,4%	4 534	18,2%
2-3	2 500	10,0%	3 398	13,6%
3-4	3 452	13,9%	495	2,0%
4-5	2 099	8,4%	3 425	13,8%
5-6	3 000	12,1%	-	-
6-7	3 917	15,7%	417	1,7%
7-8	1 000	4,0%	-	-
8-9	-	-	-	-
9-	-	-	1 245	5,0%
Summa	24 903	100,0%	24 903	100,0%



367 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter, varav 261 mkr avsåg ombyggnation och renovering och 77 mkr avsåg nyproduktion.



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	665	588	2 484	2 040
Driftskostnader	-217	-193	-679	-567
Reparationer och underhåll	-51	-36	-213	-147
Fastighetsadministration	-36	-32	-137	-107
Fastighetsskatt	-9	-8	-35	-27
Summa fastighetskostnader	-313	-269	-1 064	-848
Driftsöverskott	352	319	1 420	1 192
Central administration	-17	-30	-76	-90
Finansnetto	-89	-81	-341	-527
Resultat från andelar i joint venture	11	23	205	4
<i>varav förvaltningsresultat</i>	9	17	117	36
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	-	21	158	-40
<i>varav värdeförändring derivat</i>	-6	-	-	-
<i>varav skatt</i>	8	-15	-70	8
Förvaltningsresultat	257	231	1 208	579
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	218	254	1 962	1 856
Värdeförändring finansiella instrument	-11	-176	-76	75
Valutakursförändring lån i andra valutor	39	-	-39	-
Resultat före skatt	503	309	3 055	2 510
Skatt	-118	-85	-622	-546
Periodens/årets resultat	385	224	2 433	1 964
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	-	-	-1	3
Inkomstskatt pensioner	-	-	0	-1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-1	2
Summa totalresultat för perioden/året	385	224	2 432	1 966

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 31 mars	2016 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	39 729	37 878	32 009
Andelar i joint ventures	1 264	1 292	1 076
Inventarier	7	8	6
Derivatinstrument	-	39	8
Långfristiga fordringar	251	231	124
Summa anläggningstillgångar	41 251	39 448	33 223
Fordran koncernföretag	-	-	548
Övriga fordringar	306	346	188
Kassa och bank	565	320	94
Summa omsättningstillgångar	871	666	830
SUMMA TILLGÅNGAR	42 122	40 114	34 053
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 666	13 281	10 360
Uppskjuten skatt	2 006	1 892	1 309
Räntebärande skulder	13 514	12 469	8 893
Derivatinstrument	593	620	514
Ej räntebärande skulder	1	1	1
Summa långfristiga skulder	16 114	14 982	10 717
Räntebärande skulder	11 389	10 953	12 181
Ej räntebärande skulder	953	898	795
Summa kortfristiga skulder	12 342	11 851	12 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 122	40 114	34 053

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	100	4 274	5 986	10 360
Periodens resultat, jan-mar			328	328
Utgående eget kapital 2016-03-31	100	4 274	6 314	10 668
Periodens resultat, apr-dec			2 105	2 105
Övrigt totalresultat, apr-dec			-1	-1
Aktieägartillskott		600		600
Koncernbidrag netto			-111	-111
Utgående eget kapital 2016-12-31	100	4 874	8 307	13 281
Ingående eget kapital 2017-01-01	100	4 874	8 307	13 281
Periodens resultat, jan-mar			385	385
Utgående eget kapital 2017-03-31	100	4 874	8 692	13 666

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Kassaflöde från verksamheten	465	211	1 832	766
Betald ränta	-83	-76	-332	-523
Betald skatt	-5	-	-7	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377	135	1 493	239
Investering i förvaltningsfastigheter	-367	-488	-1 849	-1 680
Köp av förvaltningsfastigheter	-1 282	-1 889	-3 549	-3 907
Försäljning av förvaltningsfastigheter	16	305	1 491	594
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-	-2	-4	-3
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-20	-36	-144	-1 075
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	25	56
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 653	-2 110	-4 030	-6 015
Upptagna lån	7 803	7 724	16 311	16 184
Amortering av lån	-6 282	-5 515	-14 005	-11 289
Amortering ägarlån	-	-	-	-3 007
Återköp av konvertibel	-	-	-	-118
Erhållit aktieägartillskott	-	-	600	3 433
Upptagna konvertibellån	-	-	-	50
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	232
Lämnade koncernbidrag	-	-	-143	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 521	2 209	2 763	5 485
Periodens/årets kassaflöde	245	234	226	-291
Likvida medel vid periodens/årets början	320	94	94	385
Likvida medel vid periodens/årets slut	565	328	320	94

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Intäkter	40	34	160	123
Övriga rörelsekostnader	-24	-26	-89	-86
Personalkostnader	-31	-37	-140	-123
Avskrivningar	-1	-1	-3	-3
Rörelseresultat	-16	-30	-72	-89
Resultat från andelar i koncernföretag	14	126	348	119
Resultat från andelar i joint venture	-	-	-	-
Räntenetto	31	11	58	-15
Värdeförändring finansiella instrument	-2	-	-12	-8
Valutakurseffekter på finansiella skulder	39	-	-39	-
Resultat efter finansiella poster	66	107	283	7
Skatt	-16	-28	-70	-4
Periodens/årets resultat	50	79	213	3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 31 mars	2016 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar			
Inventarier	7	8	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 890	1 890	1 890
Fordringar hos koncernföretag	25 917	24 729	22 534
Långfristiga fordringar	187	170	38
Summa anläggningstillgångar	28 001	26 797	24 468
Kortfristiga tillgångar	60	120	123
Likvida medel	558	320	91
Summa omsättningstillgångar	618	440	214
SUMMA TILLGÅNGAR	28 619	27 237	24 682
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 062	7 026	6 135
Uppskjuten skatt	234	218	126
Derivatinstrument	28	26	13
Räntebärande skulder	21 122	19 641	18 014
Ej räntebärande skulder	173	326	394
Summa skulder	21 557	20 211	18 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 619	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 på ordinarie stämma då Per Uhlén valdes in i styrelsen istället för Ulrika Malmberg Livjin.

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 199 (192).

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. Framförallt 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.

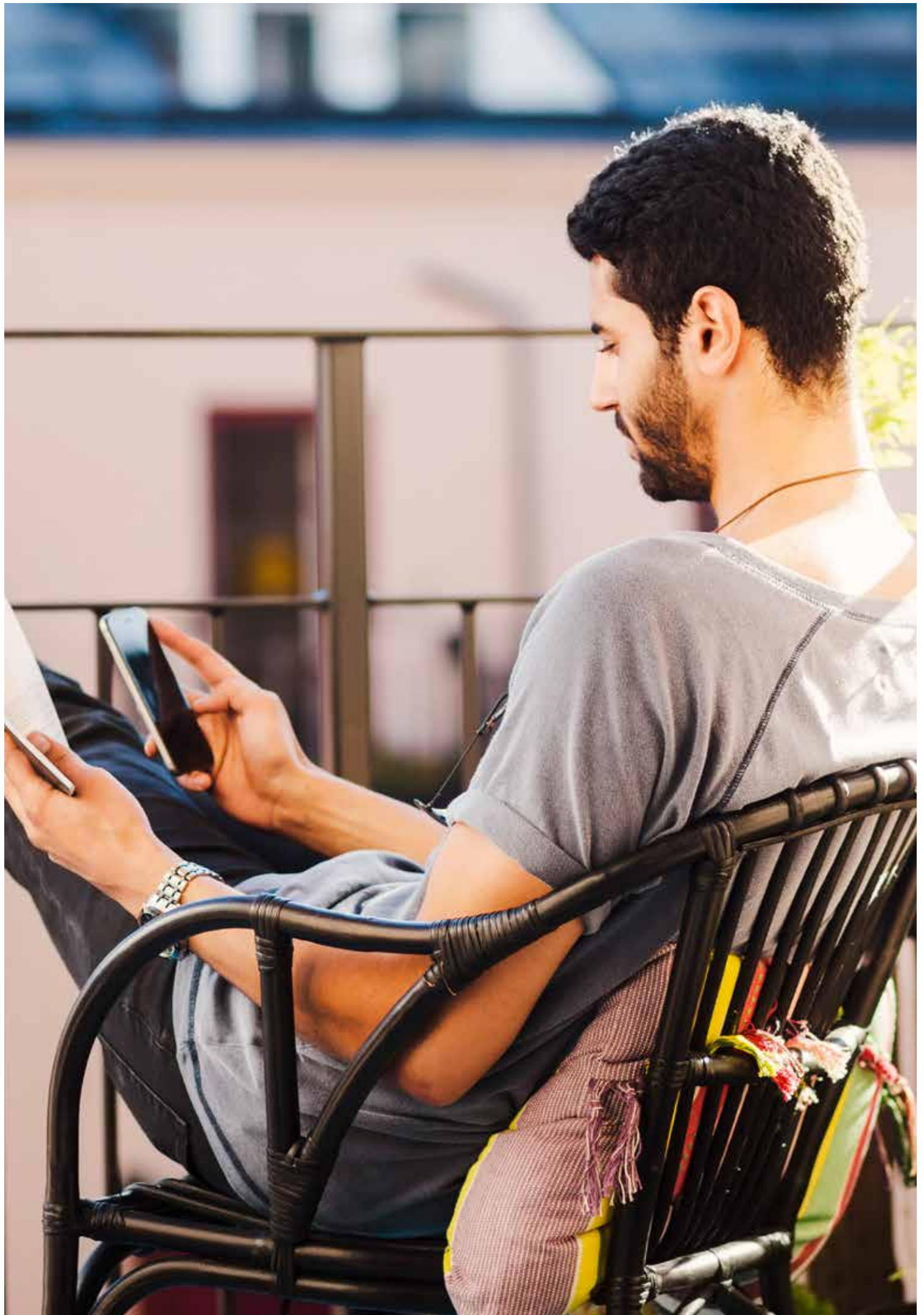
Rikshems skattekostnader kan komma att förändras av förändrad skattelagstiftning.

För ytterligare information om risker hänvisas till Rikshems årsredovisning för 2016.

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 koncernen"

tillämpats. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapporter. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2016. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.



Närståendetransaktioner

Inga närståendetransaktioner har genomförts under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter räkenskapsperiodens utgång har Rikshems moderbolag, Rikshem Intressenter AB, förvärvat den konvertibel om nominellt 25 mkr som tidigare VD haft, som han förvärvat till överkurs om 110%, dvs 27,5 mkr, för 39,7 mkr i enlighet med tidigare ingånget avtal.

Stockholm den 17 maj 2017

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

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

Kalendarium

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

Nyckeltal

	2017 31 mars	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Riskkapital						
Eget kapital	13 666	13 281	10 360	4 850	3 705	2 247
Ägarlån	-	-	-	3 007	2 881	2 881
Riskbärande kapital	13 666	13 281	10 360	7 857	6 586	5 128
Balansomslutning	42 122	40 114	34 053	26 036	20 208	16 302
Soliditet, procent	32	33	30	19	18	14
Andel riskbärande kapital, procent	32	33	30	30	33	31
Avkastning på eget kapital, procent	2,8	20,6	25,8	23,6	48,9	15,8
Finansiella nyckeltal						
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	14	15	21	23	32	50
Belåningsgrad, procent	63	62	66	64	63	62
Medelränta, procent	1,5	1,5	1,6	1,8	3,1	3,5
Räntetäckningsgrad	3,7	3,8	3,6	2,9	2,2	2,0
Räntebindning, år	3,2	2,6	2,4	3,4	3,2	3,9
Kapitalbindning, år	2,0	1,9	1,4	1,1	-	-
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	599	574	533	496	365	304
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 256	2 182	1 975	1 708	1 506	1 340
Andel samhällsfastigheter, procent	28	29	38	42	36	-
Antal lägenheter	28 273	27 224	24 203	20 844	19 541	17 617
Vakans bostäder	3,2	2,1	2,6	1,8	2,0	1,1
Marknadsvakans bostäder, procent	0,5	0,5	0,4	-	-	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	10	10	10	11	12	13
Investeringar i fastigheter, mkr	367	1 849	1 680	784	382	98
Verkligt värde, mkr	39 729	37 878	32 009	25 160	20 009	16 153
Verkligt värde, kr/kvm	17 607	17 362	16 205	14 727	13 286	12 054
Totalavkastning, procent	1,5	9,7	10,7	9,8	11,2	7,1

Nyckeltal

	2017 31 mars	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Resultatrelaterade nyckeltal						
Hysesintäkter, mkr	665	2 484	2 040	1 691	1 485	1 277
Tillväxt intäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,2	3,7	2,7	2,4	1,0	-
Driftöverskott, mkr	352	1 420	1 192	954	796	695
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastighet, procent	3,2	3,4	6,8	8,4	-	-
Överskottsgrad, procent	53	57	58	56	54	54
Förvaltningsresultat, mkr	257	1 208	579	380	203	137
Periodens resultat, mkr	385	2 433	1 964	1 010	1 455	316

Medarbetare

Antal anställda	199	192	173	134	107	85
Varav kvinnor	85	81	70	48	-	-

Definitioner

Andel riskbärande kapital	Riskbärande kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital. Används för att visa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
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	Räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Används för att belysa bolagets finansiella risk.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Används för att belysa bolagets finansiella risk.
Direktavkastning	Driftöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.
Driftöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures. Anges för att belysa verksamhetens löpande intjäningsförmåga.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och kundförluster.
Kapitalbindning, år	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering i relation till totalt antal lägenheter i segment bostäder.
Riskbärande kapital	Eget kapital med tillägg för ägarlån.
Räntebindning, år	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Total avkastning	Driftnetto med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen viktad återstående löptid för hyresavtal i segment samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.

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

Kontakt

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