

rikshem 



DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER **2015**

DELÅRSRAPPORT

- Aktieägartillskott om 3 133 mkr har finansierat återbetalning av samtliga ägarlån.
- Eget kapital har ökat till 8 642 mkr (4 850) och soliditeten till 28 procent (19).
- Hyresintäkterna ökade till 1 488 mkr (1 243), varav 2,2 procent för jämförbara fastigheter.
- Driftnetto ökade till 897 mkr (718), varav 6,4 procent för jämförbara fastigheter.
- Förvaltningsresultat om 422 mkr (281).
- Värdeförändring fastigheter om 535 mkr (385), värdeökning om 2,1 procent (1,9).
- Orealiserad värdeförändring finansiella instrument om -20 mkr (-245).
- Resultat efter skatt om 729 mkr (345).
- Fastighetsbeståndets värde 28 726 mkr (25 160).
- Fastighetsförvärv om 2 115 mkr (1 667).
- Investeringar i befintliga fastigheter om 1 133 mkr (499).
- Antal sommarjobb ökade till 152 (128).

Rikshem i sammandrag

	2015 9 mån	2014 9 mån	2014 helår	2013 helår	2012 helår	2011 helår
Hyresintäkter, mkr	1 488	1 243	1 691	1 433	1 277	643
Driftnetto, mkr	897	718	953	770	695	346
Resultat efter skatt, mkr	729	345	1 010	1 455	321	82
Överskottsgrad, procent	60	58	56	54	54	54
Vakans bostäder, procent	2,6	1,9	1,8	2,0	1,1	0,6
Genomsnittlig hyreslängd, år*	10	11	11	12	13	14
Verkligt värde fastigheter, mkr	28 726	21 987	25 160	19 982	16 153	12 755
Antal fastigheter	515	446	496	365	304	233
Antal lägenheter	22 457	20 329	20 844	19 541	17 617	14 090
Antal anställda	177	118	134	128	85	71
Belåningsgrad, procent	68	64	64	63	62	58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,8	2,9	2,2	2,0	2,2

* Avser samhällsfastigheter

Rikshem

Rikshem är idag ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta 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 har gett möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen

som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshems långsiktiga mål är ett fastighetsbestånd om 50 mdkr. 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.





Verksamheten

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

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av perioden 515 fastigheter (496) med 22 500 lägenheter (20 800) och med en uthyrningsbar area om 1 816 000 kvadratmeter (1 708 000). Verkligt värde för Rikshems fastighetsbestånd var vid utgången av perioden 28 726 mkr (25 160). Bostäder svarade för 60 procent och samhällsfastigheter svarade för 40 procent av verkligt värde.





Rikshems arbete inom hållbarhet

Rikshem bygger en nationell allmännytta där investeringar i hållbarhet utgör en central förutsättning för långsiktig lönsamhet

Rikshem vill aktivt bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar. I enlighet med våra grundvärderingar och vårt val att vara en "nationell allmännytta" 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 det sociala området har vi koncentrerat oss på att förbättra situationen för ungdomarna i våra bostadsområden. Vi samverkar här med ideella organisationer och föreningar. Ett exempel är Mentor Sverige, en ideell organisation med syfte att genom mentorskap få ungdomar mellan 13 och 17 år att växa. Ett antal av Rikshems medarbetare är utbildade och gör frivilliga insatser som mentorer för ungdomar. Vi samarbetar med Jobblotsen och andra aktörer för att utbilda unga långtidsarbetslösa så att de kan få arbete med att renovera sina egna områden. 2015 genomför Rikshem ett jobbprojekt tillsammans med

Helsingborgs stad och Rikshems underleverantörer där arbetslösa kommer att arbeta med exempelvis rivningsarbete, byggstädning, måleri samt enklare fastighetsskötsel. Rikshem samarbetar med stiftelsen Läxhjälp i Helsingborg, Västerås och Södertälje och har härigenom bidragit till 100 läxhjälpplatser för ungdomar. I Uppsala samarbetar vi med TRIS, Tjevers Rätt i Samhället, som fokuserar på att bistå vid och arbeta mot hedersrelaterat våld. Tillsammans med lokala samarbetspartners har vi i år erbjudit sommarjobb för 152 ungdomar (128) som bor i våra fastigheter.

På flera av våra orter finns ett organiserat samarbete med kommunen avseende det bostadssociala arbetet som bland annat syftar till att förebygga vräkningar. Dialog med de boende om och genomförande av hållbara renoveringar pågår i Uppsala, Västerås, Södertälje, Norrköping och Helsingborg. På samtliga orter är ramöverenskommelse om åtgärder och hyra träffad.

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

- I samband med våra ROT renoveringar mer än halverar vi energianvändningen för uppvärmning. Sammanställningen nedan visar hur olika åtgärder beräknas bidra till energieffektiviseringen.

Energiåtgärder

Energiibesparing i procent

Ny ventilation (FTX)	19
Nya energieffektiva fönster	14
Fasadisolering	13
Individuell vattenmätning	5
Vattensparande armaturer	4
Tak	1

- Hantering av avfall och restprodukter är genomtänkt. Inför varje byggstart av ny delstapp koordinerar förvaltningsorganisationen och totalentreprenören en genomgång där bland annat skicket på vitvaror, porslin, inredning och skåpsluckor bedöms. Det som är i gott skick sparas för att återanvändas i det övriga fastighetsbeståndet.
- Vid renovering av lägenheterna saneras badrummen på asbest av auktoriserad personal.
- Övrigt rivningsmaterial källsorteras till minst 90 procent på arbetsplatsen.

Inom miljöområdet har vi koncentrerat oss på energibesparingar i fastighetsbeståndet. Vi startade ett fokuserat arbete under 2013 och sänkte energiåtgången med 5 procent första året. Under 2014 blev den normalårskorrigerade energibesparingen 3 procent. Under perioden januari till september 2015 har den totala energianvändningen minskat i förhållande till motsvarande period föregående år med 3,6 procent, eller 6,3 GWh. Den minskade energianvändningen har också reducerat utsläppen av koldioxid med 519 ton koldioxid. Vi är medlemmar i Green Building Council och har inlett arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter. Rikshem köper grön el och har som ett av de första fastighetsbolagen köpt utsläppsrätter för att helt klimatneutralisera elförbrukningen i alla fastigheter. Rikshem är världens första företag som emitterade gröna obligationer till hållbara renoveringar av bostadsfastigheter. Hittills har Rikshem emitterat gröna obligationer om 1 250 mkr.

Rikshem tar sin roll som nationell allmännytta också genom att i dessa tider av stor bostadsbrist påbörja omfattande nybyggnation. Vi bygger för närvarande 1 149 lägenheter, varav 549 hyresrätter, 272 bostadsrätter och 328 vård- och omsorgslägenheter. För att reducera koldioxidutsläppen, produceras det mesta av nybyggnationen i trä. Energianvändningen för Rikshems nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per kvadratmeter och år, vilket är 29 procent lägre än Boverkets riktlinjer.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 133 mkr (499), varav 671 mkr avsåg ombyggnationer och renoveringar och 383 mkr avsåg nyproduktion av hyres- och bostadsrätter. Övriga investeringar uppgick till 79 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.



Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 245 mkr till 1 488 mkr (1 243). Av ökningen beror 220 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 25 mkr eller 2,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år. För bostäder var den genomsnittliga vakansgraden under perioden 2,6 procent, vilket är en ökning med 0,6 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen av vakansgraden beror på tomställda lägenheter till följd av renovering.

Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter var 10,5 år (11,4). Kontrakten med en återstående löptid understigande 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kommer att förlängas på oförändrade villkor. I samhällsfastigheterna har vi nästan uteslutande kommuner som hyresgäster.

Återstående löptid hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
-5	28
6-10	16
11-15	28
16-20	27
21-25	1

Fastighetskostnaderna uppgick till 591 mkr (525). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med motsvarande period föregående år, med 3,6 procent, eller 6,3 GWh. Av fastighetskostnaderna avsåg 98 mkr underhållskostnader, vilket på årsbasis motsvarar 72 kronor per kvadratmeter. Det totala driftnettot ökade med

25 procent jämfört med föregående år och uppgick till 897 mkr (718). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 6,4 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet ökade till 60 procent (58).

Räntenetto

Räntenettet har ökat med 45 mkr till -448 mkr (-403). Räntenettet har belastats med ränteskillnadsersättning om 126 mkr i samband med förtida lösen av ägarlån i juni 2015. Förtida lösen av ägarlån har medfört att ränta för ägarlånen har minskat med 50 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Räntekostnaderna för extern finansiering har under perioden minskat med 33 mkr jämfört med motsvarande period föregående år, huvudsakligen till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under perioden var 1,7 procent (2,5), vilket är 0,8 procentenheter lägre än jämfört med motsvarande period föregående år. Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade till 3,9 (2,8) till följd av ett förbättrat driftnetto och lägre räntekostnader. Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen för fastigheter till 535 mkr (385), vilket motsvarar en tillväxt om 2,1 procent (1,9).

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument uppgick till -20 mkr (-245). Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon resultateffekt om derivaten behålls till förfall. Derivatportföljen uppgick vid utgången av perioden till 11 800 mkr (11 800).

Resultat efter skatt

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -208 mkr (-76), vilken huvudsakligen avser uppskjuten skatt. Resultatet efter skatt ökade med 384 mkr till 729 mkr (345) främst till följd av värdeuppgång för fastigheter.

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2015 jan–sep	2014 jan–sep	2015 jan–sep	2014 jan–sep	2015 jan–sep	2014 jan–sep
Hysesintäkter	895	810	593	433	1 488	1 243
Fastighetskostnader	-403	-387	-188	-138	-591	-525
Driftnetto	492	423	405	295	897	718
Värdeförändring fastigheter	297	327	238	58	535	385
Totalavkastning	789	750	643	353	1 432	1 103
Verkligt värde fastigheter	17 106	13 648	11 620	8 339	28 726	21 987



Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsinnehavet ökade till 28 726 mkr (25 160), vilket motsvarar 15 820 kronor per kvadratmeter. Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på nettoköp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningarna till 535 mkr (385), eller 2,1 procent (1,9). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav. Bostadsfastigheter svarar för 60 procent av verkligt värde, eller 17 106 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 40 procent av verkligt värde, eller 11 620 mkr.

Under perioden har fastigheter köpts i Kalmar, Malmö, Norrtälje, Sigtuna, Stockholm, Upplands Väsby, och Västerås för sammanlagt 2 115 mkr, varav 518 mkr avsåg samhällsfastigheter och 1 597 mkr avsåg bostäder. Genom köpen har fastighetsportföljen tillförts 1 571 lägenheter och en uthyrningsbar area om 129 201 kvadratmeter. Under perioden har avtal tecknats om förvärv av bostäder och samhällsfastigheter i Luleå.

Under perioden har fastigheter sålts för sammanlagt 217 mkr. Försäljningarna har skett till nivåer som i genomsnitt överstiger bedömt verkligt värde vid ingången året med 2,8 procent.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

mkr	2015 jan–sep	2014 jan–sep	2014 jan–dec
Verkligt värde vid början av perioden	25 160	19 982	19 982
Värdetförändring	535	385	1 262
Investering	1 133	499	784
Köp	2 115	1 667	4 355
Försäljning	-217	-546	-1 223
Verkligt värde vid slutet av perioden	28 726	21 987	25 160

Fastighetsbeståndets verkliga värde per den 30 september 2015 har bedömts genom interna värderingar. De interna värderingarna har utförts i enlighet med IPD Svenskt Fastighetsindex riktlinjer och med en i förhållande till tidigare värderingar oförändrad värderingsmetod. 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 2014.

Räntebärande skulder

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa långsiktig finansiering. Bolaget belånar fastigheterna till högst 70 procent av verkligt värde och räntetäckningsgrad för extern finansiering ska på årsbasis vara minst 1,75. Under perioden har koncernen erhållit aktieägartillskott om 3 133 mkr vilket finansierat återbetalning av samtliga ägarlån. I maj emitterade Rikshem sin hittills största gröna obligation om 700 mkr för att finansiera pågående ROT-renovering i Uppsala.

Rikshem har fått det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan erhöll Rikshem kreditbetyget K-1, vilket är högsta möjliga betyg. Kreditbetyget är ett led i Rikshems strategi att bredda finansieringsbasen för att stödja den fortsatta expansionen av bolaget och bekräftar bolagets kapacitet att möta finansiella förpliktelser.

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av perioden 19 682 mkr (19 255) varav 5 610 mkr (5 806) avsåg skulder till kreditinstitut, 6 004 mkr (3 895) avsåg företagscertifikat, 8 026 mkr (6 498) avsåg obligationslån och 42 mkr (49) avsåg konvertibla förlagslån. Under perioden har lån från ägarna om 2 989 mkr återbetalts. Vid utgången av 2014 uppgick ägarlånen till 3 007 mkr. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Vid utgången av september uppgick medelränta till 1,6 procent (1,8) vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid ingången av perioden.

Likvida medel uppgick till 1 153 mkr (385). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 3 900 mkr (2 700). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 000 mkr.

Huvuddelen av Rikshems skulder till kreditinstitut har en löptid om 12 månader som i normala fall förlängs med 12 månader vid förfall. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt utgör den säkerställda finansieringen 20 procent (23) av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram som ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 8 500 mkr.

Rikshem har också ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 10 000 mkr.

Räntebärande skulder 30 september 2015

År	räntebindning			kapitalbindning	
	mkr	ränta	andel %	mkr	andel %
0–1	7 232	1,1	37	13 109	66
1–2	2 000	3,3	10	2 451	12
2–3	650	0,5	3	2 783	14
3–4	1 500	3,2	8	699	4
4–5	6 000	1,0	30	300	2
5 och över	2 300	2,3	12	340	2
Summa	19 682	1,6	100	19 682	100

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 3 900 mkr samt den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 000 mkr. Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Räntederivat används för att reducera ränterisken som uppkommer med den korta räntebindningen. Vid utgången av perioden uppgick räntederivat nominellt till 11 800 mkr (11 800) och verkligt värde uppgick till -595 mkr (-574). Inklusivt derivatdelen av det konvertibla förlagslånet uppgick verkligt värde för derivatinstrumenten till sammantaget -601 mkr.

Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats som en köpoption, baserat på Black & Scholes modell för optionsvärdering. De antaganden som har gjorts i värderingen om riskfri ränta och volatilitet baseras på de förhållanden som gäller för Rikshem och för andra jämförbara bolag som är börsnoterade.

Det konvertibla förlagslånets derivatdel har värderats i enlighet med IFRS värdringshierarki Nivå 3 och räntederivatet har värderats i enlighet med Nivå 2.

Räntederivat 30 september 2015

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp mkr	Medelränta procent	Verkligt värde mkr
2016	2 000	3,3	-56
2018	1 500	3,2	-136
2019	6 000	1,0	-181
2021	1 300	2,6	-147
2022	1 000	2,0	-75
Totalt	11 800	1,9	-595

Eget kapital

Koncernen har under perioden erhållit aktieägartillskott om 3 133 mkr, vilket finansierat återbetalning av samtliga ägarlån. Koncernens egna kapital uppgick vid utgången av perioden till 8 642 mkr (4 850), vilket motsvarar en soliditet om 28 procent (19).

Finansiella nyckeltal

	2015-09-30	2014-12-31	2013-12-31
Belåningsgrad, procent*	68	64	63
Medelränta, procent*	1,6	1,8	2,6
Räntebindning, år*	2,4	3,4	2,7
Räntetäckningsgrad*	3,9	2,9	2,2
Soliditet, procent	28	19	18
Justerad soliditet, procent**	28	30	33

* avser extern finansiering ** justerat eget kapital avser eget kapital och ägarlån

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2015 jul–sep	2014 jul–sep	2015 jan–sep	2014 jan–sep	2014 jan–dec
Hysesintäkter	509	421	1 488	1 243	1 691
Driftskostnader	-110	-94	-396	-332	-461
Reparationer och underhåll	-33	-39	-98	-106	-156
Fastighetsadministration	-24	-22	-76	-69	-97
Fastighetsskatt	-8	-6	-21	-18	-24
Summa fastighetskostnader	-175	-161	-591	-525	-738
Driftnetto	334	260	897	718	953
Central administration	-15	-10	-48	-34	-43
Räntenetto	-70	-131	-448	-403	-531
Resultat från andelar i joint venture	15	-	21	-	-
Förvaltningsresultat	264	119	422	281	379
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	58	206	535	385	1 262
Värdeförändring finansiella instrument	-81	-54	-20	-245	-453
Resultat före skatt	241	271	937	421	1 188
Skatt	-41	-74	-208	-76	-178
Periodens / årets resultat	200	197	729	345	1 010
Övrigt totalresultat					
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-3
Periodens / årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	-3
	-	-	-	-	-3
Summa totalresultat för perioden / året	200	197	729	345	1 007

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 726	21 987	25 160
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	73	27	27
Materiella anläggningstillgångar	6	7	6
Finansiella anläggningstillgångar	283	77	149
Summa anläggningstillgångar	29 088	22 098	25 342
Övriga kortfristiga tillgångar	231	71	91
Fordran koncernföretag	16	-	-
Likvida medel	1 153	267	385
Summa omsättningstillgångar	1 400	338	476
SUMMA TILLGÅNGAR	30 488	22 436	25 818
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 642	4 050	4 850
Räntebärande skulder	6 573	6 129	8 393
Derivatinstrument	601	367	574
Uppskjuten skatt	922	576	715
Ej räntebärande skulder	5	4	5
Summa långfristiga skulder	8 101	7 076	9 687
Räntebärande skulder	13 109	10 948	10 862
Ej räntebärande skulder	636	362	419
Summa kortfristiga skulder	13 745	11 310	11 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 488	22 436	25 818

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående kapital 2014-01-01	100	844	2 761	3 705
Periodens resultat, jan–sep			345	345
Utgående kapital 2014-09-30	100	844	3 106	4 050
Periodens resultat, okt–dec			665	665
Övrigt totalresultat, okt–dec			-3	-3
Koncernbidrag netto			138	138
Utgående kapital 2014-12-31	100	844	3 906	4 850
Ingående kapital 2015-01-01	100	844	3 906	4 850
Totalresultat, jan–sep			729	729
Återköp konvertibla förlagslån			-70	-70
Aktieägartillskott		3 133		3 133
Utgående kapital 2015-09-30	100	3 977	4 565	8 642

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2015	2014	2015	2014	2014
	jul–sep	jul–sep	jan–sep	jan–dec	jan–dec
Kassaflöde från verksamheten	345	364	915	640	902
Betalt finansnetto	-70	-134	-448	-408	-536
Betald skatt	-	-	-1	1	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	275	230	466	233	364
Investering i förvaltningsfastigheter	-380	-192	-1 133	-499	-784
Köp av förvaltningsfastigheter	-732	-865	-2 115	-1 667	-4 355
Avyttring av förvaltningsdfastigheter	54	-	217	546	1 223
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-	-1	-2	-2	-2
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar	-	1	56	1	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-176	1	-215	-76	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 234	-1 057	-3 192	-1 698	-4 066
Upptagna lån	3 159	2 771	11 803	14 087	13 924
Amortering av lån	-1 649	-2 472	-8 367	-12 497	-10 280
Upptagna ägarlån	-	-	-	1	126
Amortering ägarlån	-	-	-3 007	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	3 133	-	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	176
Återköp av konvertibla förlagslån	-	-	-118	-	-
Upptagna konvertibla förlagslån	50	-	50	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 560	299	3 494	1 591	3 946
Periodens / årets kassaflöde	601	-528	768	126	244
Likvida medel vid periodens början	552	795	385	141	141
Likvida medel vid periodens / årets slut	1 153	267	1 153	267	385

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2015 jul–sep	2014 jul–sep	2015 jan–sep	2014 jan–sep	2014 jan–dec
Intäkter	60	25	88	76	106
Övriga rörelsekostnader	-38	-14	-57	-43	-59
Personalkostnader	-49	-20	-76	-67	-92
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2	-3
Rörelseresultat	-28	-10	-47	-36	-48
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	153	426
Räntenetto	-68	85	-75	232	343
Resultat efter finansiella poster	-96	75	-122	349	721
Skatt	9	-23	10	-58	-83
Periodens / årets resultat*	-87	52	-112	291	638

* i moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
Inventarier	6	7	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 605	1 815	1 605
Fordringar hos koncernföretag	19 994	15 499	17 944
Övriga tillgångar	170	91	120
Likvida medel	1 094	264	379
SUMMA TILLGÅNGAR	22 869	17 675	20 054
Eget kapital	5 614	2 461	2 662
Uppskjuten skatt	81	108	93
Räntebärande skulder	17 097	15 047	17 236
Derivatinstrument	6	-	-
Övriga skulder	71	59	63
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 869	17 675	20 054

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 26 mars 2015 invaldes tre nya styrelseledamöter, Ebba Hammarström, Martin Tufvesson och Olof Nyström. Vidare omvaldes styrelseledamöterna Mats Mared, ordförande, Magnus Eriksson, Ulrika Malmberg Livijn och Peder Hasslev. Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 177 (134).

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 lägenheter och lokaler minskar så kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får en 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 2014.

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. Redovisnings-principer och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2014. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Konvertibelprogram

Vid en extra bolagsstämma den 23 september 2015 beslutade Rikshem att uppta ett konvertibelt förlagslån om nominellt 45 mkr från VD och vVD med en löptid om fem år. Konvertibeln tecknades med en överkurs om 10 procent och det totala teckningsbeloppet uppgick till 49,5 mkr.

Det konvertibla förlagslånet har i enlighet med IAS 39 redovisats dels som derivat skuld, dels som ränte-

bärande skuld baserat på ett flertal villkor och där den främsta anledningen bedömts vara att det inte finns ett fast pris för att fastställa antalet aktier.

De tecknade konvertiblerna kan enligt huvudregeln konverteras till aktier under perioden 1 augusti till och med den 31 augusti 2020 till en kurs om 9 387:51 kronor, begränsat till att konvertibelvärdet aldrig kan överstiga 200 procent av det totala teckningsbeloppet.

Närståendetransaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 30 i Rikshems årsredovisning för 2014. Under perioden har aktieägartillskott om 3 133 mkr erhållits, vilket har finansierat återbetalning av utestående ägarlån samt betalning av ränta och ränteskillnadsersättning hänförlig till lånen. Vidare har samtliga konvertibla förlagslån, om sammanlagt nominellt 50 mkr, återköpts från moderbolaget Rikshem Intressenter AB, styrelsens ordförande och

vissa ledande befattningshavare. Återköpen om totalt 118 mkr har skett till marknadsmässiga villkor. Koncernens egna kapital har till följd av återköpen minskats med 70 mkr.

I september upptog moderbolaget ett nytt konvertibelt förlagslån från VD och vVD om 50 mkr till marknadsmässiga villkor. Det nya konvertibla förlagslånet förfaller i oktober 2020.

Väsentliga händelser efter rapportens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Rapportens undertecknande

Stockholm den 2 november 2015

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Kalender

Bokslutsrapport januari till december 2015	17 februari 2016
Delårsrapport januari till mars 2016	28 april 2016
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.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Överskottsgrad	Driftnetto i relation till hyresintäkter.



