



DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS **2015**

DELÅRSRAPPORT

- Hyresintäkterna ökade till 480 mkr (402), varav 2,9 procent för jämförbara fastigheter.
- Driftnettot ökade till 250 mkr (205), varav 3,6 procent för jämförbara fastigheter.
- Förvaltningsresultat om 110 mkr (55).
- Värdeförändring fastigheter om 140 mkr (126), värdeökning om 2,3 procent på årsbasis.
- Orealiserad värdeförändring finansiella instrument om -114 mkr (-96).
- Resultat efter skatt om 109 mkr (108).
- Fastighetsbeståndets värde 26 053 mkr (25 160).
- Fastighetsförvärv om 667 mkr (691).
- Investeringar i befintliga fastigheter om 246 mkr (112).

Rikshem i sammandrag

	2015 3 mån	2014 3 mån	2014 helår	2013 helår	2012 helår	2011 helår
Hyresintäkter, mkr	480	402	1 691	1 433	1 277	643
Driftnetto, mkr	250	205	953	770	695	346
Resultat efter skatt, mkr	109	108	1 010	1 455	321	82
Överskottsgrad, procent	52	51	56	54	54	54
Vakans bostäder, procent	2,5	2,1	1,8	2,0	1,1	0,6
Genomsnittlig hyreslängd, år*	11	12	11	12	13	14
Verkligt värde fastigheter, mkr	26 053	20 399	25 160	19 982	16 153	12 755
Antal fastigheter	508	385	496	365	304	233
Antal lägenheter	21 186	19 889	20 844	19 541	17 617	14 090
Antal anställda	134	109	134	128	85	71
Belåningsgrad, procent	63	64	64	63	62	58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,2	2,9	2,2	2,0	2,2

* Avser samhällsfastigheter

Rikshem

Rikshem är 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 ger

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 av vardera AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.



Rikshem Intressenter AB

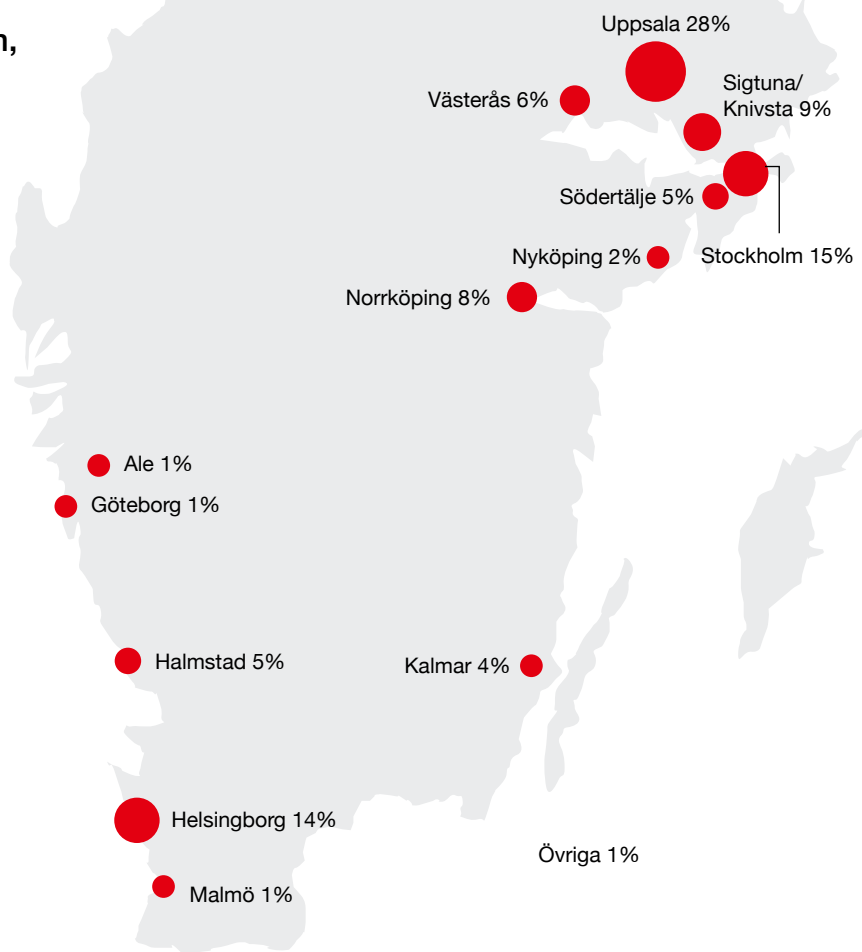
rikshem



Verksamheten

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

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av perioden 508 fastigheter (496) med 21 200 lägenheter (20 800) och med en uthyrningsbar area om 1 734 000 kvadratmeter (1 708 000). Verkligt värde för Rikshems fastighetsbestånd var vid utgången av perioden 26 053 mkr (25 160). Bostäder svarade för 57 procent och samhällsfastigheter svarade för 43 procent av verkligt värde.



Rikshems arbete inom hållbarhet

Rikshem bygger upp 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 ett 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 nu utbildade och gör en frivillig insats som mentorer för ungdomar. Vi samarbetar också med Jobblotsen och andra aktörer för att utbilda unga långtidsarbetslösa så att de kan få arbete med att renovera sina egna områden. I år 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 har också samarbete med stiftelsen Lärhjälpen i Stockholm, Uppsala och Södertälje. I Uppsala har vi vidare ett samarbete med TRIS, Tjejers Rätt i Samhället, som fokuserar på att bistå vid, och arbeta mot, hedersrelaterat våld.

Rikshem har under kvartalet förberett årets satsning på sommarjobb. Tillsammans med lokala samarbetspartners räknar vi med att i år kunna erbjuda sommarjobb för ungefär 150 ungdomar (128) som bor i våra fastigheter.

På flera av våra orter finns ett organiserat samarbete med kommunen när det gäller 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 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 till höger visar hur olika åtgärder beräknas bidra till energieffektiviseringen.
- 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 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 fem procent första året. Under 2014 blev energibesparing i snitt cirka tre procent, normalårskorrigerat. Tack vare det varma vädret minskade den uppmätta energiåtgången med tio procent jämfört med 2013. Energieffektiviseringar fortsätter under det här året. 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 in utsläppsrätter för att helt klimatneutralisera elförbrukningen i alla fastigheter.

Rikshem tar sin roll som nationell allmännytta också genom att i dessa tider av stor bostadsbrist sätta igång omfattande nybyggnation. Vi bygger för närvarande 818 lägenheter, varav 549 hyresrätter. För att reducera koldioxidutsläppen produceras det mesta av nybyggnation i trä. Energianvändningen för Rikshems nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per år.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 246 mkr (112). Investeringarna avser främst ombyggnationer och renoveringar. Det största enskilda ombyggnadsprojektet utförs i Gränby, ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnationen omfattar totalt 1 200 lägenheter.

Energiåtgärder

Energibesparing i procent

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



Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 78 mkr till 480 mkr (402). Av ökningen beror 67 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 11 mkr eller 2,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

För bostäder var den genomsnittliga vakansgraden under perioden 2,5 procent, vilket är en ökning med 0,7 procentenheter sedan årsskiftet. Ökningen av vakansgraden beror på tomställda lägenheter till följd av renovering.

Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 11,3 år (12,3). 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. Kommuner är till övervägande del hyresgäst i samhällsfastigheterna.

Återstående löptid hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
– 5	28
6 – 10	13
11 – 15	28
16 – 20	30
21 –	1

Fastighetskostnaderna uppgick till 230 mkr (197). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med motsvarande period föregående år, med 3 procent till 55,1 kWh per kvadratmeter (56,8). Av fastighetskostnaderna avsåg 34 mkr underhållskostnader, vilket på årsbasis motsvarar 79

kronor per kvadratmeter. Det totala driftnettot ökade med 22 procent jämfört med föregående år och uppgick till 250 mkr (205). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 3,6 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet ökade till 52 procent (51).

Räntenetto

Räntenettot förbättrades till -127 mkr (-136) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under perioden var 1,9 procent (2,6), vilket är 0,7 procentenheter lägre än jämfört med motsvarande föregående år. Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade till 3,2 gånger (2,2) till följd av ett förbättrat driftnetto och lägre räntekostnader. Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75 gånger.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 110 mkr (55). Förvaltningsresultatet har under perioden ökat genom ett förbättrat driftnetto och finansnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheter till 140 mkr (126), vilket på årsbasis motsvarar 2,3 procent (2,6).

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument uppgick till -114 mkr (-96), främst till följd av sänkta marknadsräntor. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon resultateffekt om derivaten behålls till förfall. Derivatinstrumenten avsåg enbart ränteswappar. Derivatportföljen uppgick vid utgången av året till 11,8 mdkr (11,8).

Skatt

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -27 mkr (23), vilken huvudsakligen avser uppskjuten skatt.

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	jan-mars 2015	jan-mars 2014	jan-mars 2015	jan-mars 2014	jan-mars 2015	jan-mars 2014
Hysesintäkter	289	264	191	138	480	402
Fastighetskostnader	-162	-145	-68	-52	-230	-197
Driftnetto	127	119	123	86	250	205
Värdeförändring	42	89	98	37	140	126
Totalavkastning	169	208	221	123	390	331
Verkligt värde	14 788	12 954	11 265	7 445	26 053	20 399



Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 mars 2015 har bedömts genom interna värderingar. Verkligt värde för fastighetsinnehavet ökade till 26 053 mkr (25 160), vilket motsvarar 15 022 kronor per kvadratmeter (14 727). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på nettoköp av fastigheter, dels på värdeökningar i fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningarna till 140 mkr (126), eller 2,3 procent (2,6). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden. Bostadsfastigheter svarar för 57 procent av verkligt värde, eller 14 788 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 43 procent av verkligt värde, eller 11 265 mkr.

Under första kvartalet 2015 har fastigheter köpts i Nacka, Malmö, Helsingborg, Västerås och Norrtälje för sammanlagt 667 mkr, varav 489 mkr avsåg samhällsfastigheter och 178 mkr avsåg bostäder. Genom köpen har fastighetsportföljen tillförts 705 lägenheter och en uthyrbar area om 126 000 kvadratmeter. Under perioden har fastigheter sålts för sammanlagt 160 mkr. Försäljningarna har skett till nivåer som i genomsnitt överstiger bedömt verkligt värde vid ingången året med 0,8 procent.

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. För ytterligare information om Rikshems värderingsmetod hänvisas till sidan 28 i Rikshems årsredovisning för 2014.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

mkr	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec
Verkligt värde vid början av perioden	25 160	19 982	19 982
Värdeförändring	140	126	1 262
Investering	246	112	784
Köp	667	691	4 355
Försäljning	-160	-512	-1 223
Verkligt värde vid slutet av perioden	26 053	20 399	25 160



Räntebärande skulder

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Bolaget belånar fastigheter till 70 procent av verkligt värde och ränteteckningsgraden för extern finansiering ska på årsbasis vara minst 1,75. Den del som inte finansieras genom externa lån finansieras dels genom ägarlån, dels genom eget kapital. Ägarlånen, vilka är efterställda den externa finansieringen, utgör en del av det justerade egna kapitalet vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

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 19 527 mkr (19 255) varav 5 807 mkr (5 806) avsåg skulder till kreditinstitut, 4 212 mkr (3 895) avsåg företagscertifikat, 6 498 mkr (6 498) avsåg obligationslån och 3 010 mkr (3 007) avsåg ägarlån. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

Likvida medel uppgick till 53 mkr (385). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 2 700 mkr (2 700). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarerna om totalt 7 mdkr.

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 22 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 8,5 mdkr. Rikshem har också ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 10,0 mdkr. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda.

Förfallostruktur räntebärande skulder

År	mkr
2015	10 772
2016	2 199
2017	1 799
2018	3 745
2019	300
2020-	712
Summa	19 527

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de back-up-faciliteter 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 procent. Ägarlånen har en genomsnittlig återstående löptid om 3,3 år. Huvuddelen av Rikshems skulder har

en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken som uppkommer med den korta räntebindningen. Vid utgången av perioden uppgick räntederivat nominellt till 11,8 mdkr (11,8) och verkligt värde uppgick till -688 mkr (-574).

Räntederivat

Förfallo-tidpunkt	Nominellt belopp mkr	Medel-ränta procent	Verkligt värde mkr
2016	2 000	3,3	-87
2018	1 500	3,2	-153
2019	6 000	1,0	-184
2021	1 300	2,6	-169
2022	1 000	2,0	-95
Totalt	11 800	1,9	-688

Eget kapital

Koncernens egna kapital ökade under perioden med 39 mkr och uppgick till 4 889 mkr (4 850), vilket motsvarar en soliditet om 18 procent (19). Justerat eget kapital, varmed avses eget kapital och ägarlån, ökade till 7 899 mkr (7 857), vilket ger en justerad soliditet om 30 procent (30).

Finansiella nyckeltal

	2015-03-31	2014-12-31	2013-12-31
Belåningsgrad, procent*	63	64	63
Medelränta, procent*	1,7	1,8	2,6
Räntebindning, år*	3,2	3,4	2,7
Räntetäckningsgrad*	3,2	2,9	2,2
Soliditet, procent	18	19	18
Justerad soliditet, procent**	30	30	33

* avser extern finansiering

** justerat eget kapital avser eget kapital och ägarlån

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2015 jan–mars	2014 jan–mars	2014 jan–dec
Hysesintäkter	480	402	1 691
Driftskostnader	-165	-139	-461
Reparationer och underhåll	-34	-30	-156
Fastighetsadministration	-25	-22	-97
Fastighetsskatt	-6	-6	-24
Summa fastighetskostnader	-230	-197	-738
Driftnetto	250	205	953
Central administration	-19	-12	-43
Räntenetto	-127	-136	-531
Resultat från andelar i joint venture	6	-2	-
Förvaltningsresultat	110	55	379
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	140	126	1 262
Värdetförändring finansiella instrument	-114	-96	-453
Resultat före skatt	136	85	1 188
Skatt	-27	23	-178
Periodens resultat	109	108	1 010
Övrigt totalresultat			
Pensioner, omvärdering	-	-	-3
Periodens / årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-3
Summa totalresultat för perioden / året	109	108	1 007

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2014 31 mar	2014 31 mar	2014 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	26 053	20 399	25 160
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	33	26	27
Materiella anläggningstillgångar	20	8	6
Finansiella anläggningstillgångar	165	77	149
Summa anläggningstillgångar	26 271	20 510	25 342
Övriga kortfristiga tillgångar	117	53	91
Likvida medel	53	283	385
Summa omsättningstillgångar	170	336	476
SUMMA TILLGÅNGAR	26 441	20 846	25 818
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 889	3 813	4 850
Räntebärande skulder	8 755	7 317	8 393
Derivatinstrument	688	218	574
Uppskjuten skatt	742	477	715
Ej räntebärande skulder	5	4	5
Summa långfristiga skulder	10 190	8 016	9 687
Räntebärande skulder	10 772	8 634	10 862
Ej räntebärande skulder	590	383	419
Summa kortfristiga skulder	11 362	9 017	11 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 441	20 846	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
Totalresultat, jan–mars			108	108
Utgående kapital 2014-03-31	100	844	2 869	3 813
Totalresultat, april–dec			899	899
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–mars			109	109
Återköp konvertibla skuldbrev			-70	-70
Utgående kapital 2015-03-31	100	844	3 945	4 889

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2015 jan–mars	2014 jan–mars	2014 jan–dec
Resultat från verksamheten	261	185	899
Betalt finansnetto	-129	-139	-534
Betald skatt	0	0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132	46	363
Investering i förvaltningsfastigheter	-246	-112	-784
Köp av förvaltningsfastigheter	-667	-691	-4 355
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-15	-1	-2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	160	511	1 223
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar	-	0	-148
Investering i finansiell anläggningstillgångar	-15	-76	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-783	-369	-4 066
Upptagna lån	3 831	5 394	13 924
Amortering av lån	-3 514	-4 929	-10 280
Upptagna ägarlån	2	-	126
Erhållna koncernbidrag	-	-	176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	319	465	3 946
Periodens kassaflöde	-332	142	243
Likvida medel vid periodens början	385	141	141
Likvida medel vid periodens / årets slut	53	283	385

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2015 jan–mars	2014 jan–mars	2014 jan–dec
Intäkter	28	24	106
Övriga rörelsekostnader	-19	-12	-59
Personalkostnader	-27	-23	-92
Avskrivningar	-1	-1	-3
Rörelseresultat	-19	-12	-48
Resultat från andelar i koncernföretag	-	153	426
Räntenetto	-7	63	343
Resultat efter finansiella poster	-26	204	721
Skatt	1	-12	-83
Periodens resultat*	-25	192	638

* i moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2015 31 mars	2014 31 mars	2014 31 dec
Tillgångar			
Inventarier	7	8	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 605	1 815	1 605
Fordringar hos koncernföretag	18 566	13 670	17 944
Övriga tillgångar	122	94	120
Likvida medel	46	259	379
SUMMA TILLGÅNGAR	20 346	15 846	20 054
Eget kapital			
Eget kapital	2 567	2 362	2 662
Uppskjuten skatt	91	62	93
Räntebärande skulder	17 509	13 360	17 236
Övriga skulder	179	62	63
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 346	15 846	20 054

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 sjunka 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 erlægga 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 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.

Övriga upplysningar

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 uppgick vid utgången av perioden till 134 (134).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Rikshems relationer med närstående framgår av not 30 i Rikshems årsredovisning för 2014. Under perioden har ränta betalats för ägarlån. Vidare har samtliga konvertibla förlagslån, om sammanlagt nominellt 50 mkr, återköpts från 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 att minskats med 70 mkr.

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. Den nya tolkningen av IFRIC 21: Levies tillämpas från 1 januari 2015. För

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

Rapportens undertecknande

Stockholm den 4 maj 2015

Jan-Erik Højvall
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.



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