



DELÅRSRAPPORT KVARTAL 1 2014

DELÅRSRAPPORT

Hyresintäkterna uppgick till 402 Mkr (325) och driftnettot uppgick till 205 Mkr (140) för perioden. Förvaltningsresultatet för perioden var 55 Mkr (7).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 125 Mkr (81) och på finansiella instrument till -96 Mkr (106). Totalresultatet för perioden var 108 Mkr (163).

Marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd uppgick till 20 399 Mkr (19 982) per 2014-03-31.

Under första kvartalet inleddes ombyggnationen av äldreboendet Olsgården i Oskarsström.

Rikshem genomförde de första emissionerna av obligationer inom ramen för sitt MTN-program. Totalt emitterades obligationer för 2 150 Mkr under första kvartalet.





Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige.

Rikshems särdrag är långsiktigheten och den starka profileringen att erbjuda boende för äldre. Rikshem äger ett antal trygghets- och seniorbostäder och är idag landets största aktör när det gäller vård- och omsorgsbostäder i tillväxtorter. Genom att kombinera vård- och omsorgsboende för äldre med trygghetsboende och seniorbostäder breddar Rikshem servicen för äldre. Detta leder till att fler äldre kan bo längre i egna lägenheter utan att behöva flytta till ett vårdboende, vilket är en insats som minskar samhällets kostnader samtidigt som det bidrar till bättre livskvalitet för äldre. Kombinationen av hyresrätter i tillväxtorter med äldreboende uthyrda till kommuner på långa avtal minimerar risken i Rikshems bestånd. Rikshem är en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostads-sociala insatser samt samarbete med kommuner ger

möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem har som mål att vid utgången av 2015 ha ett fastighetsbestånd om 25 mdkr. Fastighetsbeståndet kommer att utökas dels genom förvärv och dels genom investeringar i det befintliga beståndet.

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



Verksamheten

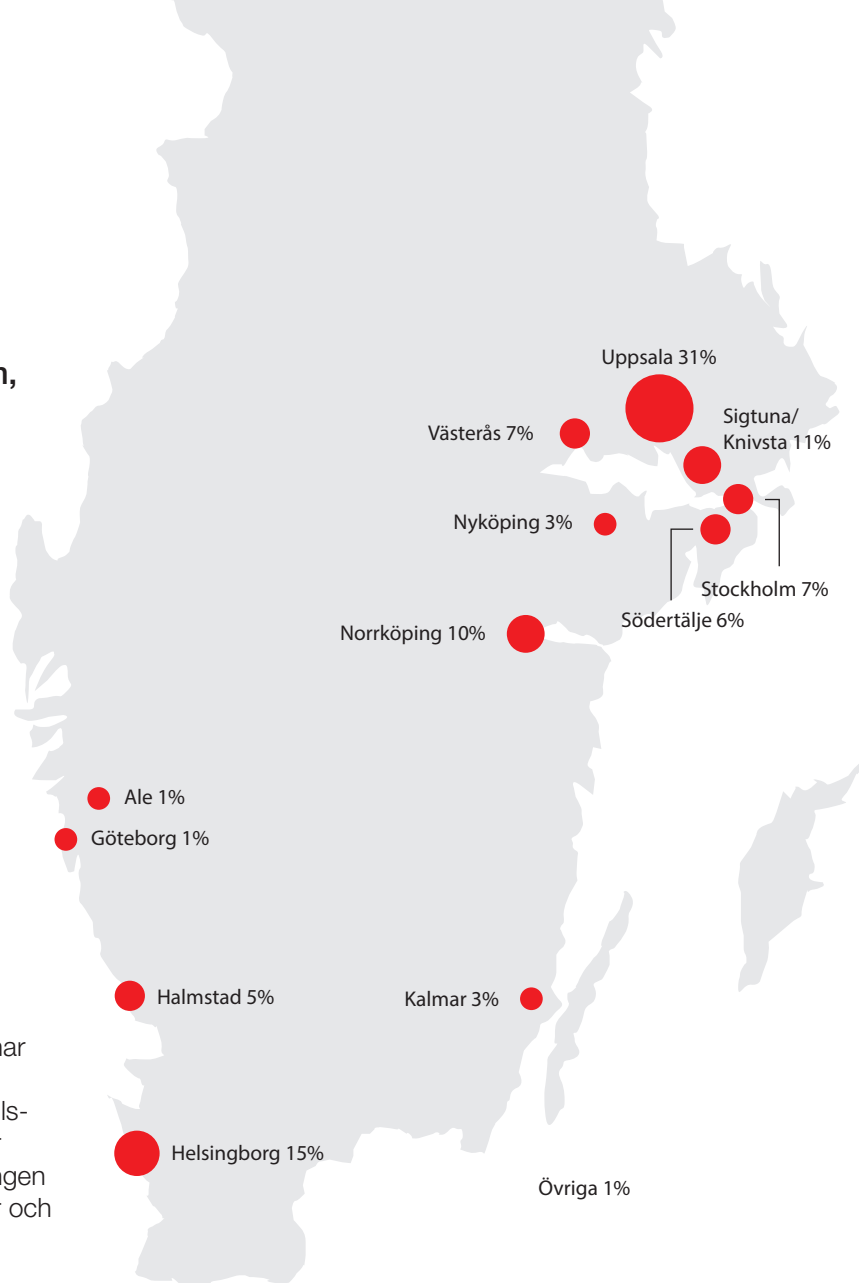
Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Danderyd, Ale, Höganäs och Knivsta.

Fastighetsbeståndet omfattade per 2014-03-31 385 fastigheter (365) med 19 900 lägenheter (19 500) och med en sammanlagd yta om 1 514 000 kvm (1 500 000). Marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd uppgick per 2014-03-31 till 20 399 Mkr (19 982). Bostäder motsvarade 63 % och samhällsfastigheter 37 % av marknadsvärdet.

En intern värdering av fastighetsbeståndet har genomförts per 2014-03-31. Värderingen genererade en orealiserad värdeförändring om 125 Mkr (77) som speglar den förändring som har skett i fastigheternas kassaflöden från senaste värderingstillfället. Värdeförändringen för samhällsfastigheter var 35 Mkr, dvs. 0,5 % och bostäder 91 Mkr, dvs. 0,7 %. Resterande del av förändringen i marknadsvärde utgörs av förvärv, investeringar och försäljningar.

Förändring marknadsvärde

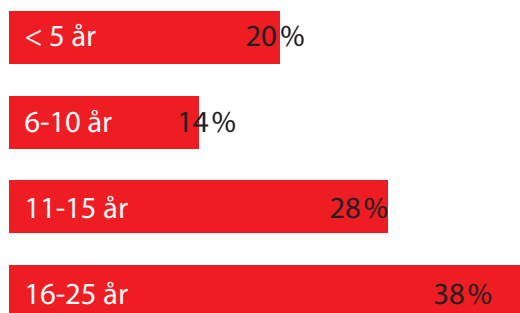
Under kvartalet förvärvades fastigheter för ett värde om 690 Mkr i Helsingborg, Södertälje och Ale. Förvärven innebar att Rikshem etablerade sig på en ny ort, Ale. Totalt förvärvades 25 fastigheter med 800 lägenheter. Av förvärvsvärdet utgjorde 33 % samhällsfastigheter och 67 % bostäder. Under kvartalet såldes Rikshems fastighetsbestånd i Lidingö samt en mindre fastighet i Uppsala.



Förändring marknadsvärde (Mkr)

Befintligt bestånd 2014-01-01	19 982
Förvärv under perioden	691
Investeringar under perioden	112
Försäljningar under perioden	-512
Värdeförändring under perioden	126
Marknadsvärde per 2014-03-31	20 399

Löptider samhällsfastigheter 2014-03-31



Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 12,3 år. Kontrakten med en löptid under 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kontinuerligt kommer att förlängas på oförändrade villkor. Som regel är det kommuner som är hyresgäst i samhällsfastigheterna. Vakanserna i form av outhyrda lägenheter i bostäderna är låga, ca 2 %, och de beror till största del av tomställning av lägenheter inför renovering.

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 112 Mkr (70) för perioden. Investeringarna rör sig främst om ombyggnationer och renoveringar. Det största enskilda ombyggnadsprojektet görs i Gränby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnaden omfattar totalt 1 200 lägenheter och kommer att genomföras under fyra år. Totalt kommer 1 mdkr att investeras. Den första etappen av arbetet kom igång under slutet av 2012 och avslutades under hösten 2013. Under hösten 2013 påbörjades den andra etappen.

Rikshem inledde under 2013 ett projekt som innebär att 51 bostadsrätter byggs i Knivsta. Det är första etappen om totalt 150 lägenheter, där såväl

bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboenden ska byggas. Byggstart skedde under hösten 2013 och första inflyttning sker i september 2014. För att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Uppsala pågår sedan 2012 ett planarbete i syfte att bygga ca 900 nya bostäder i Gränby i Uppsala.

I februari togs första spadtaget för ombyggnaden av äldreboendet Olsgården i Oskarström utanför Halmstad. En av fastigheterna är från slutet av 50-talet och har betraktats som omodern och ineffektiv. Ombyggnationen innebär att fastigheten rivs och ersätts med 40 nya moderna lägenheter. Projektet beräknas vara klart i september 2015.





Rikshems arbete inom hållbarhet

Rikshem vill aktivt bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar. I enlighet med våra grundvärderingar vill vi bidra till att utvecklingen blir långsiktigt hållbar ur såväl socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är en integrerad del av Rikshems löpande verksamhet.

Inom miljöområdet har vi koncentrerat oss på energibesparingar i fastighetsbeståndet. Under 2013 sänkte vi energiåtgången med ca 5 %. Energieffektiviseringen motsvarar en minskning av koldioxidutsläpp med ca 1 200 ton per år och ger en kostnadsbesparing motsvarande ca 7 mkr per år. Vi fortsätter i samma spår under 2014 med målet att sänka energianvändningen med ytterligare 5 %.

Inom det sociala området har vi främst koncentrerat oss på att bidra till att situationen förbättras för ungdomarna i våra bostadsområden. Vi samverkar här med olika ideella organisationer och föreningar. Ett exempel är Mentor Sverige, som är en ideell organisation med syfte att med mentorskap för unga mellan 13 och 17 år ge ungdomar kraft att växa. Ett antal av Rikshems medarbetare är nu utbildade och gör en frivillig insats som mentorer för ungdomar. Ett annat exempel är Grottan som är en liten fritidsgård (som drivs av Lokala Hyresgästföreningen) för barn och ungdomar i Rikshems område i Fredriksdal i Helsingborg. Här får ungdomarna bl.a. möjlighet till läxhjälp. Rikshem erbjuder tillsammans med lokala samarbetspartners sommarjobb för ungefär 80 ungdomar som bor i våra fastigheter i Kalmar, Västerås, Uppsala, Sigtuna/Märsta, Nyköping, Norrköping och Helsingborg under 2013.

Gröna Gränby i Uppsala är ett exempel på hur vi tar ett helhetsgrepp. Här renoverar vi ett miljonpro-

gramsområde. Denna investering ger initialt drygt 5 % avkastning på total kapital.

Vidtagna åtgärder leder till minskad energianvändning. Vi räknar med att sänka värmeanvändningen i området med ca 50 % jämfört med innan renoveringen. Detta motsvarar årligen 750 ton mindre koldioxidutsläpp.

Våra insatser stannar inte enbart vid värmebesparingar, vi har brett miljöfokus:

- Hantering av avfall och restprodukter är genomtänkt. Inför varje byggstart av ny deletapp koordinerar förvaltningsorganisationen och totalentreprenören en genomgång där bl.a. skicket på vitvaror, porslin, inredning, skåpsluckor m.m. bedöms. Det som är i gott skick sparar vi på en uppsamlingsplats för att sedan återanvända i det övriga fastighetsbeståndet.
- Vid renovering av lägenheterna saneras badrummen på asbest av auktoriserad personal.
- Övrigt rivningsmaterial källsorteras till minst 90 % på arbetsplatsen.
- Inom det sociala området har vi fokuserat på hjälp till unga långtidsarbetslösa. Här samverkar vi med Jobblotsen. Mellan mars och juni 2013 har fyra långtidsarbetslösa unga människor boende i Gränby gått en byggutbildning där deltagarna fått möjlighet att varva teori med praktik på Gröna Gränby projektet. Alla fyra har fått jobb efter avslutad utbildning.



Resultat

Förvaltningsresultat

Koncernens hyresintäkter ökade med 77 Mkr till 402 Mkr (325), vilket motsvarar en ökning med 24 % jämfört med föregående år och beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet. För identiskt fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 2,5 % jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna var -196 Mkr (-185) varav -30 Mkr (-35) utgjordes av underhållskostnader. Driftnettot uppgick till 205 Mkr (140), vilket motsvarar en överskottsgrad på 51 % (43). Förbättringen i överskottsgraden beror bl.a. på lägre driftskostnader till följd av årets milda och snöfattiga vinter samt lägre underhållskostnader. Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -137 Mkr (-136). De finansiella kostnadsposterna består av -86 Mkr (-86) i räntekostnader för extern finansiering, -50 Mkr (-50) räntekostnader för ägarlån och -0,5 Mkr (0) i övriga finansiella kostnader. Den genomsnittliga räntan för den externa finansieringen under året var 2,64 % (3,30) och räntetäckningsgraden var 2,2 ggr (1,8). Förvaltningsresultatet uppgick till 55 Mkr (7).

Värdeförändringar och skatt

Värdeförändringarna i Rikshems fastighetsbestånd uppgick till 125 Mkr (81) varav -1 Mkr (-4) utgjordes av realiserade värdeförändringar hänförliga till försäljningen av fastigheter på Lidingö och i Uppsala. Värdeförändringen hänförlig till finansiella instrument på -96 Mkr (106) avser förändringen i marknadsvärdet på räntederivat till följd av lägre marknadsräntor. I resultatet redovisas skatt uppgående till 23 Mkr (-31), varav 0,1 Mkr (0,2) avser aktuell skatt och -23 Mkr (-31) avser uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. Totalresultatet uppgick till 108 Mkr (163).

Finansiell ställning

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk genom att endast belåna fastigheterna till 70 % av marknadsvärdet och genom att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,75 ggr på årsbasis. Den del som inte belånas genom extern finansiering finansieras av aktieägarna med 20 % ägarlån och 10 % eget kapital. Ägarlånen är efterställda den externa finansieringen och utgör en del av eget kapital vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

Rikshem har det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan har Rikshem betyget K-1, vilket är högsta möjliga betyg.

Koncernens räntebärande skulder var per 2014-03-31 15 950 Mkr (15 485) varav 4 661 Mkr (6 317) avsåg skulder till kreditinstitut, 3 512 Mkr (3 540) avsåg företagscertifikat, 4 848 Mkr (2 699) avsåg obligationslån, 2 881 Mkr (2 881) avsåg ägarlån och 48 Mkr (48) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 283 Mkr (141). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 2 050 Mkr (3 050). Utöver dem fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 mdkr.

Huvuddelen av Rikshems skulder till kreditinstitut har en total löptid på 12 månader som i normala fall förlängs med 12 månader vid förfall. Resterande skulder har en längre löptid varav ett mindre antal skulder som har en återstående löptid på mindre än 12 månader. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i pantbrev. Totalt utgör den säkerställda finansieringen ca 23 % (32) av marknadsvärdet på fastighetsportföljen.

Rikshem har sedan juni 2012 ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet

att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om på 6,5 mdkr. Sedan januari 2014 har Rikshem även ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 5 mdkr. Samtliga företagscertifikat och obligationer är icke säkerställda.

Förfallostruktur räntebärande skulder

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst med de

År	Nominellt belopp
2014	8 503 090
2015	1 831 440
2016	1 200 000
2017	1 000 000
2018	2 880 788
2019 –	539 700
	15 955 018

back-up-faciliter som bolaget har med olika banker samt den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 mdkr. Bolagets ägarlån är efterställda den externa finansieringen och löper med en fast ränta på 7 %. Ägarlånen har en återstående löptid på 4 år.

Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.



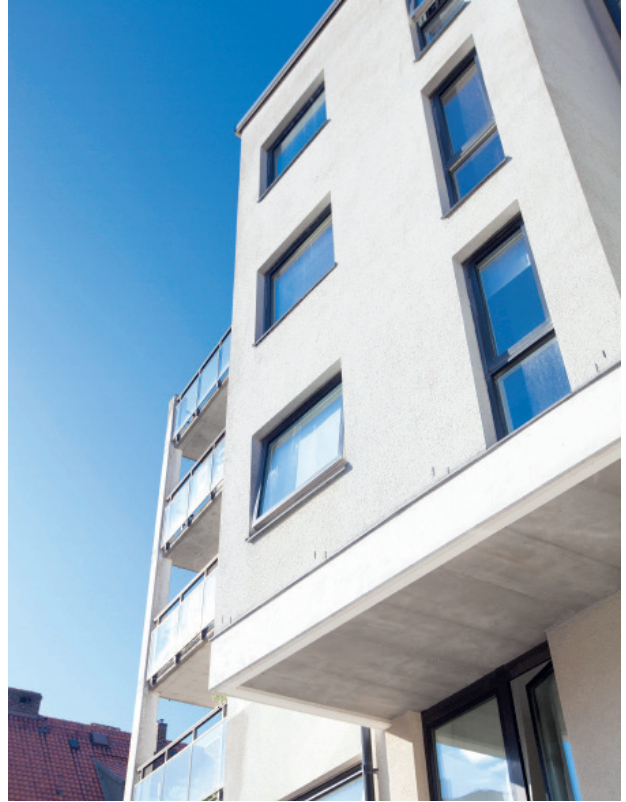
Räntebindning

Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken som uppkommer med den korta räntebindningen. Räntederivat uppgick nominellt till 7 300 Mkr (7 300), vars marknadsvärde per 2013-12-31 var -218 Mkr (-122).

Räntederivat

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp	Snitt-ränta	Marknadsvärde
2014-2015	1,5	2,8	-9
2016-2017	2,0	3,3	-99
2018-2019	1,5	3,2	-99
2020-2021	1,3	2,6	-36
2022-2023	1,0	2,0	25
Totalt	7,3	2,9	-218

Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 3 813 Mkr (3 705). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 32 % (33).





Finansiella nyckeltal

	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
Belåningsgrad, %	64	69	63
Genomsnittlig ränta, %	2,64	3,30	3,06
Räntebindningstid, mån	37	50	39
Soliditet inkl. ägarlån, %	32	32	33
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,2	1,8	2,2

* exkl. ränta på ägarlån

Rikshem i sammandrag

	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
Hysesintäkter, Mkr	402	325	1 433
Driftnetto, Mkr	205	140	770
Totalresultat, Mkr	108	163	1 456
Överskottsgrad, %	51	43	54
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	20 399	14 911	19 982
Vakansgrad (bostäder), %	2,1	1,4	2,0
Genomsnittlig hyreslängd (samhällsfastigheter), år	12,3	13,5	12,4
Antal fastigheter	385	291	365
Antal lägenheter	19 889	15 437	19 541
Antal anställda	109	89	103

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	2014-01-01 - 2014-03-31	2013-01-01 - 2013-03-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Hysesintäkter	401 609	324 702	1 432 709
	401 609	324 702	1 432 709
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-138 651	-129 282	-413 810
Underhåll	-29 749	-34 649	-155 169
Administration	-22 026	-15 962	-72 085
Fastighetsskatt	-5 897	-5 176	-21 700
Summa fastighetskostnader	-196 323	-185 069	-662 764
Driftnetto	205 286	139 633	769 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-646	-575	-2 779
Central administration	-10 921	-6 664	-37 475
Ränteintäkter och liknande resultatposter	131	11	3 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	-136 818	-135 764	-552 142
Resultatandelar joint ventures	-1 692	10 772	167 806
Förvaltningsresultat	55 340	7 413	348 447
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	125 481	80 876	1 165 106
Värdeförändring finansiella instrument	-96 003	106 208	252 701
Resultat före skatt	84 818	194 497	1 766 254
Skatter	23 010	-31 048	-311 234
Årets resultat	107 828	163 449	1 455 020
Övrigt totalresultat			
Pensioner* (omvärderingar)	–	–	1 282
Skatter pensioner	–	–	-282
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	–	–	1 000
Summa totalresultat för året	107 828	163 449	1 456 020

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 398 834	14 911 231	19 981 833
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	25 508	1 238 853	28 129
Inventarier, verktyg och installationer	8 372	7 390	8 344
Andra långfristiga fordringar	77 000	–	–
Summa anläggningstillgångar	20 509 714	16 157 474	20 018 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7 668	3 371	8 628
Övriga fordringar	21 013	7 999	20 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 774	24 973	18 791
Summa kortfristiga fordringar	52 455	36 343	48 378
Kassa och bank	283 368	225 054	140 972
Summa omsättningstillgångar	335 823	261 397	189 350
SUMMA TILLGÅNGAR	20 845 537	16 418 871	20 207 656

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (997 279 aktier)	99 728	99 728	99 728
Övrigt tillskjutet kapital	843 845	843 845	843 845
Balanserade vinstmedel	2 869 613	1 466 806	2 761 785
Summa eget kapital	3 813 186	2 410 379	3 705 358
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	477 290	252 172	499 098
Ägarlån	2 881 058	2 875 756	2 880 788
Skulder till kreditinstitut	539 282	564 076	550 805
Obligationslån	3 848 389	–	1 699 408
Derivatinstrument	217 710	268 202	121 708
Konvertibelt förlagslån	47 795	47 004	47 795
Avsatt till pensioner	3 673	6 661	3 673
Summa långfristiga skulder	8 015 197	4 013 871	5 803 275
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 121 312	7 037 024	5 765 999
Företagscertifikat	3 512 481	2 613 509	3 540 390
Obligationslån	999 805	–	999 731
Leverantörsskulder	36 675	45 154	46 480
Skatteskulder	8 543	–	8 305
Övriga kortfristiga skulder	45 199	46 601	49 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 139	252 333	288 461
Summa kortfristiga skulder	9 017 154	9 994 621	10 699 023
Summa skulder	17 032 351	14 008 492	16 502 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 845 537	16 418 871	20 207 656

Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	99 728	843 845	1 303 356	2 246 929
Årets resultat			1 455 020	1 455 020
Övrigt totalresultat			1 000	1 000
Summa totalresultat			1 456 020	1 456 020
Koncernbidrag netto			2 409	2 409
Utgående eget kapital 2013-12-31	99 728	843 845	2 761 785	3 705 358
Ingående eget kapital 2014-01-01	99 728	843 845	2 761 785	3 705 358
Periodens resultat			107 828	107 828
Övrigt totalresultat			–	–
Summa totalresultat			107 828	107 828
Utgående eget kapital 2014-03-31	99 728	843 845	2 869 613	3 813 186

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	2014-01-01 - 2014-03-31	2013-01-01 - 2013-03-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	55 340	7 413	348 447
Resultatandelar joint ventures	1 692	-10 772	-167 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	176	420	860
Räntenetto	136 687	135 753	549 050
Betald ränta	-139 955	-141 146	-561 617
Erhållen ränta	1 169	11	2 054
Betald skatt	57	271	-8 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55 166	-8 050	162 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 186	-9 511	-20 508
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 066	-18 905	8 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 914	-36 466	150 532
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar	-802 974	-69 303	-4 819 608
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	510 780	81 965	842 740
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-77 000	-2 988	-2 988
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	–	–	1 367 758
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-369 194	9 674	-2 612 098
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	5 394 135	2 226 550	12 252 788
Amortering av lån	-4 928 729	-2 072 133	-9 755 799
Upptagna ägarlån	270	-4 847	185
Erhållna koncernbidrag	–	–	3 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	465 676	149 570	2 500 262
Årets kassaflöde	142 396	122 778	38 696
Likvida medel vid årets början	140 972	102 276	102 276
Likvida medel vid årets slut	283 368	225 054	140 972



Redovisningsprinciper

Bokslutet för Rikshem-koncernen 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. Upplýsingar kring poster värderade till verkligt värde lämnas enligt IFRS 13 där fastigheter värderas i enlighet med nivå 3 och finansiella instrument i enlighet med nivå 2 i värderingshierarkin.

I enlighet med den nya standarden IFRS 11 Samarbetsarrangemang redovisas joint ventures enligt kapitalandelsmetoden istället för den tidigare tillämpade klyvningsmetoden. Den ändrade redovisningsmetoden innebär att resultat från joint ventures redovisas på raden "Resultatandelar joint ventures" och att Rikshems andel av värdet på det egna kapitalet i joint ventures redovisas på raden "Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden". Bytet av redovisningsmetod påverkar inte eget kapital men däremot flertalet andra poster i resultat- och balansräkningen samt nyckeltal. Jämförelseåren är omräknade till den nya redovisningsmetoden.

Risker

INTÄKTS- OCH TILLGÅNGSRISKER

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt, sysselsättning, graden av produktion av nya byggnader, förändring i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntor. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på Bolagets fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också sjunka pga att fastighetsbranschens tillgång till skuld kapital och/eller eget kapital minskar av ett eller annat skäl.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostads- och lokallägenheter (hyresintäkter). För det fall antalet uthyrda lägenheter och lokaler minskar så kommer Bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska ifall Bolagets hyresgäster får en sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra i tid. Bolagets kost-

nader 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 finansiella risker som kan delas upp i likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast erhållas till väsentligt högre kostnader än tidigare samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att om marknadsräntorna ökar kommer Bolagets räntekostnader att öka. Detta kan få negativa konsekvenser för Bolagets finansiella ställning och resultat.



Rikshem AB (publ) | Vasagatan 52 111 20 Stockholm | Växel 010-7099200
Org.nr 556709-9667 | Säte Stockholm | www.rikshem.se