

rikshem



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER **2015**

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

- Årets resultat var 1 964 mkr (1 010)
- Hyresintäkterna ökade till 2 040 mkr (1 691), varav 2,7 procent för jämförbara fastigheter
- Driftnettot ökade till 1 192 mkr (953), varav 6,8 procent för jämförbara fastigheter
- Värdeförändring fastigheter om 1 856 mkr (1 262), värdeökning om 7,4 procent (6,3)
- Orealiserad värdeförändring finansiella instrument om 75 mkr (-453)
- Fastighetsbeståndets värde 32 009 mkr (25 160)
- Fastighetsförvärv om 3 907 mkr (4 355)
- Investeringar i fastigheter om 1 680 mkr (784)
- Aktieägartillskott om 3 433 mkr har finansierat återbetalning av samtliga ägarlån
- Eget kapital har ökat till 10 360 mkr (4 850) och soliditeten till 30 procent (19)
- Antal sommarjobb ökade till 152 (128)

Rikshem i sammandrag

	2015 helår	2014 helår	2013 helår	2012 helår	2011 helår
Hyresintäkter, mkr	2 040	1 691	1 433	1 277	643
Driftnetto, mkr	1 192	953	770	695	346
Årets resultat, mkr	1 964	1 010	1 455	321	82
Överskottsgrad, procent	58	56	54	54	54
Vakans bostäder, procent	2,6	1,8	2,0	1,1	0,6
Genomsnittlig hyreslängd, år*	10	11	12	13	14
Verkligt värde fastigheter, mkr	32 009	25 160	19 982	16 153	12 755
Antal fastigheter	533	496	365	304	233
Antal lägenheter	24 203	20 844	19 541	17 617	14 090
Antal anställda	173	134	128	85	71
Belåningsgrad, procent	66	64	63	62	58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	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 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 äldreboenden 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 bostadssociala 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.



VD Jan-Erik Höjvall





Verksamheten

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

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året 533 fastigheter (496) med 24 200 lägenheter (20 800) och med en uthyrningsbar area om 1 975 000 kvadratmeter (1 708 000).

Verkligt värde för Rikshems fastighetsbestånd var vid utgången av året 32 009 mkr (25 160). Bostäder svarade för 62 procent och samhällsfastigheter svarade för 38 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.

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, Tjejers Rätt I Samhället, som fokuserar på att bistå vid och arbeta mot hedersrelaterat våld. Tillsammans med lokala samarbetspartners erbjuder vi under 2015 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 Helsingborg, Märsta, Norrköping, Södertälje, Uppsala och Västerås. På samtliga orter är en överenskommelse träffad med Hyresgästföreningen om åtgärder och ny hyra.

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 deletapp koordinerar förvaltningsorganisationen och totalentreprenören en genomgång där bland annat skicket på vitvaror, porslin, inredning och skåpluckor 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, jämfört med 2012, den normalårskorrigerade energiåtgången för jämförbara fastigheter med 5 procent. För 2014 blev energibesparingen 3 procent. Under 2015 har den normalårskorrigerade energianvändningen för jämförbara fastigheter minskat i förhållande till 2014 med 4 procent, eller 10 GWh. Den minskade energianvändningen har också reducerat utsläppen av koldioxid med 1 000 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 1 052 lägenheter, varav 486 hyresrätter, 310 bostadsrätter och 256 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.

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 680 mkr (784), varav 951 mkr avsåg ombyggnationer och renoveringar och 580 mkr avsåg nyproduktion av hyres- och bostadsrätter. Övriga investeringar uppgick till 149 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 ökade under året med 349 mkr till 2 040 mkr (1 691). Av ökningen beror 308 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 41 mkr eller 2,7 procent jämfört med 2014. För bostäder var den genomsnittliga vakansgraden under året 2,6 procent, vilket är en ökning med 0,8 procentenheter jämfört med 2014. Justerat för lägenheter som tomställdes inför renovering uppgick vakansen per 31 december 2015 till 0,4 procent.

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	27
16 – 20	27
20 –	2

Fastighetskostnaderna uppgick till 848 mkr (738). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel med 4 procent, eller 10 GWh, jämfört med föregående år. Av fastighetskostnaderna avsåg 147 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 80 kronor per kvadratmeter. Det totala driftnettot ökade med 25

procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 192 mkr (953). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 6,8 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet ökade till 58 procent (56).

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -527 mkr (-531). Kostnaden för ägarlån har ökat med 29 mkr jämfört med föregående år främst till följd av erlagd ränteskillnadsersättning vid förtida lösen av samtliga ägarlån. Räntekostnaden för extern finansiering har minskat med 33 mkr huvudsakligen till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under året var 1,7 procent (2,4), vilket är 0,7 procentenheter lägre än jämfört med föregående år. Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade till 3,7 (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 1 856 mkr (1 262), vilket motsvarar en tillväxt om 7,4 procent (6,3).

Värdeförändring finansiella derivat

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till 75 mkr (-453). Värdeuppgången beror huvudsakligen på kortare återstående löptid. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon resultateffekt om derivaten behålls till förfall. Derivatinstrumenten avsåg huvudsakligen ränteswappar. Räntederivaten uppgick vid utgången av året nominellt till 12 800 mkr (11 800).

Årets resultat

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -546 mkr (-178), vilken huvudsakligen avser uppskjuten skatt. Årets resultat ökade med 954 mkr till 1 964 mkr (1 010) främst till följd av värdeuppgång för fastigheter.

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	1 226	1 096	814	595	2 040	1 691
Fastighetskostnader	-578	-544	-270	-194	-848	-738
Driftnetto	648	552	544	401	1 192	953
Värdetförändring fastigheter	1 217	929	639	333	1 856	1 262
Totalavkastning	1 865	1 481	1 183	734	3 048	2 215
Verkligt värde fastigheter	19 725	14 586	12 284	10 574	32 009	25 160



Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsinnehavet ökade till 32 009 mkr (25 160), vilket motsvarar 16 205 kronor per kvadratmeter (14 727). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på nettoköp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningarna till 1 856 mkr (1 262), eller 7,4 procent (6,3). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav. Bostadsfastigheter svarar för 62 procent av verkligt värde, eller 19 725 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 38 procent av verkligt värde, eller 12 284 mkr.

Under året har fastigheter köpts i Kalmar, Luleå, Malmö, Norrtälje, Sigtuna, Stockholm, Upplands Väsby, och Västerås för sammanlagt 3 907 mkr, varav 928 mkr avsåg samhällsfastigheter och 2 979 mkr avsåg bostäder. Genom köpen har fastighetsportföljen tillförts 3 372 lägenheter och en uthyrningsbar area om 295 000 kvadratmeter.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2015 jan–dec	2014 jan–dec
Verkligt värde vid ingången av året	25 160	19 982
Värdetförändring	1 856	1 262
Investering	1 680	784
Köp	3 907	4 355
Försäljning	-594	-1 223
Verkligt värde vid utgången av året	32 009	25 160

Under året har fastigheter sålts för sammanlagt 594 mkr. Försäljningarna har skett till nivåer som i genomsnitt överstiger bedömt verkligt värde vid ingången året med 24 procent.

Fastighetsbeståndets verkliga värde per 31 december 2015 har bedömts genom externa 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 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 räntetäckningsgraden för extern finansiering ska på årsbasis vara minst 1,75. Under året har koncernen erhållit aktieägartillskott om 3 433 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.

I februari 2015 fick Rikshem 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 året 21 074 mkr (19 255) varav 6 813 mkr (5 806) avsåg skulder till kreditinstitut, 6 045 mkr (3 895) avsåg företagscertifikat, 8 174 mkr (6 498) avsåg obligationslån och 42 mkr (49) avsåg konvertibla förlagslån. Under året har lån från ägarna om 3 007 mkr återbetalts. Skuldernas verkliga värde vid årets utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Vid utgången av 2015 uppgick medelräntan till 1,6 procent (1,8) vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid ingången av året.

Likvida medel uppgick till 94 mkr (385). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 4 900 mkr (2 700). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 000 mkr.

Majoriteten 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 21 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 15 000 mkr. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda.

Räntebärande skulder

År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	mkr	ränta, %	andel, %	mkr	andel, %
0-1 år	9 125	1,8	43	12 181	58
1-2 år	300	0,7	1	2 927	14
2-3 år	1 849	2,6	9	4 277	20
3-4 år	6 000	1,0	29	999	5
4-5 år	1 500	0,9	7	391	2
5 år och över	2 300	2,3	11	299	1
Summa	21 074	1,6	100	21 074	100

Räntederivat

Förfallo-tidpunkt	Nominellt belopp mkr	Medel-ränta procent	Verkligt värde mkr
2016	2 000	3,3	-37
2018	1 500	3,2	-122
2019	6 000	1,0	-152
2020	1 000	0,5	8
2021	1 300	2,6	-129
2022	1 000	2,0	-60
Totalt	12 800	1,8	-492

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 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 12 800 mkr (11 800) och verkligt värde uppgick netto till -492 mkr (-574).

Eget kapital

Koncernen har under året erhållit aktieägartillskott om 3 433 mkr, vilket finansierat återbetalning av samtliga ägarlån. Koncernens egna kapital uppgick vid utgången av perioden till 10 360 mkr (4 850), vilket motsvarar en soliditet om 30 procent (19).

Finansiella nyckeltal

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Belåningsgrad, procent*	66	64	63
Medelränta, procent*	1,6	1,8	2,6
Räntebindning, år*	2,4	3,4	2,7
Räntetäckningsgrad*	3,7	2,9	2,2
Soliditet, procent	30	19	18
Justerad soliditet, procent**	30	30	33

* avser extern finansiering

** justerat eget kapital avser eget kapital och ägarlån

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2015 okt - dec	2014 okt - dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter	552	448	2 040	1 691
Driftskostnader	-171	-129	-567	-461
Reparationer och underhåll	-49	-50	-147	-156
Fastighetsadministration	-31	-28	-107	-97
Fastighetsskatt	-6	-6	-27	-24
Summa fastighetskostnader	-257	-213	-848	-738
Driftnetto	295	235	1 192	953
Central administration	-42	-9	-90	-43
Finansnetto	-79	-128	-527	-531
Resultat från andelar i joint venture	-17	-	4	-
Förvaltningsresultat	157	98	579	379
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	1 321	877	1 856	1 262
Värdetförändring finansiella instrument	95	-208	75	-453
Resultat före skatt	1 573	767	2 510	1 188
Skatt	-338	-102	-546	-178
Periodens/årets resultat	1 235	665	1 964	1 010
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	3	-3	3	-3
Inkomstskatt pensioner	-1	-	-1	-
Summa totalresultat för perioden/året	1 237	662	1 966	1 007

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	32 009	25 160
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 076	27
Materiella anläggningstillgångar	6	6
Derivatinstrument	8	-
Finansiella anläggningstillgångar	124	149
Summa anläggningstillgångar	33 223	25 342
Övriga kortfristiga tillgångar	188	91
Fordran koncernföretag	548	-
Likvika medel	94	385
Summa omsättningstillgångar	830	476
SUMMA TILLGÅNGAR	34 053	25 818
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	10 360	4 850
Räntebärande skulder	8 893	8 393
Derivatinstrument	514	574
Uppskjuten skatt	1 309	715
Ej räntebärande skulder	1	5
Summa långfristiga skulder	10 717	9 687
Räntebärande skulder	12 181	10 862
Ej räntebärande skulder	795	419
Summa kortfristiga skulder	12 976	11 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	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 2014-01-01	100	844	2 761	3 705
Årets resultat			1 010	1 010
Övrigt totalresultat			-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
Årets resultat			1 964	1 964
Övrigt totalresultat			2	2
Återköp konvertibla företagslån			-70	-70
Aktieägartillskott		3 433		3 433
Koncernbidrag netto			181	181
Utgående kapital 2015-12 -31	100	4 277	5 983	10 360

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2015	2014	2015	2014
	okt - dec	okt - dec	jan-dec	jan-dec
Kassaflöde från verksamheten	-149	259	766	902
Betalt finansnetto	-75	-125	-523	-536
Betald skatt	-3	-3	-4	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-227	131	239	364
Investering i förvaltningsfastigheter	-547	-285	-1 680	-784
Köp av förvaltningsfastigheter	-1 792	-2 688	-3 907	-4 355
Avyttring av förvaltningsfastigheter	377	678	594	1 223
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-1	-	-3	-2
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-1	56	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-860	-72	-1 075	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 823	-2 368	-6 015	-4 066
Upptagna lån	4 381	-	16 184	13 924
Amortering av lån	-2 922	-2 380	-11 289	-10 280
Upptagna ägarlån	-	125	-	126
Amortering ägarlån	-	-	-3 007	-
Erhållna aktieägartillskott	300	-	3 433	-
Erhållna koncernbidrag	232	176	232	176
Återköp av konvertibla förlagslån	-	-	-118	-
Upptagna konvertibla förlagslån	-	-	50	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 991	2 355	5 485	3 946
Periodens/årets kassaflöde	-1 059	118	-291	244
Likvida medel vid periodens/årets början	1 153	267	385	141
Likvida medel vid periodens/årets slut	94	385	94	385

Moderbolagets rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2015 okt - dec	2014 okt - dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Intäkter	35	30	123	106
Övriga rörelsekostnader	-29	-16	-86	-59
Personalkostnader	-47	-25	-123	-92
Avskrivningar	-1	-1	-3	-3
Rörelseresultat	-42	-12	-89	-48
Resultat från andelar i koncernföretag	119	273	119	426
Räntenetto	52	111	-23	343
Resultat efter finansiella poster	129	372	7	721
Skatt	-14	-25	-4	-83
Periodens/årets resultat*	115	347	3	638

* i moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
Tillgångar		
Inventarier	6	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 890	1 605
Fordringar hos koncernföretag	22 534	17 944
Övriga tillgångar	161	120
Likvida medel	91	379
SUMMA TILLGÅNGAR	24 682	20 054
 Eget kapital och skulder		
Eget kapital	6 135	2 662
Uppskjuten skatt	126	92
Derivatinstrument	13	-
Räntebärande skulder	18 013	17 236
Övriga skulder	394	63
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	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 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. Martin Tufvesson avled i november 2015.

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av året till 173 (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. Denna kommuniké har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. 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 2014. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Konvertibelprogram

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

Det konvertibla förlagslånet har i enlighet med IAS 39 redovisats dels som derivatskuld, dels som räntebärande 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 31 i Rikshems årsredovisning för 2014. Under året har aktieägartillskott om 3 433 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 marknadsmissiga villkor. Koncernens egna kapital har till följd av återköpen minskats med 70 mkr.

I september upptog moderbolaget ett nytt konvertibelt förlagslån från VD och dåvarande vVD om nominellt 45 mkr.

Väsentliga händelser

Den 8 december 2015 beslutade styrelsen att skilja Ilija Batljan från sitt uppdrag som vice verkställande direktör på Rikshem.

Den 11 december 2015 beslutade Rikshems styrelseordförande att genomföra en oberoende granskning. Granskningsuppdraget omfattar VD och vVD's resor och representation under 2014 och 2015 samt en kartläggning av risken för eventuella intressekonflikter i bolagets verksamhet. Bakgrunden till granskningen är att det under en tid hade förekommit rykten kring bolagets verksamhet och personer i ledande befattning. Granskningen är inte avslutad.

Den 1 februari 2016 tillträdde bolaget ett fastighetsbestånd om 47 fastigheter i Umeå, Östersund och

Haparanda. Fastighetsbeståndet omfattar 1 700 lägenheter och en uthyrningsbar area om 120 000 kvadratmeter.

Den 10 februari 2016 tecknade Rikshem avtal om köp av 28 bostadsfastigheter i Östersund. Fastighetsbeståndet omfattar 1 698 lägenheter och en uthyrningsbar area om 124 000 kvadratmeter. Slutgiltigt och formellt beslut kring försäljningen tas i Östersunds kommunfullmäktige den 17 mars. Rikshem beräknas tillträda fastigheterna den 1 juli 2016.

Den 16 februari 2016 publicerade Standard & Poors sin årliga rating av Rikshem varvid Rikshem behöll det starka kreditbetyget A-, men med negativ utsikt. En förändring mot tidigare omdöme stabil utsikt.

Stockholm den 17 februari 2016

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Kalender

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

**Räntetäckningsgrad
externa lån**

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



rikshem 



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