

Bokslutsrapport 2013



Bokslutsrapport 2013

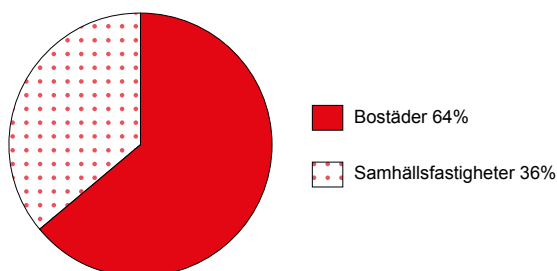
- Hyresintäkterna uppgick till 1 485 Mkr (1 277) och driftnettot uppgick till 796 Mkr (695) för perioden. Förvaltningsresultatet för perioden var 203 Mkr (137).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 233 Mkr (325) och på finansiella instrument till 253 Mkr (-73). Totalresultatet för perioden var 1 456 Mkr (321).
- Marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd uppgick till 20 009 Mkr (16 153) per 2013-12-31.
- Under året slutfördes första etappen i Rikshems ombyggnadsprojekt i Gröna Gränby om totalt 1 mdkr.
- Rikshem erbjöd ca 80 ungdomar jobb under sommaren som ett led i sitt engagemang i socialt ansvarstagande. Dessutom investerade Rikshem i Mentor Sverige och Jobblotsen med inriktningen att stödja unga och arbetslösa.

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 bostadssociala 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.

Marknadsvärde fördelat per fastighetstyp

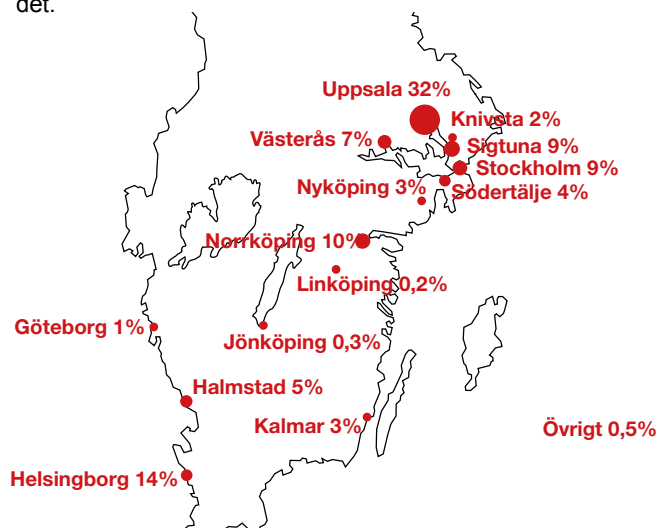


Rikshem AB (publ) ägs till 100 % av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 % av AMF Pensionsförsäkring AB och till 50 % av Fjärde AP-fonden.



Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Lidingö, Sigtuna, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2013-12-31 366 fastigheter (304) med 19 500 lägenheter (17 600) och med en sammanlagd yta om 1 506 000 kvm (1 340 000). Marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd uppgick per 2013-12-31 till 20 009 Mkr (16 153). Bostäder motsvarade 64 % och samhällsfastigheter 36 % av marknadsvärdet.



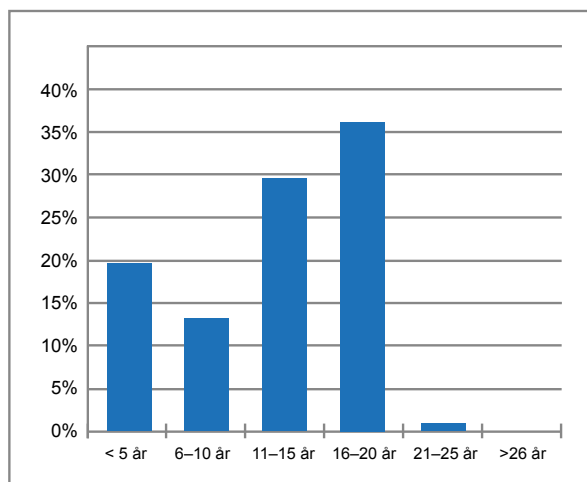
En värdering av fastighetsbeståndet har genomförts av externa värderare per årsskiftet. Värderingen genererade en orealiserad värdeförändring om 1 027 Mkr som speglar den förändring som har skett i fastigheternas kassaflöden från senaste värderingstillfället. Värdeförändringen för samhällsfastigheter var 87 Mkr, dvs. 1,2 % och bostäder 940 Mkr, dvs. 7,9 %. Om värdeförändringen exkluderas nyskapade byggrätter om 301 Mkr var den totala orealiserade värdeförändringen 3,9 %. Resterande del av förändringen i marknadsvärde utgörs av förvärv, investeringar och försäljningar.

FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE (Mkr)

Befintligt bestånd 2013-01-01	16 153
Förvärv under perioden	4 440
Investeringar under perioden	382
Försäljningar under perioden	-1 993
Värdeförändring under perioden	1 027
Marknadsvärde per 2013-12-31	20 009

Under året förvärvades fastigheter för ett värde om 4,4 mdkr i Helsingborg, Uppsala, Södertälje, Norrköping, Jönköping, Nyköping, Linköping, Stockholm, Göteborg och Halmstad. Förvärven innebar att Rikshem etablerade sig på två nya orter, Jönköping och Linköping. Totalt förvärvades 91 fastigheter med 4 700 lägenheter. Av förvärvsvärdet utgjorde 28 % samhällsfastigheter och 72 % bostäder. Fastigheter såldes under året för ett värde om 2 mdkr i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Ängelholm. Huvuddelen av försäljningen avsåg försäljningen av 49 % av aktierna i Studentstaden i Uppsala AB till det kommunägda bostadsbolaget Uppsalahem utifrån önskemål från Uppsala Kommun. En stor del av det resterande försäljningsvärdet var en bytesaffär med Wallenstam där Rikshem köpte i Helsingborg och sålde i Göteborg.

Löptider samhällsfastigheter 2013-12-31



Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 12,4 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 på tomställning av lägenheter inför renovering.

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 382 Mkr (98) 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.

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 miljonprogramsområde. Denna investering ger initialt ca 5 % avkastning på totalt 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 byggarbetsplatsen.
- Inom det sociala området har vi fokuserat på hjälp till unga långtidsarbetslösa. Här samverkar vi med Jobblotsen. Mellan mars och juni 2013 har 4 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 208 Mkr till 1 485 Mkr (1 277), vilket motsvarar en ökning med 16 % (100) jämfört med föregående år och beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet. För identiskt fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 1 % jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna var -689 Mkr (-582), varav -160 Mkr (-125) utgjordes av underhållskostnader. Underhållskostnaderna motsvarade en årlig kostnad om 115 kr (105) per kvm. Driftnettot uppgick till 796 Mkr (695), vilket motsvarar en överskottsgrad på 54 % (54). Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -549 Mkr (-522). De finansiella posterna består av 4 Mkr (4) i ränteintäkter, -338 Mkr (-328) i räntekostnader för extern finansiering, -208 Mkr (-183) räntekostnader för ägarlån och -7 (-15) i övriga finansiella kostnader. Den genomsnittliga räntan för den externa finansieringen under året var 3,05 % (3,49) och räntetäckningsgraden var 2,2 ggr (2,0). Förvaltningsresultatet uppgick till 203 Mkr (137).

Värdeförändringar och skatt

Värdeförändringarna i Rikshems fastighetsbestånd uppgick till 1 233 Mkr (325), varav 206 Mkr (-34) utgjordes av realiserade värdeförändringar hänförliga till försäljningar

av fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Ängelholm. Värdeförändringen hänförlig till finansiella instrument på 253 Mkr (-73) avser förändringen i marknadsvärdet på räntederivat till följd av högre marknadsräntor. I resultatet redovisas skatt uppgående till -234 Mkr (-73), varav -8 Mkr (-2) avser aktuell skatt och -226 Mkr (-71) avser uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. Totalresultatet uppgick till 1 456 Mkr (321).

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 fått det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan erhöll Rikshem en 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 sina finansiella förpliktelser.

Koncernens räntebärande skulder var per 2013-12-31 15 485 Mkr (12 988) varav 6 317 Mkr (8 114) avsåg skulder till kreditinstitut, 3 540 Mkr (1 946) avsåg företagscertifikat, 2 699 Mkr (0) avsåg obligationslån, 2 881 Mkr (2 881) avsåg ägarlån och 48 Mkr (47) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 143 Mkr (112). 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 ägarerna 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 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 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 6,5 mdkr. Under 2013 genomförde Rikshem sina första obligationsemissioner. Totalt blev det 3 emissioner om totalt 2,7 mdkr. En av emissionerna förfaller under 2014 och de två återstående förfaller under 2015. Samtliga företagscertifikat och obligationer är icke säkerställda.

Förfallostruktur räntebärande skulder

År	Nominellt belopp
2014	10 307 579
2015	1 711 538
2016	50 000
2017	–
2018	2 880 788
2019-	539 700
	15 489 605

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst med de 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 och 3 månader.

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

Räntebindning extern finansiering

Återstående räntebindning	Nominellt belopp
0-6 mån	12 005 940
6-12 mån	541 339
12-26 mån	11 538
	12 558 817

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 -122 Mkr (-374).

Räntederivat

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (mdkr)	Snittränta (%)	Marknadsvärde (Mkr)
2014-2015	1,5	2,8	-1,5
2016-2017	2,0	3,3	-94
2018-2019	1,5	3,2	-76
2020-2021	1,3	2,6	4
2022-2023	1,0	2,0	59
Totalt	7,3	2,9	-122

Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 3 705 Mkr (2 247). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 33 % (31).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har dotterbolaget Rikshem Lidingö KB som äger fastigheter på Lidingö samt en mindre fastighet i Uppsala sålts. Dessutom har fastigheter tillträtts i Helsingborg som tidigare avtalats.





Fjärilen 16, Helsingborg

Finansiella nyckeltal	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Belåningsgrad, %	63	62	58
Genomsnittlig ränta, %	3,05	3,49	3,44
Räntebindningstid, mån	39	47	57
Soliditet inkl. ägarlån, %	33	31	33
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,2	2,0	2,2

* exkl. ränta på ägarlån

Rikshem i sammandrag	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Hyresintäkter, Mkr	1 485	1 277	643
Driftnetto, Mkr	796	695	346
Totalresultat, Mkr	1 456	321	82
Överskottsgrad, %	54	54	54
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	20 009	16 153	12 755
Vakansgrad (bostäder), %	2,0	1,1	0,6
Genomsnittlig hyreslängd (samhällsfastigheter), år	12,4	13,3	13,8
Antal fastigheter	366	304	233
Antal lägenheter	19 541	17 617	14 090
Antal anställda	107	85	71

Resultaträkning - koncernen

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Hysesintäkter	1 484 527	1 277 395
	1 484 527	1 277 395
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-431 422	-358 457
Underhåll	-160 087	-124 634
Administration	-74 701	-76 246
Fastighetsskatt	-22 740	-22 756
Summa fastighetskostnader	-688 950	-582 093
Driftnetto	795 577	695 302
Avskrivningar/hedskrivningar materiella anläggningstillgångar	-2 821	-2 144
Central administration	-40 148	-34 167
Räntetäkter och liknande resultatposter	3 664	3 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	-552 932	-526 217
Förvaltningsresultat	203 340	136 530
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 232 578	325 101
Värdeförändring finansiella instrument	252 701	-73 007
Resultat före skatt	1 688 619	388 624
Skatter	-233 599	-72 883
Årets resultat	1 455 020	315 741
Övrigt totalresultat		
Pensioner* (omvärderingar)	1 282	7 537
Skatter pensioner	-282	-2 051
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	1 000	5 486
Summa totalresultat för året	1 456 020	321 227



Knivsta

Balansräkning - koncernen



Brandstoden 7, Nyköping

Belopp i tkr

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

20 009 273

16 153 376

Inventarier, verktyg och installationer

8 344

8 213

20 017 617

16 161 589

Summa anläggningstillgångar

20 017 617

16 161 589

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 629

12 212

Övriga fordringar

20 946

4 042

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 748

12 269

49 323

28 523

Kassa och bank

142 665

112 236

Summa omsättningstillgångar

191 988

140 759

SUMMA TILLGÅNGAR

20 209 605

16 302 348

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	99 728	94 306
Nyemission under registrering	—	5 422
Övrigt tillskjutet kapital	843 845	843 845
Balanserade vinstmedel	2 761 785	1 303 356
Summa eget kapital	3 705 358	2 246 929
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	498 965	299 058
Ägarlån	2 880 788	2 880 603
Skulder till kreditinstitut	550 805	569 511
Obligationslån	1 699 408	—
Derivatinstrument	121 708	374 409
Konvertibelt förlagslån	47 795	47 004
Avsatt till pensioner	3 673	6 661
Summa långfristiga skulder	5 803 142	4 177 246
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 765 999	7 544 937
Företagscertifikat	3 540 390	1 945 900
Obligationslån	999 731	—
Leverantörsskulder	47 167	29 589
Skatteskulder	8 305	21 738
Övriga kortfristiga skulder	50 079	60 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 434	275 190
Summa kortfristiga skulder	10 701 105	9 878 173
Summa skulder	16 504 247	14 055 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 209 605	16 302 348

Ställda säkerheter - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 248 368	8 561 596
Aktier i dotterbolag	1 610 410	1 844 690
Summa ställda säkerheter	8 858 778	10 406 286

Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<i>Ingående eget kapital 2012-01-01</i>	90 670	685 003	981 950	1 757 623
Årets resultat			315 741	315 741
Övrigt totalresultat			5 486	5 486
<i>Summa totalresultat</i>			321 227	321 227
Koncernbidrag netto			179	179
Nyemission till överkurs	3 636	62 264		65 900
Nyemission under registrering	5 422	96 578	–	102 000
Utgående eget kapital 2012-12-31	99 728	843 845	1 303 356	2 246 929
<i>Ingående eget kapital 2013-01-01</i>	99 728	843 845	1 303 356	2 246 929
Årets resultat			1 455 020	1 455 020
Övrigt totalresultat			1 000	1 000
<i>Summa totalresultat</i>			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



Fjärilen 12, Helsingborg

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändringar och skatt	203 340	136 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	902	6 068
Räntenetto	549 268	522 470
Betald ränta	-562 407	-470 993
Erhållen ränta	2 626	3 756
Betald skatt	-8 683	-2 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 046	195 354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-19 762	56 221
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-8 846	-241 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 438	10 497
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-4 825 513	-3 497 237
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 199 242	418 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 626 271	-3 078 406
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	–	167 900
Upptagna lån	12 252 788	10 860 636
Amortering av lån	-9 755 799	-8 237 285
Upptagna ägarlån	185	374 777
Erhållna koncernbidrag	3 088	243
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 500 262	3 166 271
Årets kassaflöde	30 429	98 362
Likvida medel vid årets början	112 236	13 874
Likvida medel vid årets slut	142 665	112 236



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. Upplysningar 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.

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 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 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.