Delårsrapport

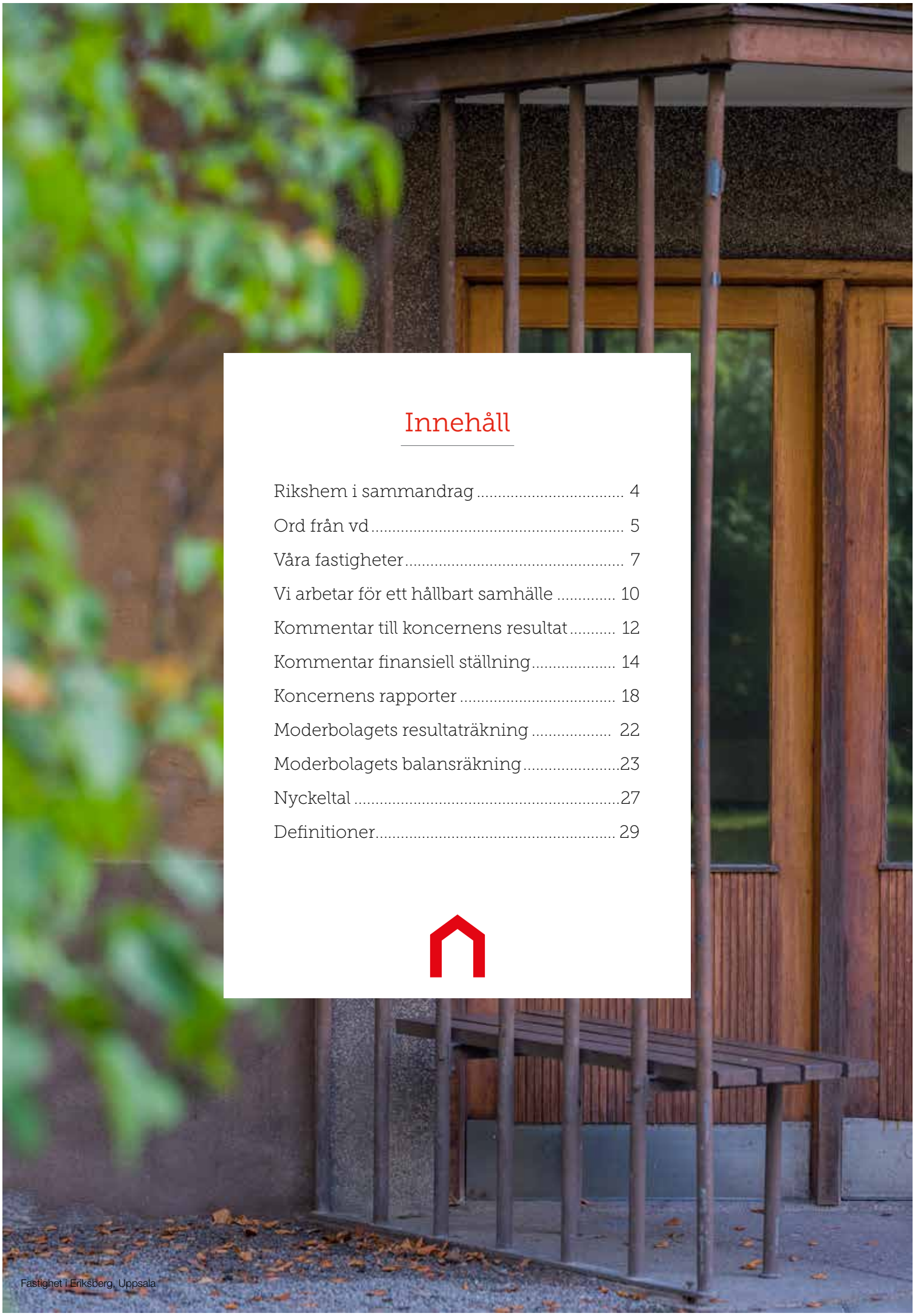
januari – september 2017

www.rikshem.se

rikshem

"Rikshems fastighetsvärde har nu passerat 40 miljarder kronor. Vi har en stabil intäktsökning, historiskt låga vakanser och en stark totalavkastning."

Sophia Mattsson-Linnala, vd



Fastighet i Eriksberg, Uppsala

Innehåll

Rikshem i sammandrag 4
Ord från vd 5
Våra fastigheter 7
Vi arbetar för ett hållbart samhälle 10
Kommentar till koncernens resultat 12
Kommentar finansiell ställning 14
Koncernens rapporter 18
Moderbolagets resultaträkning 22
Moderbolagets balansräkning 23
Nyckeltal 27
Definitioner 29

Delårsrapport

Rikshems totalavkastning fortsatt stark

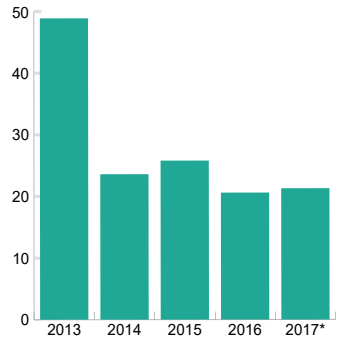
- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 40 340 mkr (37 878)
- Hyresintäkterna ökade till 1 996 mkr (1 838)
- För jämförbara fastigheter ökade intäkterna med 4,7 procent (4,1)
- Driftsöverskottet ökade till 1 210 mkr (1 103)
- För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 6,7 procent (5,5)
- Förvaltningsresultat om 981 mkr (923)
- Värdeförändring fastigheter om 1 523 mkr (1 078)
- Periodens resultat var 2 244 mkr (1 393)
- Fastighetsförvärv om 1 334 mkr (3 315)
- Investeringar i fastigheter om 1 151 mkr (1 355)
- Fastigheter har sålts för 1 546 mkr (811)
- Rikshems kreditbetyg är A-

Rikshem i sammandrag

	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 996	1 838	2 484	2 040
Driftsöverskott, mkr	1 210	1 103	1 420	1 192
Förvaltningsresultat, mkr	981	923	1 208	579
Resultat, mkr	2 244	1 393	2 433	1 964
Verkligt värde fastigheter, mkr	40 340	36 946	37 878	32 009
Antal lägenheter	27 902	27 264	27 224	24 203
Uthyrningsbar area, tkvm	2 222	2 185	2 182	1 975
Vakans bostäder, procent*	0,3	0,4	0,5	0,4
Återstående genomsnittlig hyreslängd**	10	10	10	10
Belåningsgrad, procent	62	64	62	66
Räntetäckningsgrad	3,8	3,9	3,8	3,6
Eget kapital	15 525	12 353	13 281	10 360
Totalavkastning, procent***	9,4	8,5	9,7	10,7
Avkastning på eget kapital, procent***	21,3	16,7	20,6	25,8

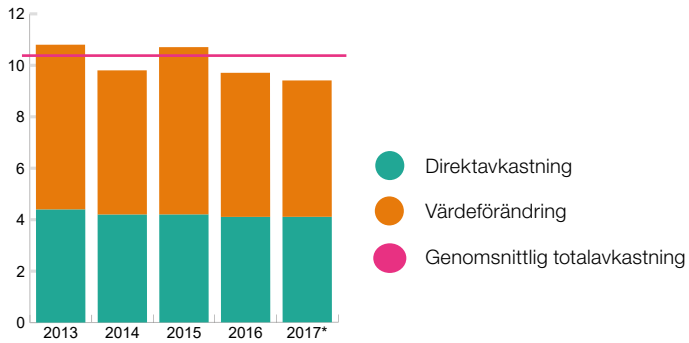
* Avser marknadsvakans för bostäder.
** Avser samhällsfastigheter.
*** Årsavkastning.

Avkastning eget kapital, procent



* Årsavkastning

Totalavkastning, procent



* Årsavkastning

Omslagsbild: Svartbäcksgatan i Uppsala

Ord från vd

Fastighetsbranschen har haft en lång period av värdestegring och Rikshems fastighetsvärde har nu passerat 40 miljarder. Under perioden har vi också haft en stabil intäktsökning. Vi har även historisk låga vakanser på 0,3 procent.

Intäkterna för jämförbara fastigheter har ökat med 4,7 procent under perioden och driftsöverskottet med 6,7 procent. Totalavkastningen är fortsatt stark. Vid septembers utgång hade Rikshem en belåningsgrad, justerat för kassan, på 58 procent. Det är rekordlågt och beror på högre fastighetsvärden samt att vi tidigare under året avyttrat några fastigheter. Vårt resultat är Rikshems hittills högsta över nio månader. Vakanserna, rensat för lägenheter som tomställts i samband med mer omfattande underhållsinsatser, uppgår till 0,3 procent vilket är en historiskt låg nivå.

Inbromsning kan ge möjligheter

Sverige befinner sig i en högkonjunktur men samtidigt ser vi en ökad risk på marknaden. Det gäller dels räntornas utveckling, där vi under första halvåret förlängde vår genomsnittliga räntebindning väsentligt för att få större kontroll på framtida räntekostnader, dels den framtida värdeutvecklingen och tendenser till mättnad när det gäller nyproduktion på vissa geografiska marknader. En inbromsning på fastighetsmarknaden kan dock ge Rikshem nya möjligheter till förvärv och vi är väl positionerade för att nyttja dessa möjligheter. Den ökade risken kan också få till följd att bostadsmarknaden struktureras om genom att spekulationsköp av bostadsrätter minskar och personer som sitter kvar på hyreskontrakt, trots annat boende, låter lägenheter gå tillbaka till fastighetsägaren. Det innebär i sin tur att möjligheter skapas för de som idag har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Vi ser också att en inbromsning på bostadsrättsmarknaden gör hyresrätten till en ännu attraktivare boendeform och att särskilt mindre hyresrätter kommer vara efterfrågade i framtiden.

Inga nya hus men 60 nya hem

I september nominerades Rikshem till Årets bygge 2018. I Norrbacka, Märsta, har vi byggt om 350 förråd till 60 lägenheter. Projektet är ett tydligt exempel på hur vi genom att tänka nytt kan bidra till att bygga bort bostadsbristen genom att nyttja befintligt fastighetsbestånd på ett effektivare sätt. Det innebär kortare byggtider jämfört med vanlig nyproduktion och att vi får en blandning av lägenhetsstorlekar när vi kompletterar de större lägenhetstyperna från miljonprogrammen med yteffektiva mindre lägenheter. Just den typ av bostäder som är eftertraktade av många idag.

Förvärv av projektfastigheter

Under kvartalet har vi förvärvat ett projekt avseende nybyggnation av 132 lägenheter i Hageby, Norrköping, och ett projekt om uppförande av 105 vårdlägenheter centralt i Uppsala. Förvärv av projektfastigheter ger oss god avkastning och är ett bra komplement till vår egen nyproduktion. Nytillskotten ger oss också en bra bredd i beståndet med en blandning av ROT-renoverade, äldre respektive nyproducerade fastigheter på samma ort.

Hållbar verksamhet för fortsatt god avkastning

I vår strävan att kombinera hållbarhetsarbetet med utvecklingen av företaget har Rikshem tillsatt en ny roll som chef för affärs- och hållbarhetsutveckling. Det är en del i arbetet att hitta nya intäktsströmmar genom hållbarhet och digitalisering. Digitaliseringen ger också möjligheter att arbeta effektivare vilket vi ska ta vara på. Affärsmässigheten kombinerat med samhällsengagemanget gör att Rikshem har de bästa förutsättningarna att fortsätta leverera god avkastning till Sveriges nuvarande och framtida pensionärer.

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

9,4

totalavkastning årsbasis, procent

Projekt Klintbacken i Luleå

Våra fastigheter

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner i Sverige. Med samhällsfastigheter avses fastigheter för boende och skolor där verksamheten finansieras genom offentlig sektor.

Fastighetsutveckling omfattar bland annat nybyggnation, tillbyggnation och uppgraderingar av befintliga fastigheter. Att tillskapa byggrätter genom utveckling av detaljplaner är en viktig förutsättning för framtida nyproduktion. Hållbara boendemiljöer behöver, förutom bostäder, också utbud av ändamålsenliga lokaler för god närservice.

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 590 fastigheter (574) med ett verkligt värde om 40 340 mkr (37 878). Fastighetsbeståndet fördelas på 28 710 mkr bostäder, 8 435 mkr vårdfastigheter, 2 481 mkr skolor och 714 mkr kommersiella fastigheter.

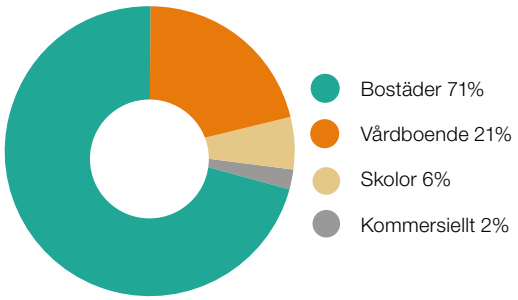
Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 853 mkr. Fastigheter motsvarande 19 774 mkr, eller 49 procent, är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 27 902 lägenheter (27 224) och 2 222 000 kvadratmeter (2 182 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2017-09-30

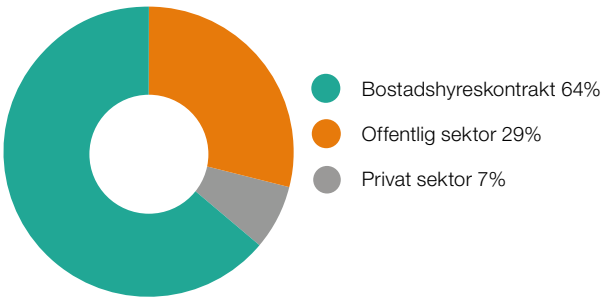
Typ	Värde mkr	Andel %	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst			
						Bostads-hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Bostäder									
Bostäder	28 710	71	1 636	17 540					
Kommersiellt*	376	1	22	17 456					
Bostäder	**29 086**	**72**	**1 658**	**17 539**	**1 873**	88%	6%	6%	100%
Samhällsfastigheter									
Vårdboende	8 435	21	403	20 941					
Skolor	2 481	6	127	19 567					
Kommersiellt*	338	1	34	9 872					
Samhällsfastigheter	**11 254**	**28**	**564**	**19 960**	**744**	6%	87%	7%	100%
Totalt	**40 340**	**100**	**2 222**	**18 153**	**2 617**	**64%**	**29%**	**7%**	**100%**

*Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder eller samhällsfastigheter.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter



Fördelning hyresintäkter



Våra största orter

Uppsala 25%

Storstockholm 24%

Helsingborg 11%

Norrköping 7%

Östersund 6%

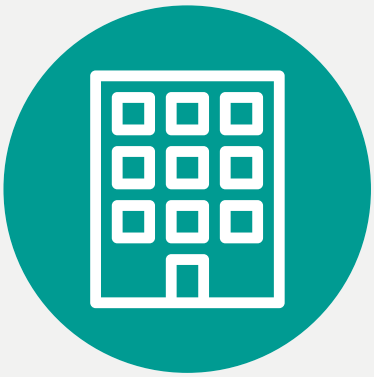
Umeå 5%

Västerås 5%

Vi finns även i:

Kalmar	4%	Linköping	<1%
Luleå	4%	Nyköping	<1%
Halmstad	3%	Haparanda	<1%
Malmö	3%	Ale	<1%
Jönköping	<1%		

Våra fastigheter i siffror



27 902
antal lägenheter (27 224)

40 340 mkr
verkligt värde förvaltningsfastigheter (37 878)

2 222 000 kvm
uthyrningsbar area (2 182 000)

9,4
totalavkastning årsbasis, procent (8,5)

Rikshem arbetar för ett hållbart samhälle

Rikshems verksamhet ska vara långsiktigt hållbar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Vi kombinerar affärsmässighet med samhällsengagemang eftersom hållbarhet för oss är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Vi deltar i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar samtidigt som vi arbetar för att vår påverkan på miljön ska vara så liten som möjligt.

Hållbarhetsarbetet finns med oss i hela vår verksamhet. Det kontinuerligt pågående arbetet består bland annat av:

Nybyggnation

- Rikshem är det bostadsbolag i Sverige som bygger flest lägenheter i trä. Trä är bättre för miljön jämfört med andra dominerande byggmaterial.
- Energianvändningen i Rikshems nyproduktion är 25 procent lägre än Boverkets byggregler.
- Vi verkar för blandade upplåtelseformer i våra områden som en del i att skapa hållbara livsmiljöer.

Renovering

- Våra ROT-renoveringar ger mer än en halvering av fastighetens energianvändning.
- Vi ger hyresgästen möjlighet att välja renoveringsnivå för att kunna påverka sin hyra.

Socialt

- Vi ger unga i våra områden arbetslivserfarenhet genom vårt sommarjobbsprogram.
- Genom Stiftelsen Läxhjälpen stödjer vi unga i våra områden för bättre skolresultat.
- Vi bidrar till Mentor Sveriges arbete med mentorskap för ungdomar.
- I samarbete med de kommuner vi verkar i erbjuder vi bostadssociala kontrakt för personer som har svårt att få ett vanligt hyreskontrakt.

Energi och miljö

- Sedan 2013 har Rikshem minskat energiåtgången med 3-5 procent årligen.
- Årliga utsläpp reducerade med 18 500 ton koldioxid genom minskad energiåtgång och miljövänliga energikällor.

Dessutom

- Miljöcertifiering av två bostadsprojekt genom Sweden Green Building Council pågår.
- För att finansiera energieffektiviseringsåtgärder i ROT-projekt och nybyggnation i trä emitteras gröna obligationer.

Hållbarhetsarbetet fortgår dagligen

Under perioden har exempelvis följande aktiviteter genomförts:

- Gått med i BoTryggt2030 som utifrån aktuell forskning och beprövade erfarenheter ska sprida kunskap om hur brott kan förebyggas och tryggheten öka genom det fysiska rummets utformning.
- 158 ungdomar engagerades för att under sommaren arbeta med fastighetsskötsel.
- Utökat stöd till Stiftelsen Läxhjälpen för att möjliggöra 20 nya läxhjälpsplatser i Norrköping.
- Byggstart för 99 lägenheter i trä i Luleå.
- BID-samverkan (Business Improvement District) i Valsta, Sigtuna, mellan offentliga och privata aktörer för att utveckla och stärka området.

Våra ägare

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.

Vår affärsidé

Vi ska långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter.

Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Vår mission

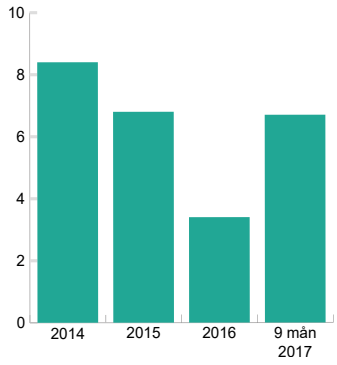
Vi utvecklar trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden. Det gör vi genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang.

Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 158 mkr till 1 996 mkr (1 838), varav 82 mkr beror på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkter med 76 mkr eller 4,7 procent (4,1). Hyresökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av hyreshöjande investeringar i fastigheterna. Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 3,0 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,3 procent (0,4). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,8 år (10,3).

Ökning driftsöverskott för jämförbara fastigheter, procent



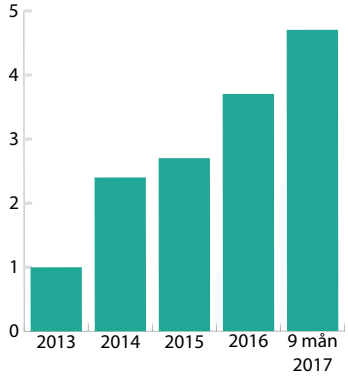
Hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
0 – 5	31
6 – 10	18
11 – 15	29
16 – 20	16
20 –	6

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 52 mkr till 786 mkr (734), varav 42 mkr beror på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 10 mkr eller 1,6 procent. Av fastighetskostnaderna avsåg 144 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 86 kronor per kvadratmeter och år.

Det totala driftsöverskottet ökade med 10 procent i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 210 mkr (1 103). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 6,7 procent (5,5). Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 61 procent (60).

Ökning driftsöverskott för jämförbara fastigheter, procent



Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 34 mkr (48).

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -308 mkr (-259). Jämfört med föregående år har räntekostnaderna ökat med 36 mkr. Ökningen beror dels på större räntebärande skulder på grund av ett utökat fastighetsinnehav och dels på att bolaget ökat sin ränte- och kapitalbindning.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 523 mkr (1 078), vilket motsvarar en tillväxt om 4,0 procent (3,4). Värdeförändringen beror främst på att det genomsnittliga direktavkastningskravet under perioden har sänkts med 0,16 procentenheter till 4,37 procent.

Bostäder har ökat i värde med 1 481 mkr, 5,5 procent, och samhällsfastigheter har ökat i värde med 42 mkr, 0,4 procent.

Geografiskt sett skedde merparten av den totala värdeförändringen i Uppsala där värdet ökade med nära tio procent. Värdeökningen i Uppsala förklaras delvis av halvårsvisa hyreshöjningar samt på att en tredjedel av bolagets värdehöjande investeringar görs i Uppsala.

Värdeförändring derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till 25 mkr (-232). Derivatinstrumenten avsåg ränteswappar samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakurspåverkan från lån upptagna i EUR eller NOK. Valutakursförändringen för EUR och NOK lånen uppgick till 138 mkr (-52).

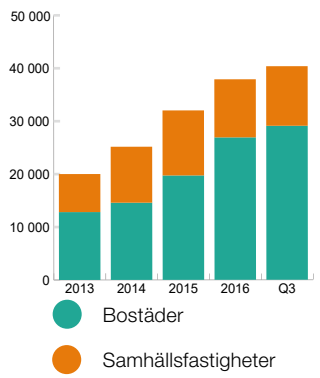
Periodens resultat

Periodens resultat är belastat med en skattekostnad, huvudsakligen avseende uppskjuten skatt, om 423 mkr (324). Periodens resultat har ökat med 851 mkr till 2 244 mkr (1 393).

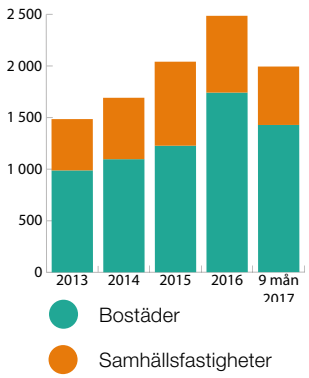
Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2017 jan-sep	2016 jan-sep	**2017 jan-sep**	2016 jan-sep	**2017 jan-sep**	2016 jan-sep
Hyresintäkter	1 430	1 281	566	557	1 996	1 838
Fastighetskostnader	-617	-561	-169	-174	-786	-735
Driftsöverskott	**813**	**720**	**397**	**383**	**1 210**	**1 103**
Värdeförändring fastigheter	1 481	761	42	317	1 523	1 078
Totalavkastning	**2 294**	**1 481**	**439**	**700**	**2 733**	**2 181**
Verkligt värde fastigheter	29 086	25 983	11 254	10 963	40 340	36 946
Andel, procent	72	70	28	30	100	100
Area, tkvm	1 658	1 613	564	572	2 222	2 185
Verkligt värde, kr per kvm	17 539	16 108	19 960	19 164	18 153	16 908
Investeringar	991	1 057	160	298	1 151	1 355

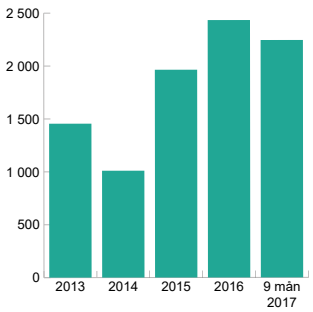
Verkligt värde, belopp i mkr



Hyresintäkter, belopp i mkr



Periodens/årets resultat, belopp i mkr



Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under perioden till 40 340 mkr (37 878), vilket motsvarar 18 153 kronor per kvadratmeter (16 908). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter, förvärv och på värdeökningar. Värdeökningen uppgick till 1 523 mkr (1 078), vilket motsvarar en tillväxt om 4,0 procent (3,4). Värdeförändringen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direkt-avkastningskrav.

Under perioden har fastigheter förvärvats för sammanlagt 1 334 mkr (3 315). Förvärven har framför allt skett i Umeå och tillfört fastighetsportföljen 880 lägenheter och 70 150 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastigheter har sammantaget sålts för 1 546 mkr (811), vilket överstiger verkligt värde vid årets ingång samt periodens investeringar med 3,7 procent.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 151 mkr (1 355), varav 724 mkr (641) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 267 mkr (416) avsåg nyproduktion av bostäder och 160 mkr (298) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Per bokslutsdagen hade Rikshem 56 (112) bostadsrätter i produktion, varav 6 var osålda.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2017 jan-sep	2016 jan–sep	2016 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**37 878**	**32 009**	**32 009**
Värdeförändring	1 523	1 078	1 962
Investering	1 151	1 355	1 849
Köp	1 334	3 315	3 549
Försäljning	-1 546	-811	-1 491
Verkligt värde vid utgången av perioden	**40 340**	**36 946**	**37 878**

Utanför Halmstad ligger Oskarströms äldreboende i en vacker och naturskön miljö. Här har Rikshem byggt om och byggt nytt för att skapa ett välfungerande äldreboende som samtidigt smälter in i miljön. Äldreboendet vann Halmstads byggnadsnämnds arkitekturpris 2016.

I Umeå bygger Rikshem 110 hyresrätter och 32 bostadsrätter fördelade på tre hus. Bostadshusen byggs med trästomme i samarbete med Lindbäcks Bygg utifrån Rikshems designhuskoncept. Ett av husen blir åtta våningar högt och därmed norra Sveriges högsta trähus.

Andelar i intressebolag

Rikshem äger andelar i intressebolag till ett sammanlagt värde om 1 376 mkr (1 292). Det största innehavet om 874 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder AB. Resterande del av VärmdöBostäder AB ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 420 mkr avser Farsta Stadsutveckling AB, som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Farsta Stadsutveckling AB äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av den nya stadsdelen Telestaden med 3 000 bostäder och lokaler för kontor och närservice. Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 82 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Räntebärande skulder

Rikshem har kreditbetyget A- med stabila utsikter från Standard&Poors.

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 25 006 mkr (23 422). Av de räntebärande skulderna avsåg 5 449 mkr (5 582) skulder till kreditinstitut, 4 490 mkr (6 090) avsåg upplåning genom företagscertifikat, 15 024 mkr (11 708) avsåg obligationslån och 43 mkr (42) avsåg konvertibla förlagslån. De räntebärande skuldernas verkliga värde överensstämmer i stort med redovisade värden. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,9 procent (1,5). Räntebindningen har under perioden ökat från 2,6 år vid utgången av 2016 till 5,2 år vid utgången av perioden. Kapitalbindningen har ökat från 1,9 år till 2,7 år.

Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 14 procent (15) av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram vilket ger en möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till tolv månader inom en ram om 10 miljarder kronor. Rikshem har också ett MTN-program noterat på NASDAQ Stockholm och ett EMTN-program noterat på Irish Stock Exchange för utgivande av obligationer. MTN-programmet har ett rambelopp på 20 miljarder kronor och EMTN-programmet har ett rambelopp på 2 miljarder EUR. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. Rikshem har emitterat fyra obligationer i NOK och en obligation i EUR till en sammanlagd volym om 5 miljarder kronor. Övriga obligationer är denominerade i SEK.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras genom en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om sammantaget 10 miljarder kronor samt genom back-up-faciliteter och outnyttjade checkräkningskredit hos olika banker om sammantaget 3,9 miljarder kronor. Likvida medel uppgick till 1 588 mkr (320) vid utgången av perioden. Belåningsgraden är oförändrad och uppgår till 62 procent (62). Justerat för likvida medel uppgick belåningsgraden till 58 procent.

Huvuddelen av finansieringen löper med en rörlig ränta baserad på STIBOR 3 mån. Räntederivat används för att reducera ränterisken som den korta räntebindningen leder till. Vid utgången av perioden uppgick räntederivaten nominellt till 17 800 mkr (14 800) och verkligt värde uppgick till -432 mkr (-594). Utöver räntederivat redovisas del av det konvertibla förlagslånet, -36 mkr (-26), som derivatinstrument. Slutligen har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar med ett verkligt värde om -89 mkr (39). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrument till -557 mkr (-581) vid periodens utgång.

Räntederivat 30 september 2017

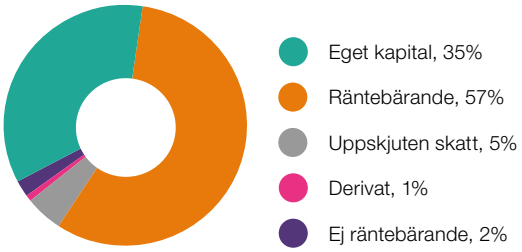
	Nominellt belopp, mdkr (årets utgång)	Medelränta (årets utgång)
2017	17,8	1,2%
2018	17,8	1,0%
2019	17,8	1,0%
2020	16,3	1,1%
2021	14,0	1,0%
2022	10,0	0,9%
2023	5,0	1,0%
2024	2,0	1,1%
2025	0	n/a

Räntetäckningsgraden för extern finansiering under perioden uppgick till 3,8 (3,9) och för tolvmånadersperioden som slutade den 30 september 2017 var räntetäckningsgraden 3,8.

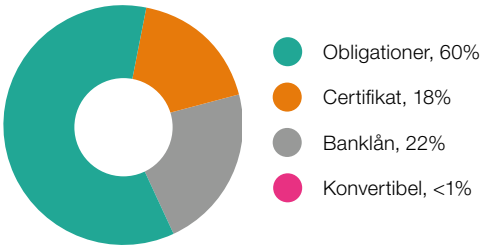
Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom periodens resultat om 2 244 mkr ökat till 15 525 mkr (13 281). Koncernens soliditet var 35 procent (33).

Kapitalstruktur 30 september 2017



Räntebärande skulder 30 september 2017



Finansiella nyckeltal

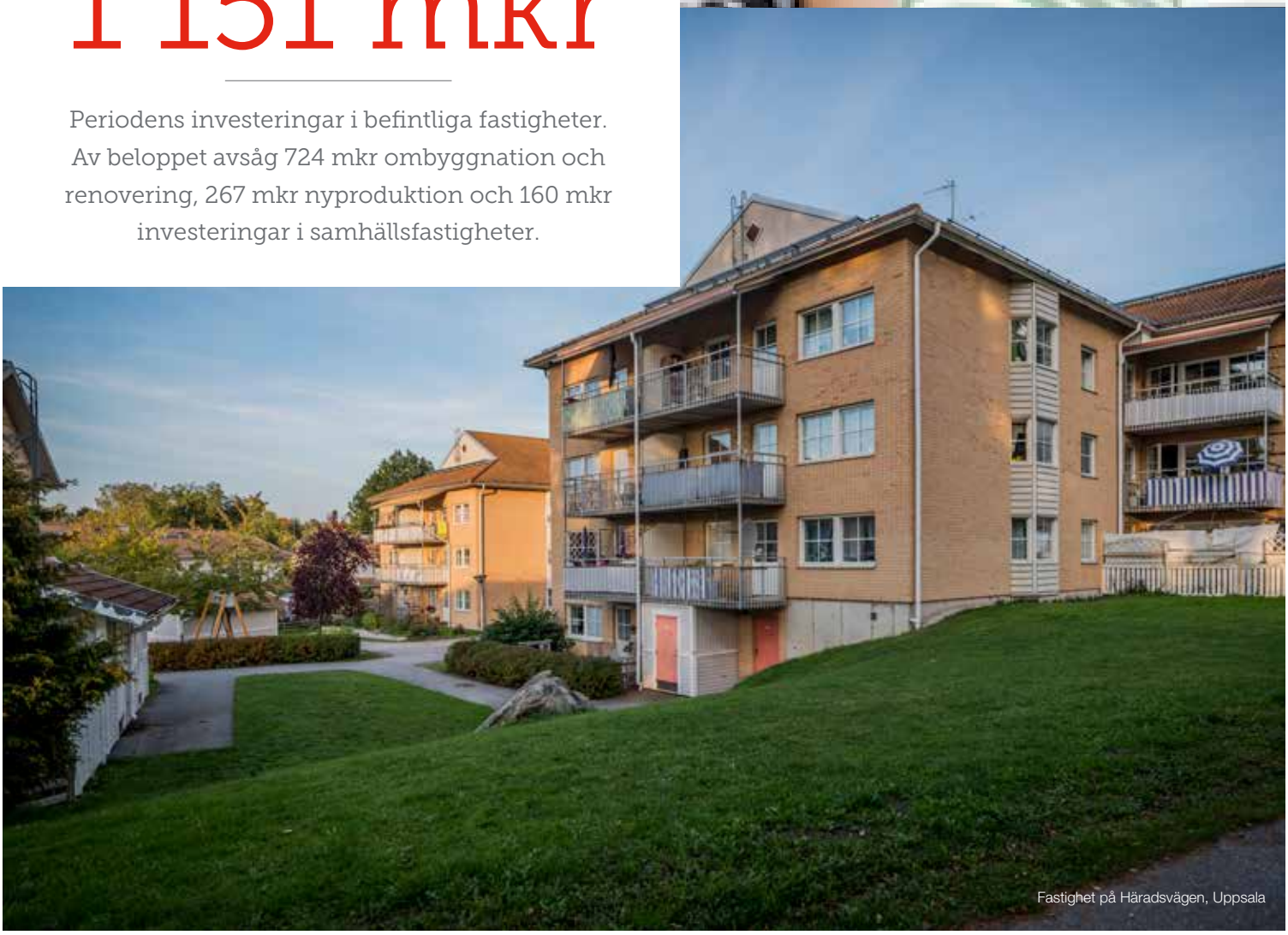
	2017 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec
Soliditet, procent	35	33	30
Belåningsgrad, procent	62	62	66
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	14	15	21
Andel kortfristig skuld, procent	40	47	58
Räntetäckningsgrad	3,8	3,8	3,6
Räntebindning, år	5,2	2,6	2,4
Kapitalbindning, år	2,7	1,9	1,4

Räntebärande skulder 30 september 2017

Belopp i mkr	**Räntebindning**		**Kapitalbindning**	
Bindningstid, år	**belopp**	**andel**	**belopp**	**andel**
0-1	3 028	12,1%	10 069	40,3%
1-2	0		2 947	11,8%
2-3	0		3 271	13,1%
3-4	3 102	12,4%	2 592	10,4%
4-5	4 450	17,8%	1 609	6,4%
5-6	4 000	16,0%	0	
6-7	6 426	25,7%	3 285	13,1%
7-8	3 500	14,0%	0	
8-9	500	2,0%	0	
9-	0		1 233	4,9%
Summa	**25 006**	**100,0%**	**25 006**	**100,0%**

1 151 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter. Av beloppet avsåg 724 mkr ombyggnation och renovering, 267 mkr nyproduktion och 160 mkr investeringar i samhällsfastigheter.



Fastighet på Häradsvägen, Uppsala

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	**2017 jul-sep**	2016 jul-sep	**2017 jan-sep**	2016 jan-sep	**2016 jan-dec**	2015 jan-dec
Hyresintäkter	**661**	**633**	**1 996**	**1 838**	**2 484**	**2 039**
Driftskostnader	-129	-130	-508	-478	-679	-566
Reparationer och underhåll	-39	-46	-144	-134	-213	-147
Fastighetsadministration	-32	-32	-106	-97	-137	-107
Fastighetsskatt	-9	-9	-28	-26	-35	-27
Summa fastighetskostnader	**-209**	**-217**	**-786**	**-735**	**-1 064**	**-847**
Driftsöverskott	**452**	**416**	**1 210**	**1 103**	**1 420**	**1 192**
Central administration	-7	-10	-34	-48	-76	-90
Finansnetto	-120	-93	-308	-259	-341	-526
Resultat från andelar i joint venture	10	23	113	127	205	4
varav förvaltningsresultat	*4*	*28*	*1*	*72*	*117*	*36*
varav värdeförändring fastigheter	*8*	*-17*	*146*	*72*	*158*	*-40*
varav värdeförändring derivat	*0*	*0*	*-5*	*0*	*-*	*-*
varav skatt	*-2*	*12*	*-29*	*-17*	*-70*	*8*
Förvaltningsresultat	**335**	**336**	**981**	**923**	**1 208**	**580**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	546	212	1 523	1 078	1 962	1 856
Värdeförändring finansiella instrument	64	57	25	-232	-76	74
Valutakursförändring lån i andra valutor	-6	-52	138	-52	-39	-
Resultat före skatt	**939**	**553**	**2 667**	**1 717**	**3 055**	**2 510**
Skatt	-159	-89	-423	-324	-622	-546
Periodens/årets resultat	**780**	**464**	**2 244**	**1 393**	**2 433**	**1 964**
Övrigt totalresultat						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-1	3
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-	-1
Periodens/årets övriga totalresultat	**-**	**-**	**-**	**-**		
netto efter skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-1**	**2**
Summa totalresultat för perioden/året	**780**	**464**	**2 244**	**1 393**	**2 432**	**1 966**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	**2017 30 sep**	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	40 340	37 878	32 009
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 376	1 292	1 076
Materiella anläggningstillgångar	6	8	6
Derivatinstrument	0	39	8
Finansiella anläggningstillgångar	415	231	124
Summa anläggningstillgångar	**42 137**	**39 448**	**33 223**
Övriga kortfristiga tillgångar	477	346	188
Fordran koncernbolag	0	-	548
Likvida medel	1 588	320	94
Summa omsättningstillgångar	**2 065**	**666**	**830**
SUMMA TILLGÅNGAR	**44 202**	**40 114**	**34 053**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**15 525**	**13 281**	**10 360**
Uppskjuten skatt	2 302	1 892	1 310
Räntebärande skulder	14 937	12 469	8 893
Derivatinstrument	557	621	514
Ej räntebärande skulder	1	2	1
Summa långfristiga skulder	**17 797**	**14 984**	**10 718**
Räntebärande skulder	10 069	10 953	12 181
Ej räntebärande skulder	811	896	794
Summa kortfristiga skulder	**10 880**	**11 849**	**12 975**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**44 202**	**40 114**	**34 053**

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2016-01-01	**100**	**4 274**	**5 986**	**10 360**
Periodens resultat, jan-sep			1 393	1 393
Aktieägartillskott		600		600
Utgående eget kapital 2016-09-30	**100**	**4 874**	**7 379**	**12 353**
Periodens resultat, okt-dec			1 040	1 040
Övrigt totalresultat, okt-dec			-1	-1
Koncernbidrag netto			-111	-111
Utgående eget kapital 2016-12-31	**100**	**4 874**	**8 307**	**13 281**
Ingående eget kapital 2017-01-01	**100**	**4 874**	**8 307**	**13 281**
Periodens resultat, jan-sep			2 244	2 244
Utgående eget kapital 2017-09-30	**100**	**4 874**	**10 551**	**15 525**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	**2017 jul-sep**	2016 jul-sep	**2017 jan-sep**	2016 jan-sep	**2016 jan-dec**	2015 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	459	406	1 179	1 058	1 350	1 039
Betald ränta	-111	-91	-295	-261	-333	-523
Betald skatt	-1	-3	-8	-8	-7	-4
Förändring av rörelsekapital	36	0	-195	382	482	-273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**383**	**312**	**681**	**1 171**	**1 492**	**239**
Investering i förvaltningsfastigheter	-239	-435	-1 151	-1 355	-1 849	-1 680
Köp av förvaltningsfastigheter	-52	-1 372	-1 334	-3 315	-3 549	-3 907
Försäljning av förvaltningsfastigheter	53	446	1 546	811	1 491	594
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	1	-	0	-4	-4	-3
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-39	-	-274	-74	-144	-1 075
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	64	-	80	0	26	56
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-212**	**-1 361**	**-1 133**	**-3 937**	**-4 029**	**-6 015**
Upptagna lån	345	1 618	11 405	12 151	16 311	16 184
Amortering av lån	-2 100	-2 261	-9 685	-9 786	-14 005	-11 289
Amortering ägarlån	-	-	-	-	-	-3 007
Återköp av konvertibel	-	-	-	-	-	-118
Erhållit aktieägartillskott	-	-	-	600	600	3 433
Upptagna konvertibellån	-	-	-	-	-	50
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-	232
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-143	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 755**	**-643**	**1 720**	**2 965**	**2 763**	**5 485**
Periodens/året kassaflöde	**-1 584**	**-1 692**	**1 268**	**199**	**226**	**-291**
Likvida medel vid periodens/årets början	3 172	1 985	320	94	94	385
Likvida medel vid periodens/årets slut	**1 588**	**293**	**1 588**	**293**	**320**	**94**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	**2017 jul-sep**	2016 jul-sep	**2017 jan-sep**	2016 jan-sep	**2016 jan-dec**	2015 jan-dec
Intäkter	**39**	**36**	**121**	**114**	**160**	**123**
Övriga rörelsekostnader	-22	-11	-68	-51	-89	-86
Personalkostnader	-24	-35	-89	-102	-140	-123
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2	-3	-3
Rörelseresultat	**-8**	**-11**	**-38**	**-41**	**-72**	**-89**
Resultat från andelar i koncernföretag	23	22	56	207	348	119
Räntenetto	-7	27	49	37	58	-15
Värdeförändring finansiella instrument	-3	-6	-10	-6	-12	-8
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-6	-52	138	-52	-39	-
Resultat efter finansiella poster	**-1**	**-20**	**195**	**145**	**283**	**7**
Skatt	-1	9	-46	-35	-70	-4
Periodens/årets resultat	**-2**	**-11**	**149**	**110**	**213**	**3**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	**2017 30 sep**	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	6	8	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 900	1 890	1 890
Fordringar hos koncernföretag	25 419	24 729	22 534
Långfristiga fordringar	214	170	38
Summa anläggningstillgångar	**27 539**	**26 797**	**24 468**
Kortfristiga tillgångar	288	120	123
Likvida medel	1 588	320	91
Summa omsättningstillgångar	**1 876**	**440**	**214**
SUMMA TILLGÅNGAR	**29 415**	**27 237**	**24 682**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**7 175**	**7 026**	**6 135**
Uppskjuten skatt	264	218	126
Derivatinstrument	36	26	13
Räntebärande skulder	21 832	19 641	18 014
Ej räntebärande skulder	108	326	394
Summa skulder	**22 240**	**20 211**	**18 547**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**29 415**	**27 237**	**24 682**

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

Sammansättningen i Rikshem AB (publ):s styrelse har förändrats på årsstämman då Per Uhlén valdes till styrelseledamot och ersatte Ulrika Malmberg Livijn.

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 202 (192), varav 86 var kvinnor.

Risker

Intäkts- och tillgångsrisker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxttakten, sysselsättningen, graden av produktion av nya fastigheter, förändringen av infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på 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 bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra. 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 kan 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.

Rikshems skattekostnader kan komma att förändras av förändrad skattelagstiftning.

För ytterligare information om risker hänvisas till Rikshems årsredovisning för 2016.

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 Delårsrapporter. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2016. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2.

Närståendetransaktioner

Inga närståendetransaktioner har genomförts under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsperiodens utgång.

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Kalendarium

Bokslutskommuniké januari till december 2017	14 februari 2018
Årsredovisning 2017	29 mars 2018

www.rikshem.se

På Rikshems webbplats finns möjlighet att hämta eller prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.

Nyckeltal

Belopp i mkr	2017 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Riskkapital						
Eget kapital	15 525	13 281	10 360	4 850	3 705	2 247
Ägarlån	-	-	-	3 007	2 881	2 881
Riskbärande kapital	15 525	13 281	10 360	7 857	6 586	5 128
Balansomslutning	44 202	40 114	34 053	26 036	20 210	16 302
Soliditet, procent	35	33	30	19	18	14
Andel riskbärande kapital, procent	35	33	30	30	33	31
Avkastning på eget kapital, procent*	21,3	20,6	25,8	23,6	48,9	15,8
Finansiella nyckeltal						
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	14	15	21	23	32	50
Belåningsgrad, procent	62	62	66	65	63	63
Medelränta, procent	1,9	1,5	1,6	1,8	3,1	3,5
Räntetäckningsgrad	3,8	3,8	3,6	2,9	2,2	2,0
Räntebindning, år	5,2	2,6	2,4	3,4	3,2	3,9
Kapitalbindning, år	2,7	1,9	1,4	1,1	-	-
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	590	574	533	496	366	304
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 222	2 182	1 975	1 708	1 506	1 340
Andel samhällsfastigheter, procent	27,0	29,0	38,0	42,0	36,0	-
Antal lägenheter	27 902	27 224	24 203	20 844	19 541	17 617
Vakans bostäder	3,0	2,1	2,6	1,8	2,0	1,1
Marknadsvakans bostäder, procent	0,3	0,5	0,4	-	-	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	10	10	10	11	12	13
Investeringar i fastigheter	1 151	1 849	1 680	784	382	98
Verkligt värde, mkr	40 340	37 878	32 009	25 160	20 009	16 153
Verkligt värde, kr/kvm	18 153	17 362	16 205	14 727	13 286	12 054
Totalavkastning, procent*	9,4	9,7	10,7	9,8	10,8	7,1

* Årsavkastning

Nyckeltal

Belopp i mkr	2017 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Resultatrelaterade nyckeltal						
Hyresintäkter	1 996	2 484	2 040	1 691	1 485	1 277
Tillväxt intäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,7	3,7	2,7	2,4	1,0	-
Driftsöverskott	1 210	1 420	1 192	954	796	695
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	6,7	3,4	6,8	8,4	-	-
Överskottsgrad, procent	61	57	58	56	54	54
Förvaltningsresultat	981	1 208	576	380	203	137
Periodens resultat	2 244	2 433	1 964	1 010	1 455	316
Medarbetare						
Antal anställda	202	192	173	134	107	85
varav kvinnor	86	81	70	48	-	-

Definitioner

Andel riskbärande kapital	Riskbärande kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital. Används för att visa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Används för att belysa bolagets finansiella risk.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Används för att belysa bolagets finansiella risk.
Direktavkastning	Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.
Driftsöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures. Anges för att belysa verksamhetens löpande intjäningsförmåga.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och kundförluster.
Kapitalbindning, år	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering i relation till totalt antal lägenheter i segment bostäder.
Riskbärandekapital	Eget kapital med tillägg för ägarlån.
Räntebindning, år	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Total avkastning	Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen viktad återstående löptid för hyresavtal i segment samhälls-fastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa fastighetsinveste-ringarnas löpande intjäningsförmåga

Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på Rikshems hemsida, www.rikshem.se

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Läs mer på rikshem.se

Kontakt

Växel: 010-70 99 200
Rikshem AB (publ)
Box 307, 101 26 Stockholm
www.rikshem.se