



DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER **2016**

Delårsrapport

Fortsatt stark tillväxt med god lönsamhet

- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 36 946 mkr (32 009)
- Hyresintäkterna ökade till 1 838 mkr (1 488)
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 4,1 procent (2,2)
- Driftnettot ökade till 1 104 mkr (897)
- För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 5,5 procent (6,4)
- Förvaltningsresultat om 923 mkr (422)
- Värdeförändring fastigheter om 1 078 mkr (535)
- Periodens resultat var 1 393 mkr (729)
- Fastighetsförvärv om 3 315 mkr (2 115)
- Investeringar i fastigheter om 1 355 mkr (1 133)
- Fastigheter har sålts för 811 mkr (217)

Rikshem i sammandrag

	2016 9 mån	2015 9 mån	2015 helår	2014 helår	2013 helår
Hyresintäkter, mkr	1 838	1 488	2 040	1 691	1 433
Driftnetto, mkr	1 104	897	1 192	953	770
Periodens resultat, mkr	1 393	729	1 964	1 010	1 455
Överskottsgrad, procent	60	60	58	56	54
Vakans bostäder, procent*	0,4	2,6	0,4	1,8	2,0
Genomsnittlig hyreslängd, år**	10	10	10	11	12
Verkligt värde fastigheter, mkr	36 946	28 726	32 009	25 160	19 982
Antal fastigheter	601	515	533	496	365
Antal lägenheter	27 264	22 457	24 203	20 844	19 541
Antal anställda	190	177	173	134	128
Belåningsgrad, procent	64	68	66	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,7	3,6	2,8	2,1

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

**Avser samhällsfastigheter.

Rikshem bygger flest bostäder i trä

Sveriges befolkning växer och vi har fått många nya invånare som är i behov av egen bostad. Samtidigt lever vi allt längre och barnen som går i förskola och skola blir allt fler. Därmed växer även behovet av samhällsfastigheter. Här har Rikshem en viktig roll att fylla i sin ambition att vara med och utveckla de hållbara samhällen som behövs.

Med stabila ägare i ryggen och en organisation med både kompetens och initiativkraft har vi också möjligheter att göra det. Som ny vd för Rikshem ser jag med glädje fram emot att få ta Rikshem vidare i utvecklingen och vara med och skapa livsmiljöer där människor vill bo, leva och utvecklas.

Resultat om 1 393 mkr

En förutsättning för att kunna genomföra det vi vill är att vi levererar goda resultat och siffrorna för perioden följer den positiva utveckling som vi sett under året. Periodens resultat uppgår till 1 393 miljoner kronor (729). Hyresintäkterna har ökat till 1 838 mkr (1 488), och för jämförbara fastigheter är ökningen 4,1 procent. Driftnettot uppgår till 1 104 miljoner kronor, en ökning med 23 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Fortsatt goda kommunsamarbeten

Vi har en stor efterfrågan på våra bostäder och de vakanser som finns beror i princip uteslutande på investeringar i fastigheterna såsom ROT-renoveringar. Behovet av samhällsfastigheter fortsätter att öka och vi ser inte att det kommer att förändras under överskådlig tid.

Genom de goda och välfungerande samarbeten vi har med kommuner runt om i Sverige är vi med och utvecklar moderna och ändamålsenliga samhällsfastigheter med gott resultat. Exempelvis belönades Oskarströms äldreboende med Halmstad byggnadsnämnds arkitekturpris 2016. Projektet, som vi genomfört i samarbete med White arkitekter och NCC, beskrivs i motiveringen som "... en arkitektonisk pärla som appellerar till brukarnas kreativa sidor, inbjuder till mänsklig samvaro och som ger begreppet äldreboende en helt ny klang."

Vi ser priset som ett bevis på vikten av att bygga med både hjärta och hjärna.

Stor utvecklingspotential

Rikshems tredje kvartal har bland annat innefattat tillträde till de cirka 1 700 bostäder vi tidigare i år förvärvade från Östersundshem. Vi har även tillträtt en fastighet i Malmö och frånträtt i Nyköping genom bytesaffären med Victoria Park. Det innebär att vi nu har cirka 27 000 lägenheter, en snabb resa sedan starten för sex år sedan då beståndet bestod av cirka 5 000 lägenheter. Och resan kommer att

fortsätta. Målet om fortsatt tillväxt ligger fast och vi kommer att vara fortsatt aktiva på transaktionsmarknaden. Vi ser dock att investeringsviljan i bostäder och samhällsfastigheter är stor på marknaden vilket medför att priserna pressas upp. Därmed är det en fördel att det i bolaget finns stor utvecklingspotential i form av byggrätter. Dessutom pågår arbete med ett flertal detaljplaner som kommer bidra till att skapa organisk tillväxt.

Hållbart byggande

I samband med diskussionen om bostadsbristen i Sverige nämns ofta kapaciteten inom byggbranschen, eller snarare bristen på kapacitet. Kapacitetsbristen driver upp byggkostnaderna men för Rikshems del har vi genom vårt ramavtal med Lindbäck's Bygg säkrat oss

mot högre byggkostnader. Därmed kan vi fortsätta att på ett hållbart och lönsamt sätt förverkliga de byggprojekt vi har planerade.

Byggfaktas undersökning om träbyggande från september i år visar också att vi är det bostadsbolag i Sverige som bygger flest bostäder i trä. Fördelarna med att bygga i trä är flera, bland annat minskade koldioxidutsläpp och användande av förnyelsebara material. Det är viktigt för oss som vill bidra till det hållbara samhället.

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör



Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

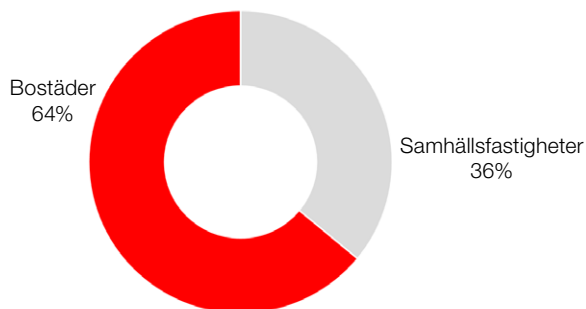
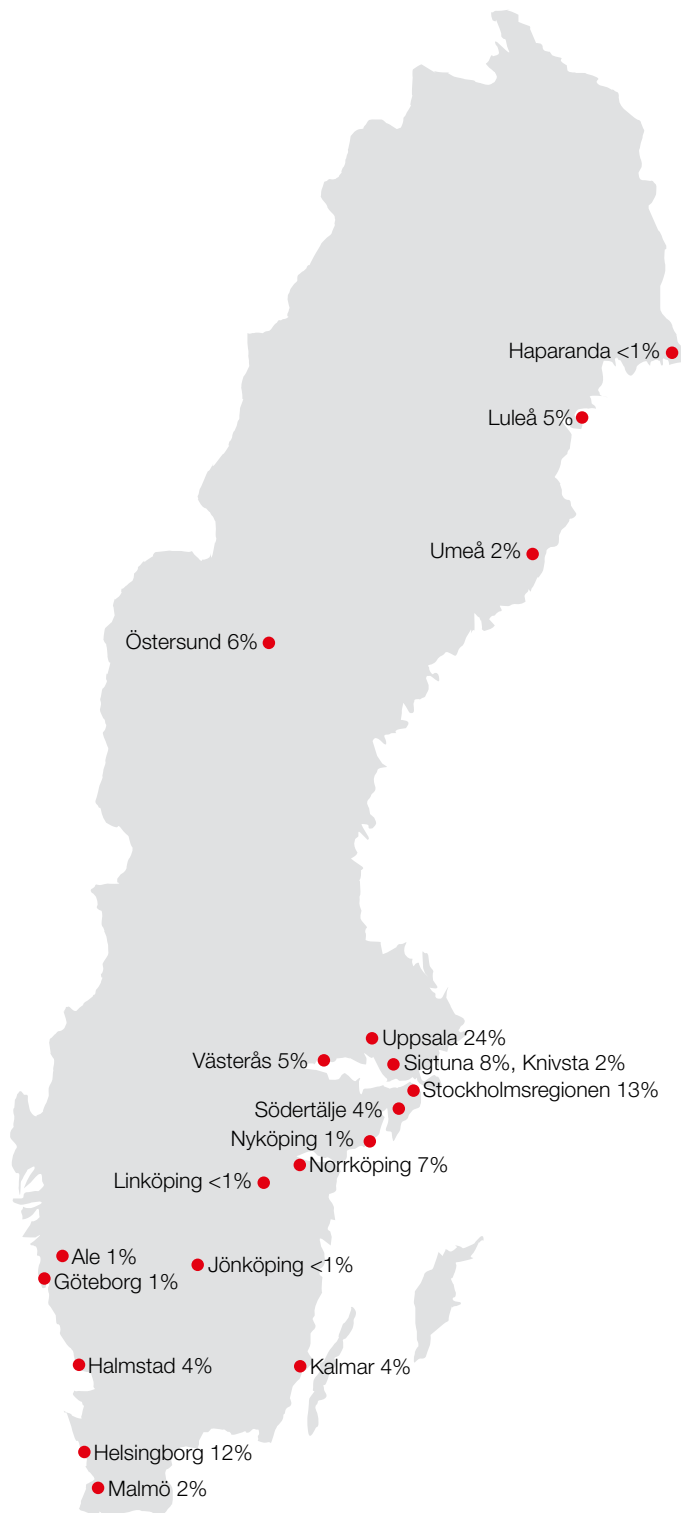
Våra fastigheter

2 185 000 kvm
uthyrningsbar area (1 975 000)

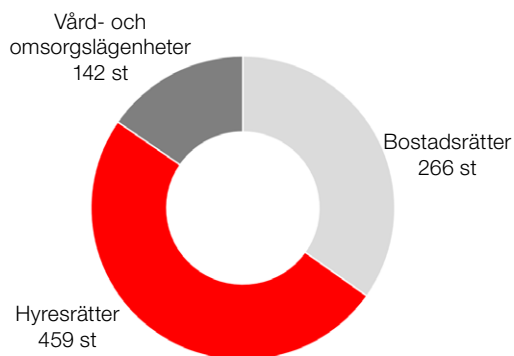
36 946 mkr
verkligt värde förvaltningsfastigheter (32 009)

27 300 st
antal lägenheter (24 200)

601 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 - 3 procent, första 9 månaderna
- Minskade utsläpp av koldioxid under 2013-2015 med 1 000 ton.
- Rikshem var först i världen med att emittera gröna obligationer för att finansiera hållbara renoveringar av bostadsfastigheter.
- Emitterat gröna obligationer om sammanlagt 1 350 mkr.
- 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 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 350 mkr till 1 838 mkr (1 488). Av ökningen beror 294 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 56 mkr eller 4,1 procent. För bostäder uppgick vakansgraden vid utgången av perioden till 2,8 procent, vilket är en ökning med 0,2 procentenheter jämfört med utgången av 2015. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering var vakansen 0,4 procent. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter var 9,9 år (10,5). I samhällsfastigheterna har koncernen 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 734 mkr (591). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med motsvarande period föregående år, med 3 procent, vilket för perioden motsvarar 5,2 kWh per kvadratmeter. Av fastighetskostnaderna avsåg 134 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 82 kronor per kvadratmeter och år.

Det totala driftnettot ökade med 23 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 1 104 mkr (897). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 5,5 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 60 procent (60).

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 48 mkr (48).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -259 mkr (-448). Finansnettot har huvudsakligen förbättrats till följd av att ägarlånen återbetalades under andra kvartalet 2015. Därmed minskade räntekostnaderna med 104 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. I samband med återbetalningen av ägarlånen betalade Rikshem dessutom en ränteskillnadsersättning på 126 mkr. Räntekostnaden för extern finansiering har ökat med 47 mkr till följd av ökad upplåning. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under perioden minskade till 1,6 procent (1,7).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen för fastigheter till 1 078 mkr (535), vilket motsvarar en tillväxt om 3,4 procent (2,1).

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till -232 mkr (-20 mkr). 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 52 mkr. Valutakursförändringen för lånet som upptagits i NOK uppgick till -52 mkr, varför nettoeffekten av dessa värdeförändringar uppgick till 0 mkr.

Periodens resultat

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -324 mkr (-208), vilken i huvudsak avser uppskjuten skatt. Periodens resultat ökade med 664 mkr till 1 393 mkr (729). Ökningen av resultatet beror på ett förbättrat förvaltningsresultat och högre värdeförändring på förvaltningsfastigheterna.

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep
Hysesintäkter	1 179	895	659	593	1 838	1 488
Fastighetskostnader	-524	-403	-210	-188	-734	-591
Driftnetto	655	492	449	405	1 104	897
Värdeförändring fastigheter	682	297	396	238	1 078	535
Totalavkastning	1 337	789	845	643	2 182	1 432
Verkligt värde fastigheter	23 768	17 106	13 178	11 620	36 946	28 726
Andel, procent	64	60	36	40	100	100
Area, 1 000 kvm	1 511	1 196	674	620	2 185	1 816
Verkligt värde, kr per kvm	15 733	14 304	19 540	18 747	16 908	15 821
Investeringar	1 078	786	277	347	1 355	1 133

Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade till 36 946 mkr (32 009), vilket motsvarar 16 908 kronor per kvadratmeter (16 205). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på köp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningen till 1 078 mkr (535), vilket motsvarar en tillväxt om 3,4 procent (2,1). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav. Bostadsfastigheter svarar för 64 procent av verkligt värde, eller 23 768 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 36 procent av verkligt värde, eller 13 178 mkr.

Under perioden har fastigheter köpts i Haparanda, Luleå, Malmö, Sigtuna, Solna, Umeå, Uppsala och Östersund för sammanlagt 3 315 mkr (2 115). Genom förvärven har fastighetsportföljen tillförts 3 644 lägenheter och en uthyrningsbar area om 280 000 kvadratmeter.

Under perioden har fastigheter sålts för sammanlagt 811 mkr (217) vilket överstiger verkligt värde, vid ingången av perioden samt periodens investeringar, med 4 procent.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 355 mkr (1 133), varav 750 mkr avsåg ombyggnationer och renoveringar och 523 mkr avsåg nyproduktion av hyres- och bostadsrätter. Övriga investeringar uppgick till 82 mkr. Det största enskilda ombyggnadsprojektet genomförs i Gränby, ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala.

Ombyggnationen omfattar totalt 1 200 lägenheter. Projektet genomförs mellan 2013 och 2017.

Fastighetsbeståndets verkliga värde per 30 september 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 1 203 mkr (1 076). Det största innehavet, 774 mkr, avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 397 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, 32 mkr, avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Sigtunahem, Veidekke eller P&E Fastighetspartner.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2016 jan–sep	2015 jan–sep	2015 jan–dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	32 009	25 160	25 160
Värdetförändring	1 078	535	1 856
Investering	1 355	1 133	1 680
Köp	3 315	2 115	3 907
Försäljning	-811	-217	-594
Verkligt värde vid utgången av perioden	36 946	28 726	32 009

Räntebärande skulder

Under januari och början av februari genomförde Standard & Poors sin årliga kreditbedömning av bolaget. Under samma tid pågick den oberoende granskningen som styrelsen tillsatte i december 2015. Vidare förekom skrivelser och rykten om oenighet mellan ägarna i media. Standard & Poors skrev i sin analys, som publicerades i februari, att man befarade att bolagets operationella prestation och relation med offentlig sektor kunde komma att försämrats. Vidare satte Standard & Poors frågetecken kring ägarnas långsiktiga åtagande mot bolaget och bolagets strategi. Till följd av det ovanstående sänkte Standard & Poors utsikten för Rikshems kreditbetyg till "negativ" från tidigare "stabil". Själva kreditbetyget är dock fortsatt A-.

Bolagets bedömning är att det över tid kommer att bli tydligt att den operationella prestationen och relationen med offentlig sektor inte har försämrats. Sedan Standard & Poors analys publicerades har ägarna tydliggjort att de har en samsyn på Rikshem och att ägarnas åtagande gentemot bolaget är oförändrat.

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av perioden 23 489 mkr (21 074), varav 6 425 mkr (6 813) avsåg skulder till kreditinstitut, 6 350 mkr (6 045) avsåg företagscertifikat, 10 672 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 293 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 17 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 15 000 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.

Räntebärande skulder 30 september 2016

Bindningstid, år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	mkr	ränta, %	andel, %	mkr	andel, %
0-1	7 040	2,1	30	11 910	51
1-2	2 150	2,4	9	5 170	22
2-3	4 000	1,0	17	2 597	11
3-4	3 000	0,9	13	1 341	6
4-5	2 999	0,9	13	2 471	10
5-6	2 300	1,6	10	-	-
6-	2 000	1,3	8	-	-
Summa	23 489	1,5	100	23 489	100

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 som den korta räntebindningen leder till. Vid utgången av perioden uppgick räntederivatet nominellt till 14 800 mkr (12 800) och verkligt värde uppgick till -770 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 -20 mkr (-14). Slutligen har bolaget en kombinerad ränte- och valutaswap som hade ett positivt värde om 52 mkr. Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrumenten till -738 mkr (-506).

Räntetäckningsgraden för extern finansiering under perioden ökade med 0,2 till 3,9 (3,7). 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 30 september 2016

Förfallo- tidpunkt	Nominellt belopp mkr	Medel- ränta procent	Verkligt värde mkr
2017	-	-	-
2018	1 500	3,2	-99
2019	6 000	1,0	-232
2020	2 000	0,5	-56
2021	2 300	1,7	-212
2022	2 000	1,2	-135
2023	1 000	0,5	-36
Totalt	14 800	1,3	-770

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid utgången av perioden till 12 353 mkr (10 360), vilket motsvarar en soliditet om 31 procent (30). Under perioden lämnade bolagets ägare ett aktieägartillskott om 600 mkr (3 133).

Finansiella nyckeltal

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

* Avser extern finansiering

** Justerat eget kapital avser eget kapital och ägarlån

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Hysesintäkter	633	509	1 838	1 488	2 040
Driftskostnader	-130	-110	-478	-396	-567
Reparationer och underhåll	-46	-33	-134	-98	-147
Fastighetsadministration	-32	-24	-97	-76	-107
Fastighetsskatt	-8	-8	-25	-21	-27
Summa fastighetskostnader	-216	-175	-734	-591	-848
Driftnetto	417	334	1 104	897	1 192
Central administration	-10	-15	-48	-48	-90
Finansnetto	-93	-70	-259	-448	-527
Resultat från andelar i joint ventures	22	15	126	21	4
<i>varav förvaltningsresultat</i>	<i>27</i>	<i>7</i>	<i>71</i>	<i>13</i>	<i>36</i>
<i>varav värdeförändring</i>	<i>-17</i>	<i>8</i>	<i>72</i>	<i>8</i>	<i>-40</i>
<i>varav skatt</i>	<i>12</i>	<i>-</i>	<i>-17</i>	<i>-</i>	<i>8</i>
Förvaltningsresultat	336	264	923	422	579
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	212	58	1 078	535	1 856
Värdeförändring finansiella instrument	57	-81	-232	-20	75
Valutakursförändring räntebärande skulder	-52	-	-52	-	-
Resultat före skatt	553	241	1 717	937	2 510
Skatt	-89	-41	-324	-208	-546
Periodens/årets resultat	464	200	1 393	729	1 964
Övrigt totalresultat					
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	3
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	2
Summa totalresultat för perioden/året	464	200	1 393	729	1 966

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	36 946	28 726	32 009
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 203	73	1 076
Materiella anläggningstillgångar	9	6	6
Derivatinstrument	52	-	8
Finansiella anläggningstillgångar	196	283	124
Summa anläggningstillgångar	38 406	29 088	33 223
Övriga kortfristiga tillgångar	513	231	188
Fordran koncernföretag	3	16	548
Likvida medel	293	1 153	94
Summa omsättningstillgångar	809	1 400	830
SUMMA TILLGÅNGAR	39 215	30 488	34 053
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 353	8 642	10 360
Uppskjuten skatt	1 630	922	1 309
Derivatinstrument	790	601	514
Räntebärande skulder	11 579	6 573	8 893
Ej räntebärande skulder	1	5	1
Summa långfristiga skulder	14 000	8 101	10 717
Räntebärande skulder	11 910	13 109	12 181
Ej räntebärande skulder	952	636	795
Summa kortfristiga skulder	12 862	13 745	12 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 215	30 488	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
Periodens resultat, jan-sep			729	729
Återköp konvertibla förlagslån		-3	-67	-70
Aktieägartillskott		3 133		3 133
Utgående kapital 2015-09-30	100	3 974	4 568	8 642
Periodens resultat, okt-dec			1 235	1 435
Övrigt totalresultat, okt-dec			2	2
Koncernbidrag netto			181	181
Aktieägartillskott		300		300
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-sep			1 393	1 393
Aktieägartillskott		600		600
Utgående kapital 2016-09-30	100	4 874	7 379	12 353

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Kassaflöde från verksamheten	421	345	1 440	915	766
Betalt finansnetto	-105	-70	-261	-448	-523
Betald skatt	-3	-	-8	-1	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313	275	1 171	466	239
Investering i förvaltningsfastigheter	-435	-380	-1 355	-1 133	-1 680
Köp av förvaltningsfastigheter	-1 372	-732	-3 315	-2 115	-3 907
Avyttring av förvaltningsfastigheter	446	54	811	217	594
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-1	-	-4	-2	-3
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-176	-74	-215	-1 075
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	56	56
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 362	-1 234	-3 937	-3 192	-6 015
Upptagna lån	1 618	3 159	12 151	11 803	16 184
Amortering av lån	-2 261	-1 649	-9 786	-8 367	-11 289
Amortering ägarlån	-	-	-	-3 007	-3 007
Erhållna aktieägartillskott	-	-	600	3 133	3 433
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	232
Upptagna konvertibla förlagslån	-	50	-	50	50
Återköp av konvertibla förlagslån	-	-	-	-118	-118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-643	1 560	2 965	3 494	5 485
Periodens/årets kassaflöde	-1 692	601	199	768	-291
Likvida medel vid periodens/årets början	1 985	552	94	385	385
Likvida medel vid periodens/årets slut	293	1 153	293	1 153	94

Den kraftiga ökningen av kassaflödet från de 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.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Intäkter	36	30	114	88	123
Övriga rörelsekostnader	-11	-21	-51	-57	-86
Personalkostnader	-35	-22	-102	-76	-123
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2	-3
Rörelseresultat	-11	-14	-41	-47	-89
Resultat från andelar i koncernföretag	22	26	207	71	119
Räntenetto	-31	57	-21	-75	-23
Resultat efter finansiella poster	-20	69	145	-51	7
Skatt	9	-15	-35	10	-4
Periodens/årets resultat*	-11	54	110	-41	3

* I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat. För att öka jämförbarheten har moderbolagets resultat för perioden januari till september 2015 justerats i förhållande till delårsrapporten för 2015. Resultaträkningen i delårsrapporten för 2015 inkluderade inte resultatet från andelar i koncernföretag.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Tillgångar			
Inventarier	8	6	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 890	1 605	1 890
Fordringar hos koncernföretag	26 729	19 994	22 534
Övriga tillgångar	165	170	161
Likvida medel	293	1 094	91
SUMMA TILLGÅNGAR	29 085	22 869	24 682
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 844	5 614	6 135
Uppskjuten skatt	161	81	126
Derivatinstrument	20	6	13
Räntebärande skulder	21 832	17 097	18 014
Övriga skulder	228	71	394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 085	22 869	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 perioden. 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.

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. För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighetsskatten

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

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

Rikshem ABs moderbolag Rikshem Intressenter AB har under period 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 hade sedan tidigare.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 17 oktober 2016 sålde Rikshem 20 mindre LSS-fastigheter i Stockholms län med ett fastighetsvärde om 210 mkr.

Sophia Mattsson-Linnala tillträdde som verkställande direktör den 1 november 2016.

Stockholm den 9 november 2016

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Kalender

Bokslutsrapport januari till december 2016
Delårsrapport januari till mars 2017
Delårsrapport januari till juni 2017
Delårsrapport januari till september 2017
Bokslutsrapport januari till december 2017

23 februari 2017
17 maj 2017
29 augusti 2017
8 november 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.

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 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
DRIFTNETTO					
Hysesintäkter	633	509	1 838	1 488	2 040
Fastighetskostnader	-216	-175	-734	-591	-848
Driftnetto	417	334	1 104	897	1 192
ÖVERSKOTTSGRAD					
Driftnetto	417	334	1 104	897	1 192
Hysesintäkter	633	509	1 838	1 488	2 040
Överskottsgrad, procent	66	66	60	60	58
FÖRVALTNINGSRESULTAT					
Resultat före skatt	553	241	1 717	937	2 510
Återläggning:					
Värdetförändring fastigheter	-212	-58	-1 078	-535	-1 856
Värdetförändring derivatinstrument och valutakursförändring räntebärande skulder	-5	81	284	20	-75
Förvaltningsresultat	336	264	923	422	579

Avstämning alternativa nyckeltal

	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
SOLIDITET			
Eget kapital	12 353	8 642	10 360
Balansomslutning	39 215	30 488	34 053
Soliditet, procent	31	28	30

BELÅNINGSGRAD

Externa räntebärande skulder	23 489	19 682	21 074
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	36 946	28 726	32 009
Belåningsgrad, procent	64	68	66

Belopp mkr	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
RÄNTETECKNINGSGRAD			
Resultat före skatt	1 717	937	2 510
Återläggning:			
Värdetändring fastigheter	-1 078	-535	-1 856
Värdetändring derivatinstrument och lån	284	20	-75
Resultat från andelar i joint ventures	-126	-21	-4
Övriga finansiella kostnader	10	6	8
Räntekostnader	263	449	525
Summa	1 070	855	1 108
Externa räntor	275	228	309
Räntetäckningsgrad, gånger	3,9	3,7	3,6

Definitioner

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.
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, driftkostnader, 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) | Vasagatan 52 | 111 20 Stockholm | Växel 010-709 92 00
Org.nr 556709-9667 | Säte Stockholm | www.rikshem.se