Delårsrapport

januari – mars 2018

rikshem.se

rikshem

Delårsrapport

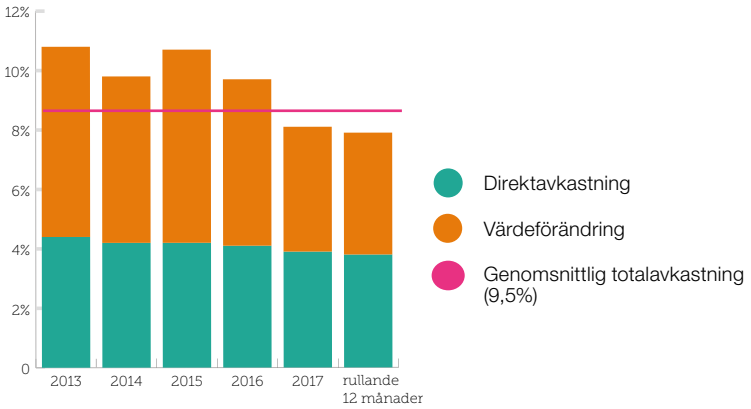
- Hyresintäkterna ökade till 680 mkr (665) under perioden.
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,0 procent medan kostnaderna, främst på grund av den kalla och snörika vintern, ökade med 8,5 procent.
- Driftsöverskottet minskade till 350 mkr (352).
- Förvaltningsresultatet minskade till 219 mkr (257) främst på grund av högre räntekostnader. Medelräntan ökade från 1,5 procent till 1,9 procent, jämfört med 31 mars 2017 beroende på en längre ränte- och kapitalbindning.
- Verkligt värde förvaltningsfastigheter ökade till 42 199 mkr (41 039) efter en värdeökning om 269 mkr, investeringar om 339 mkr och nettoförvärv om 552 mkr.

Rikshem i sammandrag

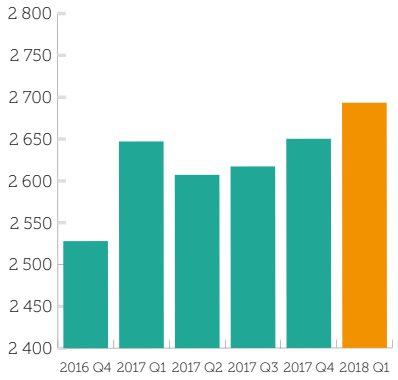
	2018 jan-mar	2017 jan-mar	apr 2017 - mar 2018	2017 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	680	665	2 680	2 665
Driftsöverskott, mkr	350	352	1 553	1 555
Förvaltningsresultat, mkr	219	257	1 112	1 150
Resultat, mkr	329	385	2 374	2 430
Verkligt värde fastigheter, mkr	42 199	39 729	42 199	41 039
Antal lägenheter	28 196	28 273	28 196	27 924
Uthyrningsbar area, tkvm	2 241	2 256	2 241	2 219
Vakans bostäder, procent*	0,3	0,5	0,3	0,3
Genomsnittlig hyreslängd, år**	10	10	10	10
Belåningsgrad, procent	59	63	59	59
Räntetäckningsgrad, ggr***	3,3	3,9	3,3	3,5
Eget kapital, mkr	16 039	13 666	16 039	15 710
Avkastning på totalt kapital, procent***	7,9	9,1	7,9	8,1
Avkastning på eget kapital, procent***	16,0	20,7	16,0	16,8

* Avser marknadsvakans för bostäder. ** Avser samhällsfastigheter. ***Avser rullande 12 månader

Totalavkastning (procent)



Årshyra per bokslutsdag (mkr)



Omslagsbild: Fastighet på Lillåudden i Västerås

Ord från vd

Fortsatt god efterfrågan på hyresrätter, lyckade projekt och ökat fokus på förvaltningen. Men också en kall och snörik vinter med ökade fastighetskostnader som påverkar Rikshems resultat för första kvartalet. Dessutom en bygg- och bostadsmarknad som bromsat in ordentligt. Det har varit en intensiv start på året och med osäkerheten som råder på marknaden i kombination med valår har vi en intressant tid med många möjligheter framför oss.

Under perioden har vi haft fokus på kundmötet där arbetet med våra nya värderingar - Drivande, Närvarande, Ansvarstagande - är en viktig del. Ambitionen att ha ett föredömligt hållbarhetsarbete ligger fast och även arbetet med Rikshems gemensamma arbetssätt i syfte att höja effektivitet och kvalitet. Ett aktivt arbete med anpassning inför ikraftträdandet av GDPR i maj pågår också.

Inledningen på året har ekonomiskt sett varit svagare än väntat. Det beror bland annat på en kall och snörik vinter. I Luleå, där vi äger 1 600 lägenheter, var vintern en av de snörikaste någonsin. Snömängderna samt ökade uppvärmningskostnader har inneburit ökade fastighetskostnader och ett något lägre driftsöverskott som följd, trots ökade hyresintäkter. Samtidigt har vi högre finansiella kostnader än tidigare baserat på en längre räntebindning som reducerat vår finansiella risk.

I Umeå har vi under perioden påbörjat inflyttning i norra Sveriges högsta trähus. På bara 15 månader har Rikshem i projektet Flyttfågeln byggt 110 nya lägenheter. Efterfrågan på hyresrätter är god och även nyproduktionsprojektet Klintbacken i Luleå som snart står färdigt har ett stort antal sökande till lägenheterna. I MSCIs årliga analys av den svenska fastighetsmarknaden ser vi att våra projekt levererar bättre avkastning än branschsnittet. Utöver nybyggnation har beståndet under perioden också utökats i och med tillträden i Helsingborg och Västerås. Dessutom har Kalmars modernaste vård- och omsorgsboende, Vänskapens väg, invigts.

Vi har sedan en tid tillbaka arbetat med att öka förvaltningsfokuset i organisationen för att genomgående i vårt bestånd nå upp till en nivå som stämmer överens med det företag vi vill vara, och en nivå som våra kunder ska kunna förvänta sig som boende i våra områden. Det är ett viktigt arbete som tar tid och kommer att ta tid framåt. Vi lägger nu bland annat flerårsplaner för våra områden ur trygghetsperspektiv och har även initierat trygghetsronderingar. Som en del i detta har vi i ett pilotprojekt i Fredriksdal i Helsingborg tillsammans med vår samarbetspartner Tryggare Sverige utvärderat hur vi ska skapa tryggare och därmed mer attraktiva områden i samband med att vi renoverar.

Med bara några månader kvar till valet är det tråkigt, men inte förvånande, att se att bostadsfrågan inte befinner sig högre upp på dagordningen än den gör. En egen bostad innebär en chans att skapa ett bra liv på den plats där jobb, utbildning och familj finns. För att stödja regioners konkurrenskraft måste utvecklingen av bostäder och samhällsviktiga fastigheter gå i takt med behoven från medborgare och näringsliv. Trots detta tar politikerna inte de beslut som behövs. Den höga byggtakten under de senaste åren har varit driven av marknaden och inte av politiska beslut. Byggandet har varit fokuserat på köpstarka grupper medan insatserna för att motverka bostadsbristen för hushåll med lägre inkomst har varit begränsade. Det ensidiga utbudet har lett till överutbud inom enskilda segment och tillsammans med olika regleringar som nu bromsar bostadsproduktionen är sannolikheten stor att vi hamnar i en situation där vi samtidigt har överutbud av bostäder och bostadsbrist. Bostadspolitiken behöver reformeras. Tillgången och rörligheten på bostadsmarknaden är viktig för tillväxten och här ser vi att hyresrätten har en viktig roll att fylla. Med 28 000 hyresrätter i utvalda tillväxtorter i Sverige är Rikshem gärna med och skapar förutsättningar för att utveckla Sverige.

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

Rikshem i korthet

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Företaget äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter - långsiktigt och hållbart.

Genom kloka investeringar på tillväxtorter och nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter fortsätter företaget att växa. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället. Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling ur såväl socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv.

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

28 196

Rikshem förser Sverige med 28 196 bostäder över hela landet.

42 mdr

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 42 199 mkr.

Långsiktiga 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.

A-

Rikshems kreditbetyg

från S&P Global är A- med stabil utsikt.

Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 15 mkr till 680 mkr (665). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkter med 25 mkr eller 4,0 procent (5,2). Hyresökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av årliga hyreshöjningar och hyreshöjande investeringar i fastigheterna.

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 17 mkr till 330 mkr (313). Av fastighetskostnaderna avsåg 51 mkr (51) underhållskostnader. För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 25 mkr eller 8,5 procent. De högre kostnaderna är främst hänförliga till en kall och snörik vinter.

Förändringar i fastighetsbeståndet reducerade hyresintäkterna med 10 mkr och fastighetskostnaderna med 8 mkr jämfört med samma period föregående år.

Det totala driftsöverskottet minskade något i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 350 mkr (352). För jämförbara fastigheter var driftsöverskottet oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 51 procent (53).

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 2,4 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,3 procent (0,3).

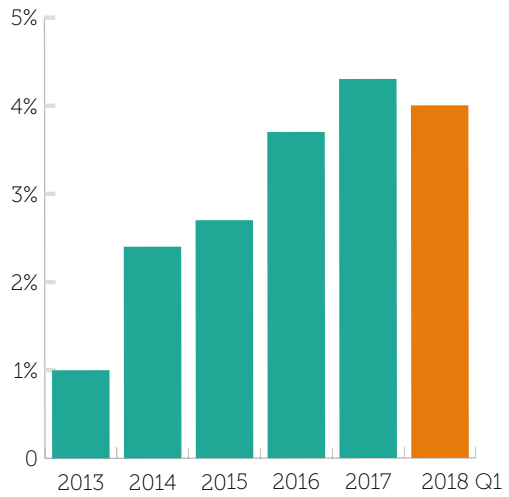
Resultaträkning	2018 jan-mar
	mkr
Hyresintäkter	680
Kostnader	-330
Driftsöverskott	**350**
Central administration	-14
Finansnetto	-116
JV-andelar	-1
Förvaltningsresultat	**219**
Värdeförändring fastigheter	269
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-62
Resultat före skatt	**426**
Skatt	-97
Periodens resultat	**329**

Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,5 år (9,8).

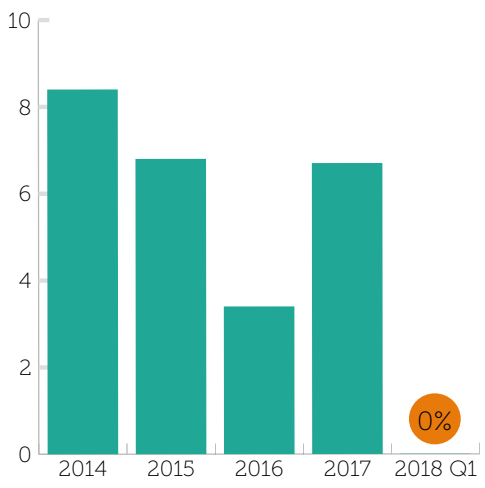
Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 14 mkr (17).

Förändring hyresintäkter i identiskt bestånd



Förändring driftsöverskott i identiskt bestånd



Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till 116 mkr (89). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader som ökade med 26 mkr jämfört med samma period 2017. Ökningen av externa räntekostnader beror till stor del på att bolaget ökat sin ränte- och kapitalbindning vilket resulterat i en högre medelränta. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,9 procent (2,0), jämfört med en medelränta på 1,5 procent den 31 mars 2017.

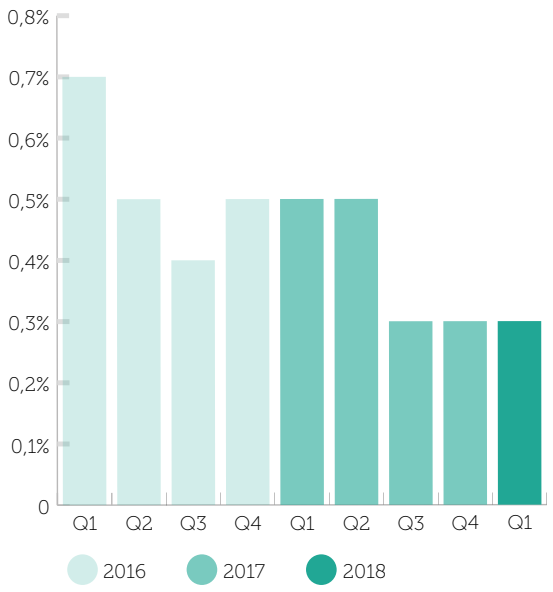
Resultat andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -1 mkr (11) under perioden. I resultatet ingår ett negativt förvaltningsresultat om 3 mkr och en positiv värdeförändring om 2 mkr.

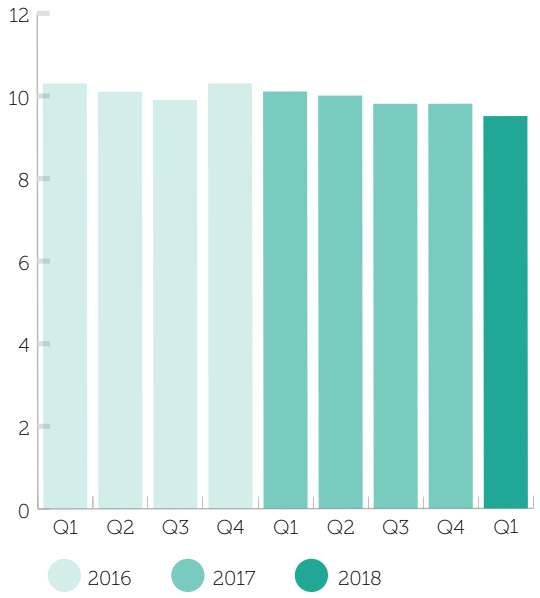
Värdeförändring derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till 247 mkr (-11). Marknadsräntorna har gått upp under perioden vilket ökar värdet på majoriteten av bolagets finansiella derivat. Derivatinstrumenten avser ränteswappar samt kombinerad valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera all valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR och NOK. Valutakursförändringen för EUR-lån och NOK-lån uppgick till -309 mkr (39) och beror på att den svenska kronan försvagats mot dessa valutor under perioden.

Marknadsvakans bostäder



Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)



Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick för årets första tre månader till 269 mkr (218), vilket motsvarar en tillväxt om 0,7 procent (0,6). Bostäder har ökat i värde med 84 mkr, 0,3 procent, och samhällsfastigheter har ökat i värde med 185 mkr, 1,6 procent. Värdeförändringen beror främst på att bedömt driftsöverskott ökat under perioden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är oförändrat på 4,31 procent.

De största värdeökningarna skedde i Västerås, 2,7 procent, och Södertälje, 2,0 procent. Dessa värdeförändringar berodde till stor del på nytecknade hyresavtal med Västerås stad och Södertälje kommun.

Periodens resultat

Periodens resultat är belastat med en skattekostnad, huvudsakligen avseende uppskjuten skatt, om 97 mkr (118). Periodens resultat minskade med 56 mkr till 329 mkr (385).

Direktavkastning och hyra/kvm per fastighetstyp

	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
Fastighetstyp	**min**	**medel**	**max**	**min**	**medel**	**max**
Bostäder	699	1 180	2 739	2,50%	3,99%	5,65%
Samhällsfastigheter:						
Vårdboende	550	1 392	2 608	4,05%	4,95%	7,50%
Skolor	769	1 441	2 103	5,10%	5,49%	6,75%
Kommersiellt	654	1 147	4 108	3,97%	5,37%	7,50%
Medeltal		**1 234**			**4,31%**	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	**Värde i mkr**	**IB**	**UB**	**Förändring**
Bostäder	30 005	3,98%	3,99%	0,01%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	8 923	4,97%	4,95%	-0,02%
Skolor	2 546	5,49%	5,49%	0,00%
Kommersiellt	725	5,38%	5,37%	-0,01%
Totalt	**42 199**	**4,31%**	**4,31%**	**0,00%**

Transaktioner & investeringar

Rikshem fortsätter att växa genom såväl förvärv som genom investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion. Bolaget arbetar aktivt med fastighetsportföljen och avyttrar fastigheter som inte bedöms passa in i det önskade beståndet.

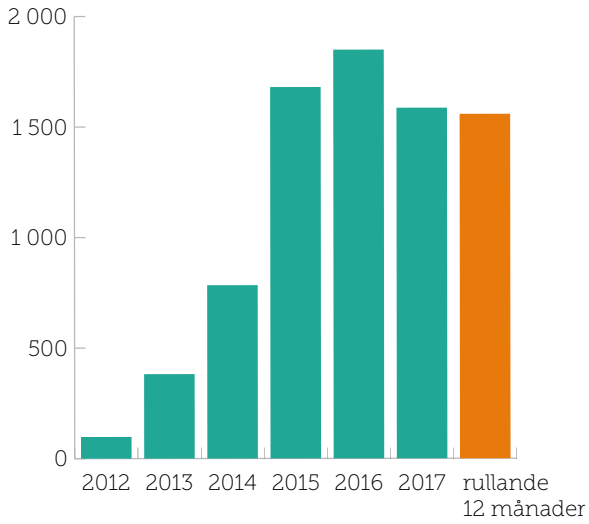
Under perioden har fastigheter förvärvats i Västerås och Helsingborg för sammanlagt 803 mkr (1 282). Förvärven tillförde fastighetsportföljen fyra bostadsfastigheter med sammanlagt 341 lägenheter och 24 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastigheter har sammantaget sålts för 251 mkr (16). Merparten av försäljningarna avsåg 13 mindre samhällsfastigheter i Storstockholmsområdet. Försäljningspriset för sålda fastigheter översteg verkligt värde vid periodens ingång med tillägg för periodens investeringar med 1,1 procent.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 339 mkr (367), varav 189 mkr (258) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 79 mkr (44) avsåg nyproduktion av bostäder och 71 mkr (65) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Per bokslutsdagen hade Rikshem 32 bostadsrätter i produktion (56), varav tre var osålda. Rikshems joint ventures hade 80 bostadsrätter i produktion (80), varav 43 var osålda.

Investeringar (mkr)



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**41 039**	**37 878**	**37 878**
Värdeförändring	269	218	1 647
Investering	339	367	1 586
Köp	803	1 282	1 603
Försäljning	-251	-16	-1 675
Verkligt värde vid utgången av perioden	**42 199**	**39 729**	**41 039**

Rikshem bygger två moderna bostadshus med trästomme på Klintbacken i Luleå. Byggnaderna kommer att vara i sju plan och omfatta 94 välplanerade lägenheter om två till tre rum och kök. Planerad inflyttning i juni 2018.

Pågående ROT-renovering av fem hus längs med Hagebygatan i Norrköping. Många åtgärder görs i husen, alla lägenheter får till exempel nya säkerhetsdörrar, nya elinstallationer, nya kök och nya badrum.

Rikshem har förvärvat två projektfastigheter, Vård Södra och Vård Norra, som tillsammans kommer att bli Nordens största vårdboende med totalt 201 lägenheter. Fastigheterna kommer att uppföras på Kapellgärdet i centrala Uppsala.

Kommentar balansräkning

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 552 fastigheter (586) med ett verkligt värde om 42 199 mkr (41 039). Av verkligt värde avser 30 005 mkr bostäder, 8 923 mkr vårdfastigheter, 2 546 mkr skolor och 725 mkr kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 719 mkr (738).

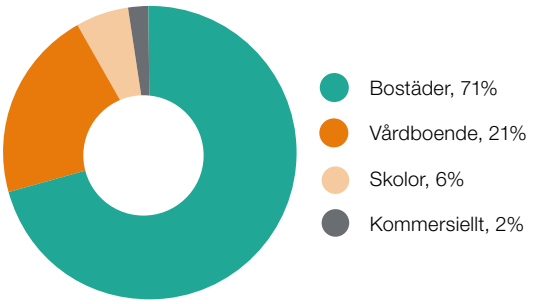
Fastigheter motsvarande 48 procent av marknadsvärdet är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 196 lägenheter (27 924) och 2 241 000 kvadratmeter (2 219 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2018-03-31

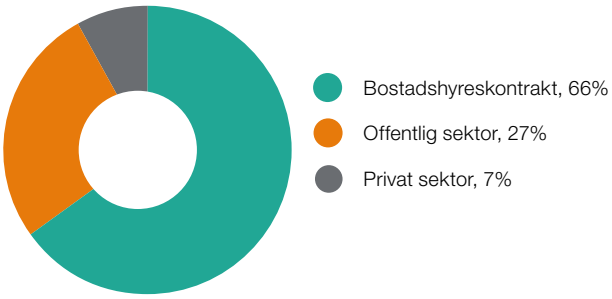
Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst			
						Bostads-hyresavtal procent	Offentlig sektor procent	Privat sektor procent	Totalt procent
Segment bostäder									
- Bostäder	30 005	71	1 653	18 156					
- Kommersiellt*	386	1	15	25 976					
Bostäder	**30 391**	**72**	**1 668**	**18 225**	**1 956**	88%	4%	8%	100%
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	8 923	21	408	21 882					
- Skolor	2 546	6	127	19 986					
- Kommersiellt*	339	1	38	8 880					
Samhällsfastigheter	**11 808**	**28**	**573**	**20 595**	**737**	5%	88%	7%	100%
Totalt	**42 199**	**100**	**2 241**	**18 832**	**2 693**	**66%**	**27%**	**7%**	**100%**

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

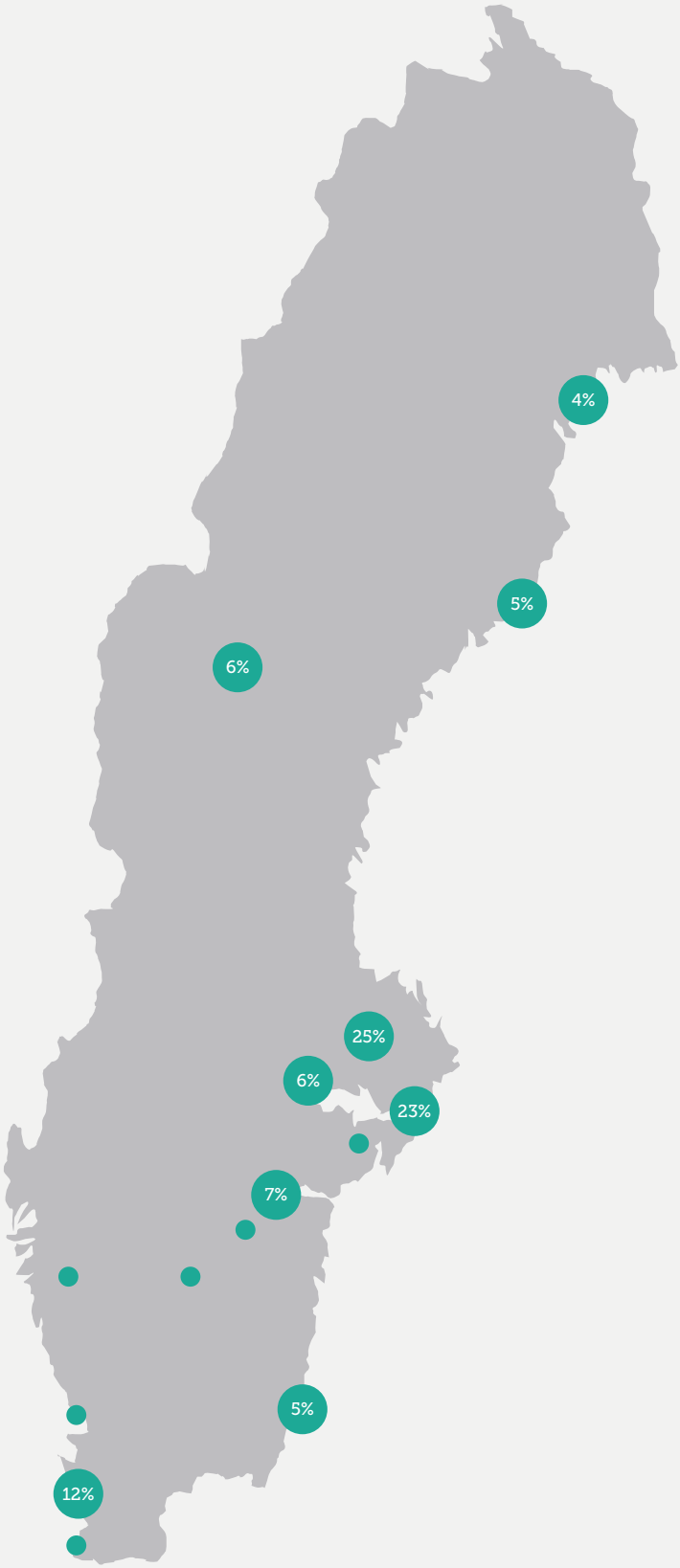
Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter, procent



Fördelning hyresintäkter, procent



Våra största orter



Uppsala 25%
Stockholm 23%
Helsingborg 12%
Norrköping 7%
Östersund 6%
Västerås 6%

Vi finns även i:

Umeå 5%
Kalmar 5%
Luleå 4%
Halmstad <3%
Malmö <3%
Jönköping <1%
Linköping <1%
Nyköping <1%
Ale <1%

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 354 mkr (1 356). Det största innehavet om 879 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 391 mkr avser Farsta Stadsutveckling, som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Farsta Stadsutveckling 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 84 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 253 mkr (227) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 471 mkr (455), varav 144 mkr (117) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter och 194 mkr (200) avser utlåning till joint ventures. Kundfordringar uppgick till 16 mkr (16).

Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 536 mkr (386).

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som på bokslutsdagen räntesäkrade 17,8 miljarder kronor där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i andra valutor. Totalt uppgick marknadsvärdet för bolagets räntederivat med positiva marknadsvärden till 228 mkr (32) och marknadsvärdet på räntederivat med negativa marknadsvärden uppgick till -491 mkr (-542). Netto uppgick derivatportföljens marknadsvärde till -263 mkr (-510).

Räntederivat portfölj

Förfallo-tidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdkr	Snitträntа (årets utgång)
2018	17,8	1,0%
2019	17,8	1,0%
2020	17,3	1,1%
2021	15,0	1,0%
2022	10,0	0,9%
2023	5,0	1,0%
2024	3,5	1,1%
2025	1,0	1,2%
2026	0,0	-

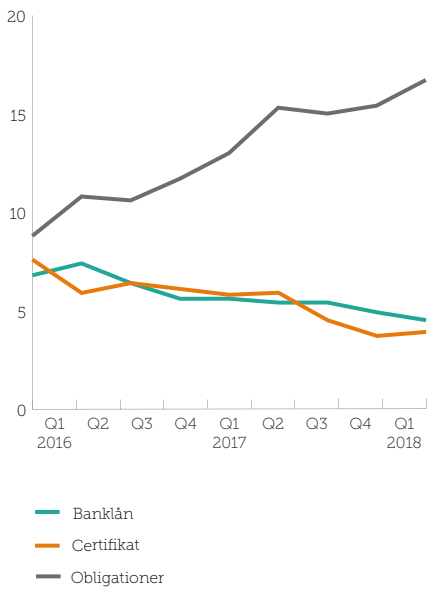
Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 25 334 mkr (24 290). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 536 mkr (4 944) skulder till kreditinstitut, 3 870 mkr (3 715) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 16 665 mkr (15 363) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 263 mkr (268) i räntebärande skulder till närstående bolag. De räntebärande skuldernas verkliga värde överensstämmer i stort med redovisade värden.

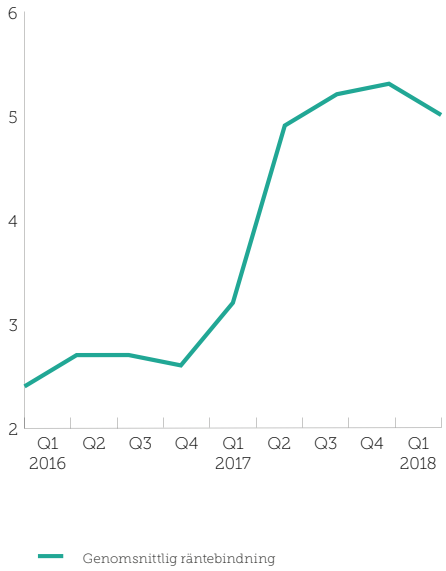
Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 11 procent (12) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 3,8 miljarder kronor emitterade i EUR och obligationer motsvarande 2,4 miljarder kronor emitterade i NOK.

Den genomsnittliga räntebindningen minskade under perioden från 5,3 år till 4,9 år medan den genomsnittliga kapitalbindningen ökade från 3,0 till 3,2.

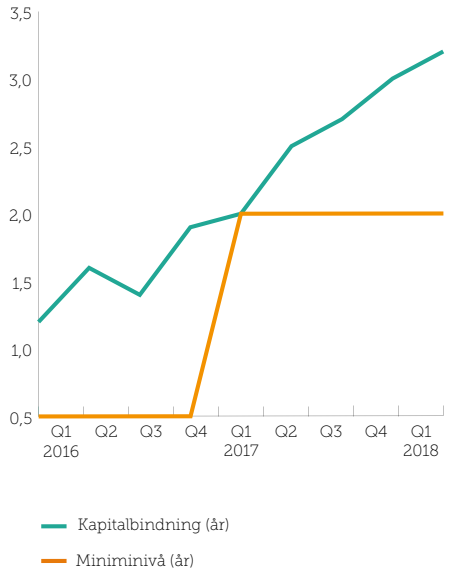
Finansieringskällor (mdr kr)



Genomsnittlig räntebindning (år)



Genomsnittlig kapitalbindning (år)



Räntebärande externa skulder

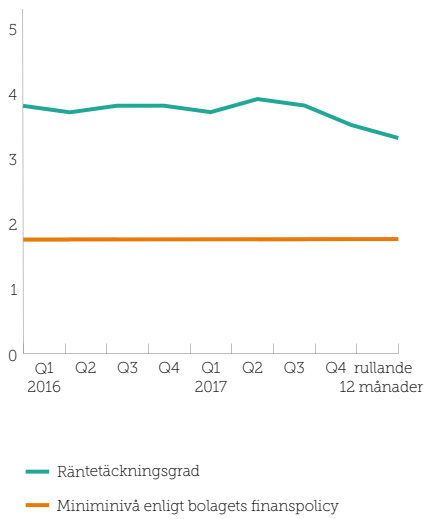
Löptid	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	**Belopp (mkr)**	**Andel**	**Belopp (mkr)**	**Andel**
0-1	750	3,0%	7 194	28,7%
1-2	350	1,4%	3 699	14,7%
2-3	2 880	11,5%	3 715	14,8%
3-4	3 305	13,2%	3 650	14,6%
4-5	4 449	17,7%	949	3,8%
5-6	5 400	21,5%	424	1,7%
6-7	4 938	19,7%	3 076	12,3%
7-8	2 000	8,0%		
8-9	1 000	4,0%	1 251	5,0%
9-			1 114	4,4%
Summa	**25 072**	**100%**	**25 072**	**100%**

Finansiella nyckeltal

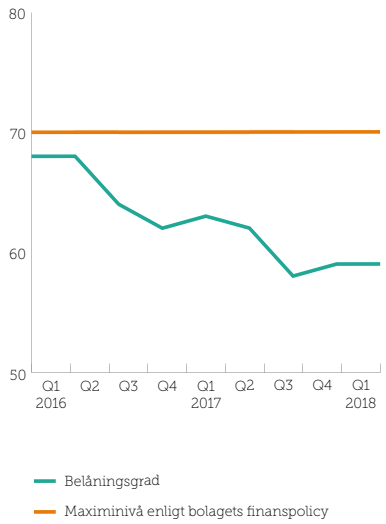
Rikshems räntetäckningsgrad för extern finansiering för tolvmånadersperioden som slutade 31 mars 2018 var 3,3 (3,9).

Belåningsgraden och soliditeten var oförändrade på 59 procent (59) respektive 36 procent (36).

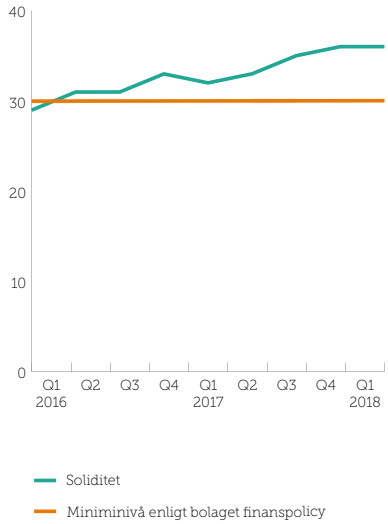
Räntetäckningsgrad (ggr)



Belåningsgrad (procent)



Soliditet (procent)



Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2018 jan-mar	2017 jan-mar	**2018 jan-mar**	2017 jan-mar	**2018 jan-mar**	2017 jan-mar
Hyresintäkter	488	476	192	189	680	665
Fastighetskostnader	-258	-241	-72	-72	-330	-313
Driftsöverskott	**230**	**235**	**120**	**117**	**350**	**352**
Värdeförändring fastigheter	84	220	185	-2	269	218
Totalavkastning	**314**	**455**	**305**	**115**	**619**	**570**
Totalavkastning, procent	4,3	6,7	10,8	4,2	6,1	6,0
Verkligt värde fastigheter	30 391	28 576	11 808	11 153	42 199	39 729
Andel, procent	72	72	28	28	100	100
Area, tkvm	1 668	1 694	573	562	2 241	2 256
Verkligt värde, kr per kvm	18 225	16 866	20 595	19 840	18 832	17 607
Investeringar	268	302	71	65	339	367

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	**2018 jan-mar**	2017 jan-mar	**apr 2017-mar 2018**	2017 jan-dec
Hyresintäkter	**680**	**665**	**2 680**	**2 665**
Driftskostnader	-231	-217	-716	-702
Reparationer och underhåll	-51	-51	-216	-216
Fastighetsadministration	-39	-36	-159	-156
Fastighetsskatt	-9	-9	-36	-36
Summa fastighetskostnader	**-330**	**-313**	**-1 127**	**-1 110**
Driftsöverskott	**350**	**352**	**1 553**	**1 555**
Central administration	-14	-17	-59	-62
Finansnetto	-116	-89	-460	-433
Resultat från andelar i joint ventures	-1	11	78	90
varav förvaltningsresultat	*-3*	*9*	*-3*	*9*
varav värdeförändring fastigheter	*2*	*0*	*109*	*107*
varav värdeförändring derivat	*-1*	*-6*	*2*	*-3*
varav skatt	*1*	*8*	*-30*	*-23*
Förvaltningsresultat	**219**	**257**	**1 112**	**1 150**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	269	218	1 698	1 647
Värdeförändring finansiella instrument	247	-11	294	36
Valutakursförändring lån	-309	39	-233	115
Resultat före skatt	**426**	**503**	**2 871**	**2 948**
Skatt	-97	-118	-497	-518
Periodens/årets resultat	**329**	**385**	**2 374**	**2 430**
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	-	-	-1	-1
Skatt pensioner	-	-	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	**-**	**-**	**-1**	**-1**
Summa totalresultat för perioden/året	**329**	**385**	**2 373**	**2 429**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	**2018 31 mar**	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	42 199	39 729	41 039
Andelar i joint ventures	1 354	1 264	1 356
Materiella anläggningstillgångar	6	7	6
Derivatinstrument	228	-	32
Långfristiga fordringar	253	251	227
Summa anläggningstillgångar	**44 040**	**41 251**	**42 660**
Kortfristiga fordringar	471	306	455
Likvida medel	536	565	386
Summa omsättningstillgångar	**1 007**	**871**	**841**
SUMMA TILLGÅNGAR	**45 047**	**42 122**	**43 501**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**16 039**	**13 666**	**15 710**
Uppskjuten skatt	2 463	2 006	2 365
Räntebärande skulder	17 878	13 514	16 525
Derivatinstrument	491	593	542
Ej räntebärande skulder	3	1	3
Summa långfristiga skulder	**20 835**	**16 114**	**19 435**
Räntebärande skulder	7 456	11 389	7 765
Ej räntebärande skulder	717	953	591
Summa kortfristiga skulder	**8 173**	**12 342**	**8 356**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**45 047**	**42 122**	**43 501**

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 2017-01-01	**100**	**4 874**	**8 307**	**13 281**
Periodens resultat, jan-mar			385	385
Utgående eget kapital 2017-03-31	**100**	**4 874**	**8 692**	**13 666**
Periodens resultat, apr-dec			2 045	2 045
Övrigt totalresultat			-1	-1
Utgående eget kapital 2017-12-31	**100**	**4 874**	**10 736**	**15 710**
Ingående eget kapital 2018-01-01	**100**	**4 874**	**10 736**	**15 710**
Periodens resultat			329	329
Utgående eget kapital 2018-03-31	**100**	**4 874**	**11 065**	**16 039**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	**2018 jan-mar**	2017 jan-mar	**apr 2017-mar 2018**	2017 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	336	335	1 497	1 496
Betald ränta	-115	-83	-457	-425
Betald skatt	-12	-5	-15	-8
Förändring av rörelsekapital	119	130	-40	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**328**	**377**	**985**	**1 034**
Investering i förvaltningsfastigheter	-339	-367	-1 558	-1 586
Köp av förvaltningsfastigheter	-803	-1 282	-1 124	-1 603
Försäljning av förvaltningsfastigheter	251	16	1 910	1 675
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	0	-1	-1
Investering i långfristiga fordringar	-25	-20	-298	-293
Avyttring av långfristiga fordringar	-	-	79	79
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-916**	**-1 653**	**-992**	**-1 729**
Upptagna lån	4 667	7 803	10 006	13 142
Amortering av lån	-3 929	-6 282	-10 028	-12 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**738**	**1 521**	**-22**	**761**
Periodens/årets kassaflöde	**150**	**245**	**-29**	**66**
Likvida medel vid periodens/årets början	386	320	565	320
Likvida medel vid periodens/årets slut	**536**	**565**	**536**	**386**

Träfasad på fastigheten Flyttfågeln i Umeå

339 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter. Av beloppet avsåg 189 mkr ombyggnation och renovering av bostäder, 79 mkr nyproduktion och 71 mkr investeringar i samhällsfastigheter.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	**2018 jan-mar**	2017 jan-mar	**apr 2017-mar 2018**	2017 jan-dec
Intäkter	**44**	**40**	**181**	**177**
Övriga rörelsekostnader	-20	-24	-92	-96
Personalkostnader	-38	-31	-151	-144
Avskrivningar	-1	-1	-3	-3
Rörelseresultat	**-15**	**-16**	**-65**	**-66**
Resultat från andelar i koncernföretag	22	14	82	74
Räntenetto	7	31	28	52
Värdeförändring finansiella instrument	247	-11	293	35
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-309	39	-233	115
Resultat efter finansiella poster	**-48**	**57**	**105**	**210**
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-24	-24
Skatt	11	-14	-19	-44
Periodens/årets resultat	**-37**	**43**	**62**	**142**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	**2018 31 mar**	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	5	7	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 967	1 890	1 967
Fordringar hos koncernföretag	28 505	27 442	27 964
Derivatinstrument	228	-	32
Långfristiga fordringar	54	187	54
Summa anläggningstillgångar	**30 759**	**29 526**	**30 023**
Kortfristiga tillgångar	254	60	275
Likvida medel	533	558	386
Summa omsättningstillgångar	**787**	**618**	**661**
SUMMA TILLGÅNGAR	**31 546**	**30 144**	**30 684**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**6 698**	**6 636**	**6 735**
Obeskattade reserver	24	-	24
Uppskjuten skatt	112	109	124
Derivatinstrument	491	593	542
Räntebärande skulder	22 811	21 122	21 353
Skulder till koncernföretag	1 207	1 511	1 763
Ej räntebärande skulder	203	173	143
Summa skulder	**24 848**	**23 508**	**23 949**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**31 546**	**30 144**	**30 684**

Moderbolag, styrelse & 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 under perioden då Pernilla Arnrud Melin på årsstämman valdes till styrelseledamot och Ebba Hammarström lämnade styrelsen.

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 210 (206), 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-, valuta- 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 valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. 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 2017.

Redovisningsprinciper

Bokslutet för Rikshemkoncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats.

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

1 januari 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ikraft. Rikshem anser att bolagets intäkter utgörs av hyresintäkter och omfattas av IAS 17 Leasing, varför IFRS 15 inte fått någon påverkan på Rikshems resultat- och balansräkning.

Även standarden IFRS 9 Finansiella instrument trädde ikraft vid årsskiftet. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, ny modell för kreditreserveringar samt förändringar i principer för

säkringsredovisning. Den nya standarden har per bokslutsdagen inte fått någon påverkan på Rikshems resultat- och balansräkning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Från och med 1 januari 2018 tillämpas IFRS 9 utan undantag i moderbolaget vilket betyder att samtliga derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Tidigare har moderbolaget tillämpat anskaffningsvärdemetoden i enlighet med årsredovisningslagen för redovisningen av räntederivat och kombinerade ränte- och valutaderivat enligt undantagsregeln i RFR2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Ändringen av tillämpad redovisningsprincip innebär att jämförelseperioderna för moderbolaget har räknats om.

Närståendetransaktioner

Utbetalning av avgift för teckningsåtagande till Fjärde AP-fonden liksom utbetalning av avgift för lånelöfte från AMF Pensionsförsäkring AB har skett under perioden.

Ränta har debiterats på fordringar och skulder som finns mellan bolagen inom koncernen samt på fordringar och skulder till joint ventures. Moderbolaget hyr ett antal lokaler av dotterbolag och har för detta erlagt hyra på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget och ett dotterbolag har fakturerat dotterbolagen för administrativa och fastighetsrelaterade tjänster.

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

Halvårsrapport jan-juni 2018
30 augusti 2018

Delårsrapport jan-sept 2018
12 november 2018

rikshem.se

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

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Riskkapital							
Eget kapital	16 039	15 710	13 281	10 360	4 850	3 705	2 247
Ägarlån	-	-	-	-	3 007	2 881	2 881
Riskbärande kapital	16 039	15 710	13 281	10 360	7 857	6 586	5 128
Balansomslutning	45 047	43 501	40 114	34 053	26 036	20 210	16 302
Soliditet, procent	36	36	33	30	19	18	14
Andel riskbärande kapital, procent	36	36	33	30	30	33	31
Avkastning på eget kapital, procent*	16,0	16,8	20,6	25,8	23,6	48,9	15,8
Finansiella nyckeltal							
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	11	12	15	21	23	32	50
Belåningsgrad, procent	59	59	62	66	65	63	63
Medelränta, procent	1,9	2,0	1,5	1,6	1,8	3,1	3,5
Räntetäckningsgrad	3,3	3,5	3,8	3,6	2,9	2,2	2,0
Räntebindning, år	4,9	5,3	2,6	2,4	3,4	3,2	3,9
Kapitalbindning, år	3,2	3,0	1,9	1,4	1,1	-	-
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Antal fastigheter	552	586	574	533	496	366	304
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 241	2 219	2 182	1 975	1 708	1 506	1 340
Andel samhällsfastigheter, procent	28,0	29,0	29,0	38,0	42,0	36,0	-
Antal lägenheter	28 196	27 924	27 224	24 203	20 844	19 541	17 617
Vakans bostäder	2,4	2,7	3,6	2,6	1,8	2,0	1,1
Marknadsvakans bostäder, procent	0,3	0,3	0,5	0,4	-	-	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	10	10	10	10	11	12	13
Investeringar i fastigheter	339	1 586	1 849	1 680	784	382	98
Verkligt värde, mkr	42 199	41 039	37 878	32 009	25 160	20 009	16 153
Verkligt värde, kr/kvm	18 832	18 494	17 362	16 205	14 727	13 286	12 054
Totalavkastning, procent*	7,9	8,1	9,7	10,7	9,8	10,8	7,1

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Resultatrelaterade nyckeltal							
Hyresintäkter	680	2 665	2 484	2 040	1 691	1 485	1 277
Tillväxt intäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,0	4,3	3,7	2,7	2,4	1,0	-
Driftsöverskott	350	1 555	1 420	1 192	954	796	695
Tillväxt driftsöverskott för jämförbara fastighet, procent	0,0	6,7	3,4	6,8	8,4	-	-
Överskottsgrad, procent	51	58	57	58	56	54	54
Förvaltningsresultat	219	1 150	1 208	576	380	203	137
Periodens resultat	329	2 430	2 433	1 964	1 010	1 455	316
Medarbetare							
Antal anställda	210	206	192	173	134	107	85
kvinnor	86	90	81	70	48	-	-
män	124	116	111	103	86	-	-

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	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Anges 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, hyresförluster 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.
Totalavkastning	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 i hyresvärde viktat återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas 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
rikshem.se