



DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS **2016**

Delårsrapport

- Hyresintäkterna ökade till 588 mkr (480)
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 3,0 procent (2,9)
- Driftnettot ökade till 319 mkr (250)
- För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 7,4 procent (3,6)
- Förvaltningsresultat om 231 mkr (110)
- Resultatet för perioden var 224 mkr (109)
- Fastighetsförvärv om 1 889 mkr (667)
- Investeringar i fastigheter om 488 mkr (246)
- Fastighetsbeståndets värde 34 335 mkr (32 009)
- Fastigheter har sålts för 305 mkr (160)

Rikshem i sammandrag

	2016 3 mån	2015 3 mån	2015 helår	2014 helår	2013 helår
Hyresintäkter, mkr	588	480	2 040	1 691	1 433
Driftnetto, mkr	319	250	1 192	953	770
Årets resultat, mkr	224	109	1 964	1 010	1 455
Överskottsgrad, procent	54	52	58	56	54
Vakans bostäder, procent*	0,7	2,5	0,4	1,8	2,0
Genomsnittlig hyreslängd, år**	10	11	10	11	12
Verkligt värde fastigheter, mkr	34 335	26 053	32 009	25 160	19 982
Antal fastigheter	593	508	533	496	365
Antal lägenheter	25 959	21 186	24 203	20 844	19 541
Antal anställda	190	156	173	134	128
Belåningsgrad, procent	68	63	66	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,1	3,7	2,9	2,1

* Avser för mars 2016 och december 2015 marknadsvakans, d v s vakans justerad för lägenheter vilka tomställts inför renovering.

** Avser samhällsfastigheter

Omslagsfoto: Fastighet på Telias kontorsområde där en ny stadsdel med 3 000 bostäder, kontor och närservice kommer att byggas. Rikshem hälftenäger området tillsammans med Ikano Bostad. Fotograf Binge Eliasson.

Ett händelserikt kvartal

Årets första kvartal har varit händelserikt för Rikshem. Resultatmässigt levererar vi fina siffror med ett resultat för perioden på 224 miljoner kronor, en ökning med drygt 100 miljoner jämfört med samma period föregående år. För jämförbart bestånd ser vi att driftnettot ökar med 7,4 procent och kostnaderna är närmast oförändrade.

Under perioden har förändringar i Rikshems styrelse och ledning genomförts. Detta då tidigare verkställande direktören och styrelseordföranden lämnade bolaget i mars. Den av styrelsen påkallade oberoende granskningen har avslutats och den visade bland annat att vi behöver utveckla bolagets styrande dokument, ett arbete som nu påbörjats och beräknas vara klart under sommaren 2016.

Vi ska växa till 50 mdkr

Ägarna och den nya styrelsen har tydligt uttryckt att man står fast vid den tidigare strategin för Rikshem och målet att växa till 50 mdkr. Det innebär att vi som tidigare kommer att fortsätta förvalta våra 26 000 lägenheter, fortsätta förädla beståndet genom fastighetsutvecklingsprojekt och fortsätta förvärva nya bostäder och samhällsfastigheter på tillväxtorter.

Ökad närvaro i norr

I februari tillträdde vi 1 700 lägenheter som förvärvats i Östersund, Umeå och Haparanda. I Östersund kommer vi också utöka beståndet med närmare 1 700 lägenheter genom förvärvet från det kommunala bostadsbolaget Östersundshem.

Planbesked i Farsta och god BRF-utveckling

Nyligen fick vi planbesked för det stora område i Farsta som vi hälftenäger. Här kommer vi att

utveckla en ny stadsdel med 3 000 bostäder, kontor och närservice på Telias tidigare kontorsområde. Projektet är ett av de största stadsutvecklingsprojekten i Stockholm de kommande åren. På

BRF-sidan har vi bland annat säljstartat andra etappen på BRF Konstnären i Gränby, Uppsala. Vi ser en god efterfrågan på de bostadsrätter som vi bygger.

Överenskommelse med hyresgästföreningen

Vi har träffat en överenskommelse med hyresgästföreningen gällande vårt kommande ROT-projekt på Lågberget, Uppsala. Överenskommelsen bygger på Rikshems sedan tidigare förhandlade och överenskomna hyror för över 2 000 lägenheter som ROT-renoveras.

Vid slutet av kvartalet kan vi konstatera att varumärket Rikshem haft en utmanande period men att vår verksamhet

står stark och fortsätter att leverera inom alla våra tre ben; förvaltning, förvärv och förädling. Med våra ambitiösa och kompetenta medarbetare fortsätter vi nu med utvecklingen av Rikshem.



Sven-Göran Svensson
tf verkställande direktör

Sven-Göran Svensson
tf verkställande direktör

Våra fastigheter

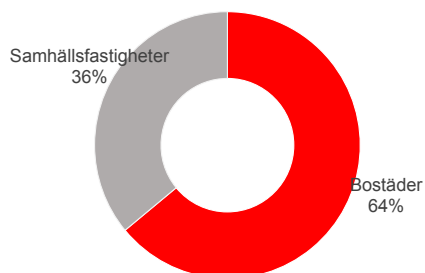
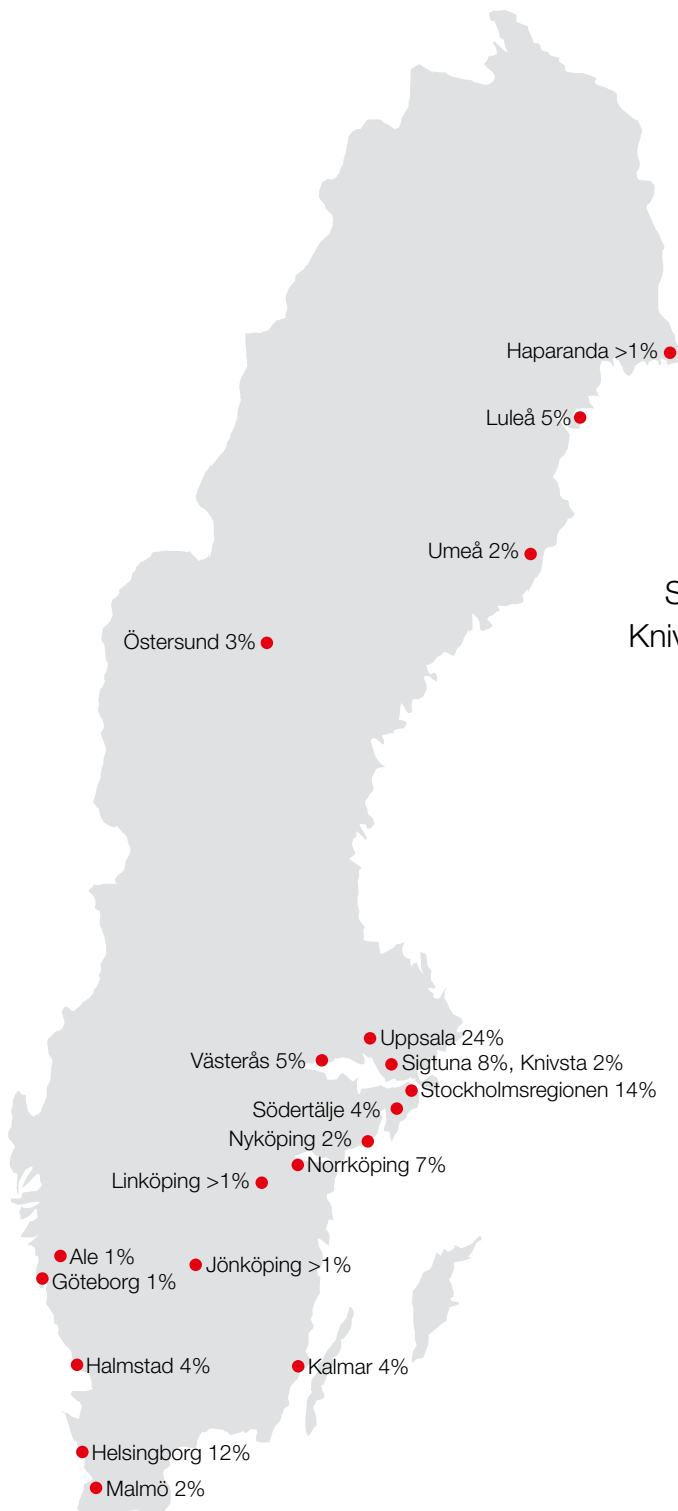
Rikshem äger fastigheter i Uppsala, Stockholmsregionen, Helsingborg, Sigtuna, Norrköping, Västerås, Luleå, Kalmar, Halmstad, Södertälje, Östersund, Malmö, Umeå, Nyköping, Knivsta, Ale, Göteborg, Haparanda, Jönköping och Linköping.

2 095 000 kvm
uthyrningsbar area (1 975 000)

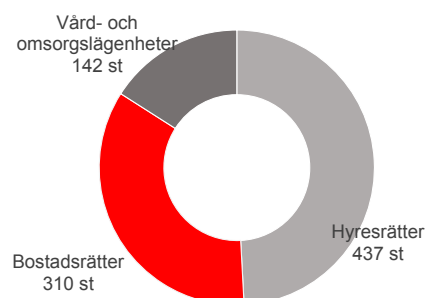
34 335 mkr
verkligt värde förvaltningsfastigheter (32 009)

26 000 st
antal lägenheter (24 200)

593 st
antal fastigheter (533)



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter



Pågående nyproduktion

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.

Socialt engagemang

- Mentor Sverige
- Läxhjälpen
- Rikshems sommarjobbare
- Hyresrätter för bostadssociala ändamål

Miljömässigt engagemang

- Energibesparingar för jämförbara fastigheter jämfört med föregående år:
 - 2013 - 5 procent
 - 2014 - 3 procent
 - 2015 - 4 procent
 - 2016 - 6 procent, kvartal 1
- Rikshem var först i världen med att emittera gröna obligationer för att finansiera hållbara renoveringar av bostadsfastigheter.
- Emitterat gröna obligationer om sammanlagt 1 300 mdkr.
- Rikshem köper utsläppsrätter för att klimatneutralisera elförbrukningen i alla fastigheter.
- Energianvändningen för nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per kvadratmeter och år, vilket är 29 procent lägre än Boverkets riktlinjer.

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. Bolaget avser uppnå detta genom att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar.

Vår affärsidé

Att på utvalda tillväxtmarknader i Sverige förvärva, utveckla och förvalta realsäkra bostäder och samhällsfastigheter. Rikshem ska vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade, jämfört med motsvarande period föregående år, med 108 mkr till 588 mkr (480). Av ökningen beror 94 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 14 mkr eller 3,0 procent. För bostäder uppgick vakansgraden vid utgången av perioden till 2,1 procent, vilket är en ökning med 0,7 procentenheter jämfört med utgången av 2015. Justerat för lägenheter vilka tomställdes inför renovering ökade vakansen till 0,7 procent (0,4). Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter var 10,3 år (10,5). I samhällsfastigheterna har bolaget i huvudsak kommuner som hyresgäster.

Hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
0 – 5	30
6 – 10	17
11 – 15	30
16 – 20	20
20 –	3

Fastighetskostnaderna uppgick till 269 mkr (230). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med motsvarande period föregående år, med 6,0 procent, vilket för kvartalet motsvarar 3,4 kWh per kvadratmeter. Av fastighetskostnaderna avsåg 36 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 71 kronor per kvadratmeter och år.

Det totala driftnettet ökade med 28 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 319 mkr (250). För jämförbara fastigheter ökade driftnettet med 7,4 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet ökade till 54 procent (52).

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 30 mkr (19). Kostnadsökningen beror på avgångsvederlag, lön och förmåner under uppsägningstiden och andra avräkningskostnader för verkställande direktören och vice verkställande direktören, samt tillkommande sociala avgifter och pensionskostnader.

För före detta verkställande direktören utgår lön och förmåner enligt befintligt anställningsavtal under en uppsägningstid om sex månader jämte ett avgångsvederlag om tolv månadslöner. För före detta vice verkställande direktören utgår lön och förmåner under en uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår för vice verkställande direktören.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -81 mkr (-127). Finansnettot har huvudsakligen förbättrats till följd av att ägarlånen återbetalades under andra kvartalet 2015. Därmed minskar räntekostnaderna med 52 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Räntekostnaden för extern finansiering har ökat med 5 mkr till följd av ökad upplåning. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under perioden var 1,5 procent (1,9), vilket är 0,4 procentenheter lägre än jämfört med föregående år.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen för fastigheter till 254 mkr (140), vilket motsvarar en tillväxt om 0,8 procent (0,6).

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Värdeförändring för finansiella derivatinstrument uppgick till -176 mkr (-114). Värdenedgången beror huvudsakligen på fallande marknadsräntor. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon sammanlagd resultateffekt om derivaten behålls till förfall. Derivatinstrumenten avsåg huvudsakligen ränteswappar. Räntederivaten uppgick vid utgången av perioden nominellt till 14 800 mkr (12 800). Ökningen på 2 000 mkr utgörs av nytecknade ränteswaptermiener som träder i kraft samma datum, 6 juli 2016, som en ränteswap med samma nominella belopp löper ut. Det totala räntesäkrade beloppet kommer därför inte vid något tillfälle överstiga 12 800 mkr.

Resultat efter skatt

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -85 mkr (-27), vilken avser uppskjuten skatt. Resultatet efter skatt ökade med 115 mkr till 224 mkr (109). Ökningen av resultatet beror på ett förbättrat förvaltningsresultat.

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2016 jan-mars	2015 jan-mars
Hysesintäkter	374	289	214	191	588	480
Fastighetskostnader	-193	-163	-76	-68	-269	-230
Driftnetto	181	127	138	123	319	250
Värdeförändring fastigheter	177	42	77	98	254	140
Totalavkastning	358	169	215	221	573	390
Verkligt värde fastigheter	21 958	14 788	12 377	11 265	34 335	26 053
Andel, procent	64	57	36	43	100	100
Area, 1 000 kvm	1 439	1 105	657	629	2 096	1 734
Verkligt värde per kvm, kr per kvm	15 264	13 386	18 837	17 894	16 384	15 022
Investeringar	381	142	107	104	488	246

Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade till 34 335 mkr (32 009), vilket motsvarar 16 384 kronor per kvadratmeter (16 205). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på nettoköp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningen till 254 mkr (140), vilket motsvarar en tillväxt om 0,8 procent (0,6). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav. Bostadsfastigheter svarar för 64 procent av verkligt värde, eller 21 958 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 36 procent av verkligt värde, eller 12 377 mkr.

Under perioden har fastigheter köpts i Haparanda, Sigtuna, Solna, Umeå och Östersund för sammanlagt 1 889 mkr (667). Genom köpen har fastighetsportföljen tillförts 1 693 lägenheter och en uthyrningsbar area om 122 000 kvadratmeter. Under perioden har fastigheter sålts för sammanlagt 305 mkr (160).

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 488 mkr (246), varav 244 mkr avsåg ombyggnationer och renoveringar och 217 mkr avsåg nyproduktion av hyres- och bostadsrätter. Övriga investeringar uppgick till 27 mkr. Det största enskilda ombyggnadsprojektet genomförs i Gränby, ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnationen omfattar

totalt 1 200 lägenheter. Projektet genomförs under 2013 till 2016.

Fastighetsbeståndets verkliga värde per 31 mars 2016 har bedömts genom interna värderingar. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöde för respektive fastighet. Hänsyn har tagits till bedömda förändringar av hyresnivåer, driftkostnader och direktavkastningskrav. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För ytterligare information om Rikshems värderingsmetod hänvisas till sidan 28 i Rikshems årsredovisning för 2015.

Andelar i intressebolag

Rikshem äger andelar i intressebolag till ett sammanlagt värde om 1 099 mkr (1 076). Det största innehavet, 739 mkr, avser 49 procent av Värmdöbostäder AB. Resterande del av Värmdöbostäder ägs av Värmdö kommun. 297 mkr avser Farsta Stadsutveckling AB, vilket ägs till 50 procent av vardera Rikshem och Ikano Bostad AB. Farsta Stadsutveckling äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av en ny stadsdel med 3 000 bostäder, kontor och närservice. Resterande andelar i intressebolag, 63 mkr, avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Sigtunahem, Veidekke eller P&E Fastighetspartner.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2016	2015	2015
	jan–mars	jan–mars	jan–dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	32 009	25 160	25 160
Värdeförändring	254	140	1 856
Investering	488	246	1 680
Köp	1 889	667	3 907
Försäljning	-305	-160	-594
Verkligt värde vid utgången av perioden	34 335	26 053	32 009

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av perioden 23 282 mkr (21 074), varav 6 812 mkr (6 813) avsåg skulder till kreditinstitut, 7 604 mkr (6 045) avsåg företagscertifikat, 8 824 mkr (8 174) avsåg obligationslån och 42 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 (1,6).

Likvida medel uppgick till 327 mkr (94). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 4 900 mkr (4 900). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 10 000 mkr (7 000).

Majoriteten av Rikshems skulder till kreditinstitut har en löptid om 12 månader vilka i normalfallet förlängs med 12 månader vid förfall. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt utgör den säkerställda finansieringen 20 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 utgi-

vande av obligationer inom en ram om 15 000 mkr. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker om 4 900 mkr samt den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 10 000 mkr. Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Räntederivat används för att reducera ränterisken den korta räntebindningen leder till. Vid utgången av perioden uppgick räntederivat nominellt till 14 800 mkr (12 800) och verkligt värde uppgick till -666 mkr (-492). 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 -16 mkr (-14). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrumenten till -682 mkr (-508).

Som en effekt av ett förbättrat driftnetto och lägre räntekostnader ökade räntetäckningsgraden för extern finansiering med 0,4 till 3,5 (3,1). Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75.

Räntebärande skulder 31 mars 2016

Bindningstid, år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	mkr	ränta, %	andel, %	mkr	andel, %
0-1	9 483	1,8	41	14 041	59
1-2	300	0,7	1	2 684	12
2-3	1 849	2,6	8	3 870	17
3-4	6 000	1,0	26	1 999	9
4-5	1 500	0,7	10	391	2
5-	3 300	1,7	14	297	1
Summa	23 282	1,5	100	23 282	100

I februari erhöll bolaget fortsatt kreditbetyget A- av Standard & Poors, men med sänkt utsikt från "stabil" till "negativ".

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid utgången av perioden till 10 584 mkr (10 360), vilket motsvarar en soliditet om 29 procent (30).

Räntederivat 31 mars 2016

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp mkr	Medelränta procent	Verkligt värde mkr
2016	2 000	3,3	-20
2018	1 500	3,2	-122
2019	6 000	1,0	-227
2020	2 000	0,5	-29
2021	2 300	1,7	-176
2022	1 000	2,0	-92
Totalt	14 800	1,8	-666

Finansiella nyckeltal

	2016-03-31	2015-12-31	2014-12-31
Belåningsgrad, procent*	68	66	64
Medelränta, procent*	1,5	1,6	1,8
Räntebindning, år*	2,4	2,4	3,4
Räntetäckningsgrad*	3,5	3,7	2,9
Soliditet, procent	29	30	19
Justerad soliditet, procent**	29	30	30

* Avser extern finansiering

** Justerat eget kapital avser eget kapital och ägarlån



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	588	480	2 040	1 691
Driftskostnader	-193	-165	-567	-461
Reparationer och underhåll	-36	-34	-147	-156
Fastighetsadministration	-32	-25	-107	-97
Fastighetsskatt	-8	-6	-27	-24
Summa fastighetskostnader	-269	-230	-848	-738
Driftnetto	319	250	1 192	953
Central administration	-30	-19	-90	-43
Finansnetto	-81	-127	-527	-531
Resultat från andelar i joint venture	23	6	4	-
<i>varav förvaltningsresultat</i>	17	6	36	-
<i>varav värdeförändring</i>	21	-	-40	-
<i>varav skatt</i>	-15	-	8	-
Förvaltningsresultat	231	110	579	379
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	254	140	1 856	1 262
Värdeförändring finansiella instrument	-176	-114	75	-453
Resultat före skatt	309	136	2 510	1 188
Skatt	-85	-27	-546	-178
Periodens/årets resultat	224	109	1 964	1 010
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	-	-	3	-3
Inkomstskatt pensioner	-	-	-1	-
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	2	-3
Summa totalresultat för perioden/året	224	109	1 966	1 007

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 31 mars	2015 31 dec	2014 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 335	32 009	25 160
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 099	1 076	27
Materiella anläggningstillgångar	8	6	6
Derivatinstrument	-	8	-
Finansiella anläggningstillgångar	160	124	149
Summa anläggningstillgångar	35 602	33 223	25 342
Övriga kortfristiga tillgångar	194	188	91
Fordran koncernföretag	572	548	-
Likvika medel	327	94	385
Summa omsättningstillgångar	1 093	830	476
SUMMA TILLGÅNGAR	36 695	34 053	25 818
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 584	10 360	4 850
Uppskjuten skatt	1 395	1 309	715
Derivatinstrument	682	514	574
Räntebärande skulder	9 241	8 893	8 393
Ej räntebärande skulder	1	1	5
Summa långfristiga skulder	11 319	10 717	9 687
Räntebärande skulder	14 041	12 181	10 862
Ej räntebärande skulder	751	795	419
Summa kortfristiga skulder	14 792	12 976	11 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 695	34 053	25 818

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
Periodens resultat, jan-mars			109	109
Återköp konvertibla förlagslån		-3	-67	-70
Utgående kapital 2015-03-31	100	841	3 948	4 959
Periodens resultat, april-dec			1 855	1 855
Övrigt totalresultat, april-dec			2	2
Koncernbidrag netto			181	181
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
Periodens resultat, jan-mars			224	224
Utgående kapital 2016-03 -31	100	4 274	6 210	10 584

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2016	2015	2015	2014
	jan-mars	jan-mars	jan-dec	jan-dec
Kassaflöde från verksamheten	211	261	841	902
Betalt finansnetto	-76	-129	-523	-536
Betald skatt	0	0	-4	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135	132	314	364
Investering i förvaltningsfastigheter	-488	-246	-1 680	-784
Köp av förvaltningsfastigheter	-1 889	-667	-3 907	-4 355
Avyttring av förvaltningsfastigheter	305	160	594	1 223
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-2	-15	-3	-2
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	56	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-36	-15	-1 150	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 110	-783	-6 090	-4 066
Upptagna lån	7 724	3 831	16 184	13 924
Amortering av lån	-5 515	-3 514	-11 289	-10 280
Upptagna ägarlån	-	2	-	126
Amortering ägarlån	-	-	-3 007	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	3 433	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	232	176
Återköp av konvertibla förlagslån	-	-	-118	-
Upptagna konvertibla förlagslån	-	-	50	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 209	319	5 485	3 946
Periodens/årets kassaflöde	234	-332	-291	244
Likvida medel vid periodens/årets början	94	385	385	141
Likvida medel vid periodens/årets slut	327	53	94	385

Moderbolagets rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Intäkter	34	28	123	106
Övriga rörelsekostnader	-26	-19	-86	-59
Personalkostnader	-37	-27	-123	-92
Avskrivningar	-1	-1	-3	-3
Rörelseresultat	-30	-19	-89	-48
Resultat från andelar i koncernföretag	126	-	119	426
Räntenetto	11	-7	-23	343
Resultat efter finansiella poster	107	-26	7	721
Skatt	-28	1	-4	-83
Periodens/årets resultat*	79	-25	3	638

* i moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 31 mars	2015 31 dec	2014 31 dec
Tillgångar			
Inventarier	7	6	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 890	1 890	1 605
Fordringar hos koncernföretag	24 513	22 534	17 944
Övriga tillgångar	124	161	120
Likvida medel	321	91	379
SUMMA TILLGÅNGAR	26 855	24 682	20 054
 Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 215	6 135	2 662
Uppskjuten skatt	154	126	92
Derivatinstrument	16	14	-
Räntebärande skulder	20 223	18 013	17 236
Övriga skulder	247	394	63
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 855	24 682	20 054

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

På årsstämman den 11 mars 2016 invaldes tre nya styrelseledamöter. Svante Johansson, som valdes till ny styrelseordförande, samt Tomas Flodén och

Mats Efraimson. Vidare omvaldes styrelseledamöterna Ulrika Malmberg Livijn, Olof Nyström och Ebba Hammarström. Mats Mared, Peder Hasslev och Magnus Eriksson avgick ur styrelsen. Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 190 (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 bostads- och lokallägenheter. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar så 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.

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 delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Den nya tolkningen av IFRIC 21:Levies tillämpas från den 1 januari 2015.

För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighets-skatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår och att hela årets skuld för fastighetsskatt redovisas per den 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2015. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Närståendetransaktioner

Inga väsentliga transaktioner med närstående har förekommit under perioden.

Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång

Stockholm den 28 april 2016

Sven-Göran Svensson
tf verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Kalender

Delårsrapport januari till juni 2016	31 augusti 2016
Delårsrapport januari till september 2016	27 oktober 2016

Definitioner

Belåningsgrad externa lån	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader hänförliga till externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning
Överskottsgrad	Driftnetto i relation till hyresintäkter
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall för motsvarande period föregående år och avseende balansräkningsposter avser belopp utfall vid närmast föregående årsskifte.



rikshem 

Rikshem AB (publ) | Vasagatan 52 111 20 Stockholm | Växel 010-709 92 00
Org.nr 556709-9667 | Säte Stockholm | www.rikshem.se