



Delårsrapport

januari – juni 2017

"Genom att knyta samman
utvecklingen av affären
med hållbarhetsarbetet
skapar vi förutsättningar
för nya affärsmöjligheter
och ett föredömligt
hållbarhetsarbete."

Sophia Mattsson-Linnala, vd

Innehåll

Rikshem i sammandrag	4
Ord från vd	5
Våra fastigheter	7
Vi arbetar för ett hållbart samhälle	10
Kommentar resultat	12
Kommentar finansiell ställning	14
Koncernens rapporter	18
Moderbolagets resultaträkning	22
Moderbolagets balansräkning	23
Revisors granskningsrapport	27
Nyckeltal	28
Definitioner	30



Delårsrapport

Vår långsiktiga strategi ger stabilt kassaflöde

- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 39 556 mkr (37 878)
- Hyresintäkterna ökade till 1 335 mkr (1 205)
- För jämförbara fastigheter ökade intäkterna med 4,1 procent (4,4)
- Driftsöverskottet ökade till 758 mkr (687)
- För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 5,1 procent (5,5)
- Förvaltningsresultat om 646 mkr (587)
- Värdeförändring fastigheter om 977 mkr (866)
- Periodens resultat var 1 464 mkr (929)
- Fastighetsförvärv om 1 282 mkr (1 943)
- Investeringar i fastigheter om 912 mkr (920)
- Fastigheter har sålts för 1 493 mkr (365)
- Rikshems kreditbetyg är A-

Rikshem i sammandrag

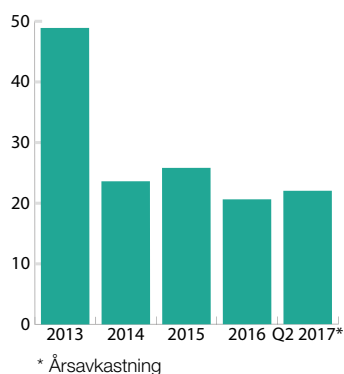
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 335	1 205	2 484	2 040
Driftsöverskott, mkr	758	687	1 420	1 192
Förvaltningsresultat, mkr	646	587	1 208	579
Resultat, mkr	1 464	929	2 433	1 964
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 556	35 373	37 878	32 009
Antal lägenheter	27 902	26 091	27 224	24 203
Uthyrningsbar area, tkvm	2 221	2 099	2 182	1 975
Vakans bostäder, procent*	0,5	0,5	0,5	0,4
Genomsnittlig hyreslängd**	10	10	10	10
Belåningsgrad, procent	68	68	62	66
Räntetäckningsgrad	3,9	3,7	3,8	3,6
Eget kapital	14 745	11 889	13 281	10 360
Totalavkastning, procent	9,2	9,4	9,7	10,7
Avkastning på eget kapital, procent***	22,0	17,4	20,6	25,8

* Avser marknadsvakans för bostäder.

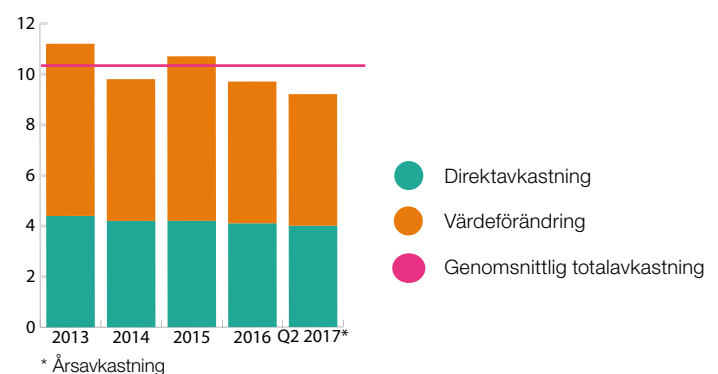
** Avser samhällsfastigheter.

*** Årsavkastning

Avkastning eget kapital, procent



Totalavkastning, procent



Omslagsbild: Harplinge äldreboende i Halmstad. Harplinge äldreboende är nominerat till Årets arkitekturpris i Halmstad

Ord från vd

För Rikshem är hållbarhet en självklar del av affären och något som vi kommer att arbeta än mer med framöver. För att tydliggöra vikten av detta arbete och samtidigt ge bolaget förutsättningar för kontinuerlig utveckling och lönsam tillväxt genomförde vi innan sommaren en organisationsförändring.

Genom att knyta samman utvecklingen av verksamheten med hållbarhetsarbetet skapar vi förutsättningar för nya affärsmöjligheter och ett föredömligt hållbarhetsarbete. En annan viktig del i organisationsförändringen är fokus på ökad lokal närvaro på våra orter och regioncheferna har som ett naturligt steg nu tagit plats i ledningsgruppen.

Stabilt resultat och förlängd räntebindning

Tack vare vår långsiktiga strategi fortsätter vi att leverera goda resultat. Vi arbetar kontinuerligt för att verksamheten ska vara hållbar och effektiv. Utifrån detta fattar vi alla våra beslut. Under första halvåret har bolaget väsentligt förlängt den genomsnittliga räntebindningen från 2,6 till 4,9 år, till vad vi anser goda räntenivåer, för att ge oss större kontroll på våra framtida räntekostnader

EMTN-program på plats

Under våren har ett omfattande arbete genomförts för att etablera ett EMTN-program. Efter möten med europeiska investerare, emitterade vi i slutet av juni vår första euro-obligation, till ett värde om 300 miljoner EUR. Obligationen fick ett positivt bemötande och blev övertecknad. Programmet syftar till att bredda vår investerarbas vilket är en viktig kugge för vår långsiktiga stabilitet.

Nominerade till årets samhällsbyggare

Tillsammans med vår samarbetspartner Lindbäcks Bygg blev Rikshem en av tre nominerade till priset Årets samhällsbyggare. Nomineringen är ett bevis för

Rikshems viktiga roll på fastighetsmarknaden idag. En roll där vi genom att äga, bygga och förvalta bostäder och samhällsfastigheter är med och utvecklar det goda samhället.

Samarbete för utveckling av träbyggande

I juni sålde Rikshem hälften av Folkhem Trä till Veidekke Bostad. Som det bostadsbolag i Sverige som bygger flest lägenheter i trä är det roligt att se att intresset för träbyggande ökar, både bland kommuner och andra fastighets- och byggbolag. Vi har under en period förberett för ökade volymer inom Folkhem Trä och genom att Veidekke Bostad går in som hälftenägare i Folkhem Trä säkras produktionsresurser och byggkompetens.

Stark fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden fortsätter att vara stark. Det ger oss möjligheter att renodla vår bostads- och samhällsfastighetsportfölj. Samtidigt tittar vi aktivt på nya förvärv som kan komplettera beståndet på ett bra sätt. Vi har också en stabil nyproduktion och avslutade det andra kvartalet med att i Luleå påbörja uppförandet av 99 nya hyresrätter i trä.

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör





1 464

mkr, periodens resultat
jan-juni 2017



Fastighet i Eklundshov, Uppsala

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 589 fastigheter (574) med ett verkligt värde om 39 556 mkr (37 878). Fastighetsbeståndet fördelas på 27 882 mkr bostäder, 8 375 mkr vårdfastigheter, 2 581 mkr skolor och 718 mkr kommersiella fastigheter.

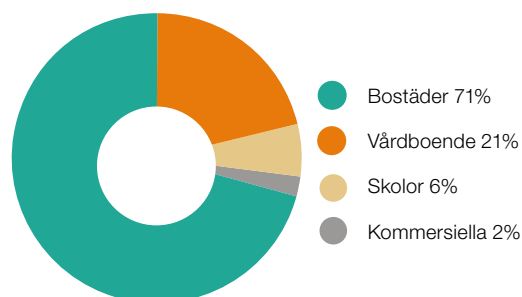
Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 842 mkr. Fastigheter motsvarande 19 224 mkr, eller 49 procent, är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 27 902 lägenheter (27 224) och 2 221 000 kvadratmeter (2 182 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2017-06-30

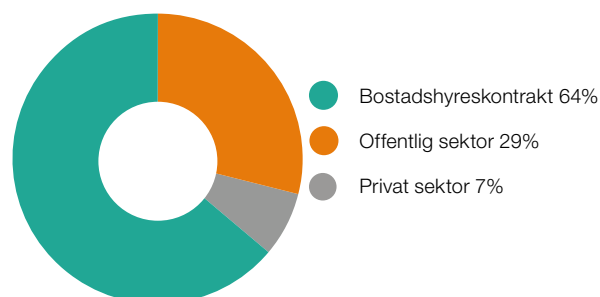
Typ	Värde mkr	Andel %	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst			
						Bostads- hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Segment bostäder:									
- Bostäder	27 882	71	1 637	17 035					
- Kommersiella*	462	1	21	21 404					
Bostäder	28 344	72	1 658	17 091	1 863	88%	6%	6%	100%
Segment samhällsfastigheter:									
- Vårdboende	8 375	21	401	20 878					
- Skolor	2 581	6	127	20 350					
- Kommersiella*	256	1	35	7 509					
Samhällsfastigheter	11 212	28	563	19 946	744	6%	87%	7%	100%
Totalt	39 556	100	2 221	17 814	2 607	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 12%
Norrköping 7%
Östersund 6%
Umeå 5%
Västerås 5%
Luleå 5%

Vi finns även i:

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

Våra fastigheter i siffror



27 902

antal lägenheter (27 224)



39 556 mkr

verkligt värde förvaltningsfastigheter (37 878)



2 221 000 kvm

uthyrningsbar area (2 182 000)



9,2

totalavkastning, procent (9,4)

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 och 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 sommarjobbprogram.
- 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 har engagerats för att under sommaren arbeta med fastighetsskötsel.
- Utökat stöd till Stiftelsen Läxhjälpen för att möjliggöra 20 nya läxhjälpsplatser i Norrköping.
- Den normalårskorrigerade energianvändningen har minskat med 2,6 procent.
- Byggstart för 99 lägenheter i trä i Luleå.





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.

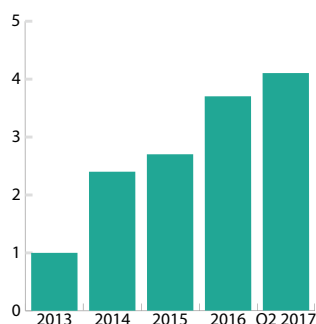


Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 130 mkr till 1 335 mkr, varav 86 mkr beror på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkter med 44 mkr eller 4,1 procent (4,4). Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 3,1 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,5 procent (0,5). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 10,0 år (10,3).

Ökning hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent



Hyreskontrakt samhällsfastigheter

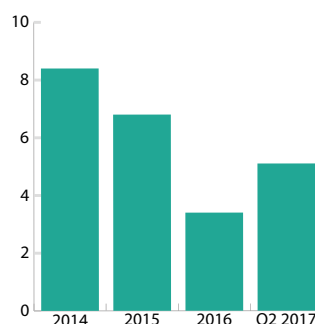
Återstående löptid, år	Andel, procent
0 – 5	30
6 – 10	19
11 – 15	29
16 – 20	16
20 –	6

Fastighetskostnaderna uppgick till 577 mkr (518). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med motsvarande period föregående år, med 2,6 procent. Det motsvarar 2,1 kWh per kvadratmeter och år. Av fastighetskostnaderna avsåg 105 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 94 kronor per kvadratmeter och år.

Det totala driftsöverskottet ökade med 10 procent i förhållande till motsvarande period föregående år och

uppgick till 758 mkr (687). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 5,1 procent (5,5). Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 57 procent (57).

Ökning driftsöverskott för jämförbara fastigheter, procent



Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 27 mkr (38).

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -188 mkr (-166). Jämfört med föregående år har räntekostnaderna ökat med 22 mkr till följd av större räntebärande skulder på grund av ett utökat fastighetsinnehav.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 977 mkr (866), vilket motsvarar en tillväxt om 2,6 procent (2,7).

Värdeförändring derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till -39 mkr (-289). 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 144 mkr.

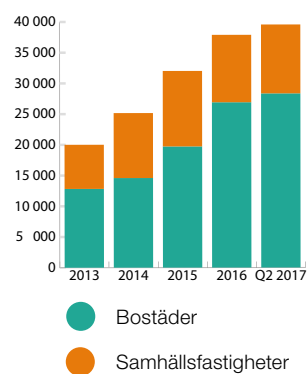
Periodens resultat

Periodens resultat är belastat med en skattekostnad, huvudsakligen avseende uppskjuten skatt, om 264 mkr (235). Periodens resultat har ökat med 535 mkr till 1 464 mkr (929).

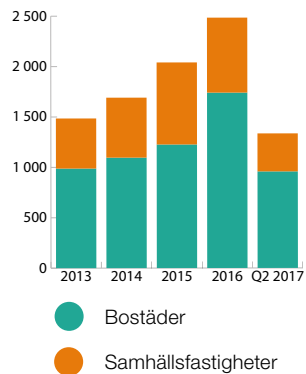
Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun
Hysesintäkter	958	830	377	375	1 335	1 205
Fastighetskostnader	-452	-392	-125	-126	-577	-518
Driftöverskott	506	438	252	249	758	687
Värdeförändring fastigheter	930	621	47	245	977	866
Totalavkastning	1 436	1 059	299	494	1 735	1 553
Verkligt värde fastigheter	28 344	24 573	11 212	10 800	39 556	35 373
Andel, procent	72	69	28	31	100	100
Area, tkvm	1 658	1 527	563	572	2 221	2 099
Verkligt värde, kr per kvm	17 091	16 090	19 946	18 879	17 814	16 849
Investeringar	801	714	111	206	912	920

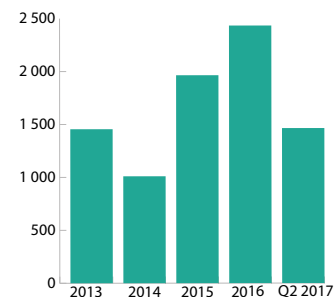
Verkligt värde, belopp i mkr



Hysesintäkter, belopp i mkr



Periodens/årets resultat, belopp i mkr



Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under perioden till 39 556 mkr (37 878), vilket motsvarar 17 814 kronor per kvadratmeter (17 362). Det ökade värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på köp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Värdeökningen uppgick till 977 mkr (866), vilket motsvarar en tillväxt om 2,6 procent (2,7). Värdeförändringen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har under perioden minskat med 0,16 procentenheter från 4,53 procent vid utgången av 2016 till 4,37 procent vid utgången av juni 2017.

Under perioden har fastigheter köpts i Umeå, Kalmar och Södertälje för sammanlagt 1 282 mkr (1 943). Förvärven har tillfört fastighetsportföljen 880 lägenheter och 70 150 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastigheter har sammantaget sålts för 1 493 mkr (365), vilket överstiger verkligt värde vid årets ingång samt periodens investeringar, med 2,3 procent.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 912 mkr (920), varav 525 mkr avsåg ombyggnation och renoveringar och 265 mkr avsåg nyproduktion av bostäder. Övriga investeringar uppgick till 122 mkr.

Redovisning av de största pågående projekten

Kommun	Fastighet	Projektkategori	Antal bostäder	Total investering mkr	Upparbetad investering mkr	Beräknat färdigställt
Södertälje	Repet 4	ROT-renovering, bostäder	397	300	91	Q4-2018
Kalmar	Norrleden 1	Nyproduktion, vårdboende	82	225	90	Q1-2018
Uppsala	Eriksberg 17:1 m fl	ROT-renovering, bostäder	270	186	85	Q2-2018
Umeå	Flyttfågeln 1	Nyproduktion, bostäder	142	177	90	Q4-2018
Uppsala	Kvarngärdet 4	Ombyggnation, bostäder	269	169	2	Q1-2018
Totalt			1 160	1 057	358	

I ROT-renoveringar åtgärdas fastigheter som bland annat på grund av sin ålder har ett omfattande renoveringsbehov samtidigt som byggnadernas påverkan på miljön minskar då energianvändningen sänks.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Ingående värde	37 878	32 009	32 009
Värdeförändring	977	866	1 962
Investering	912	920	1 849
Köp	1 282	1 943	3 549
Försäljning	-1 493	-365	-1 491
Utgående värde	39 556	35 373	37 878

Nyproduktion av lägenheter

	2014	2015	2016	2017	2018
Färdigställda lägenheter	51	97	560	309	244

Siffror för 2017 och 2018 avser lägenheter under produktion.

Andelar i intressebolag

Rikshem äger andelar i intressebolag till ett sammanlagt värde om 1 367 mkr (1 292). Det största innehavet om 859 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder AB. Resterande del av VärmdöBostäder AB ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 427 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 81 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 26 742 mkr (23 422). Av de räntebärande skulderna avsåg 5 449 mkr (5 582) skulder till kreditinstitut, 5 940 mkr (6 090) avsåg upplåning genom företagscertifikat, 15 310 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 1,7 procent (1,5). Räntebindningen har under perioden ökat från 2,6 år vid utgången av 2016 till 4,9 år vid utgången av perioden. Kapitalbindningen har ökat från 1,9 år till 2,5 år.

Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 14 procent 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 10 000 mkr. Rikshem har också ett EMTN program för utgivande av obligationer inom en ram om 2 000 miljoner EUR. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. Rikshem har emitterat fyra obligationer i NOK och en obligation i EUR till en sammanlagd volym om 5 010 mkr. 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 sammanlagt 10 000 mkr samt genom back-up-faciliteter och outnyttjade checkräkningskredit hos olika banker om sammanlagt 3 900 mkr. Likvida medel uppgick till 3 172 mkr (320) vid utgången av perioden. Belåningsgraden har ökat till 68 procent (62). Justerat för likvida medel uppgick belåningsgraden till 60 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 räntederivatet nominellt till 17 800 mkr (14 800) och verkligt värde uppgick till -452 mkr (-594). Utöver räntederivat redovisas del av det konvertibla förlagslånet, -33 mkr (-26), som derivatinstrument. Slutligen har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar med ett verkligt värde om -135 mkr (39). Sammanlagt uppgick verkligt värde för derivatinstrument till -620 mkr (-581) vid periodens utgång.

Räntederivat 30 juni 2017

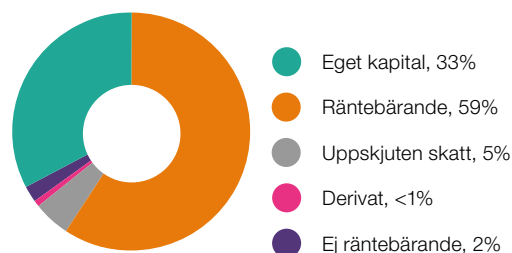
	Nominellt belopp, mdr (årets utgång)	Medelränta (årets utgång)
2017	17,8	1,2%
2018	17,8	1,0%
2019	17,8	1,0%
2020	16,3	1,1%
2021	14,0	1,0%
2022	9,0	1,0%
2023	5,0	1,0%
2024	2,0	1,1%
2025	0	n/a

Räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgick till 3,9 (3,6). Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för senaste tolv månadersperioden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75. För den tolv månadersperiod som slutade den 30 juni 2017 var räntetäckningsgraden 3,9.

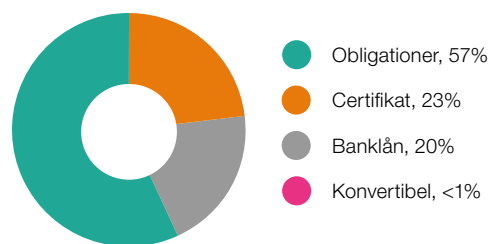
Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom periodens resultat om 1 464 mkr ökat till 14 745 mkr (13 281). Koncernens soliditet var 33 procent (33).

Kapitalstruktur 30 juni 2017



Räntebärande skulder 30 juni 2017



Finansiella nyckeltal

	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec
Soliditet, procent	33	33	30
Belåningsgrad, procent	68	62	66
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	14	15	21
Andel kortfristig skuld, procent	42	47	58
Räntetäckningsgrad	3,9	3,8	3,6
Räntebindning, år	4,9	2,6	2,4
Kapitalbindning, år	2,5	1,9	1,4

Räntebärande skulder 30 juni 2017

Belopp i mkr Bindningstid, år	Räntebindning		Kapitalbindning	
	belopp	andel	belopp	andel
0-1	4 764	17,8%	11 184	41,8%
1-2	-	-	4 333	16,2%
2-3	-	-	2 823	10,6%
3-4	3 102	11,6%	2 275	8,5%
4-5	4 450	16,6%	1 603	6,0%
5-6	4 000	15,0%	-	-
6-7	6 426	24,0%	3 296	12,3%
7-8	3 500	13,1%	-	-
8-9	500	1,9%	-	-
9-	-	-	1 228	4,6%
Summa	26 742	100,0%	26 742	100,0%



912 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter.
Av beloppet avsåg 525 mkr ombyggnation och
renovering och 265 mkr nyproduktion.



Fastighet i området Kantorn, Uppsala

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	670	617	1 335	1 205	2 484	2 040
Driftskostnader	-162	-155	-379	-348	-679	-567
Reparationer och underhåll	-54	-52	-105	-88	-213	-147
Fastighetsadministration	-38	-33	-74	-65	-137	-107
Fastighetsskatt	-10	-9	-19	-17	-35	-27
Summa fastighetskostnader	-264	-249	-577	-518	-1 064	-848
Driftsöverskott	406	368	758	687	1 420	1 192
Central administration	-10	-8	-27	-38	-76	-90
Finansnetto	-99	-85	-188	-166	-341	-527
Resultat från andelar i joint venture	92	81	103	104	205	4
<i>varav förvaltningsresultat</i>	<i>-7</i>	<i>27</i>	<i>-3</i>	<i>44</i>	<i>117</i>	<i>36</i>
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	<i>133</i>	<i>68</i>	<i>138</i>	<i>89</i>	<i>158</i>	<i>-40</i>
<i>varav värdeförändring derivat</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>-5</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>varav skatt</i>	<i>-35</i>	<i>-14</i>	<i>-27</i>	<i>-29</i>	<i>-70</i>	<i>8</i>
Förvaltningsresultat	389	356	646	587	1 208	579
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	759	612	977	866	1 962	1 856
Värdeförändring finansiella instrument	-28	-113	-39	-289	-76	75
Valutakursförändring lån i andra valutor	105	-	144	-	-39	-
Resultat före skatt	1 225	855	1 728	1 164	3 055	2 510
Skatt	-146	-150	-264	-235	-622	-546
Periodens/årets resultat	1 079	705	1 464	929	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	1 079	705	1 464	929	2 432	1 966

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	39 556	37 878	32 009
Andelar i joint ventures	1 367	1 292	1 076
Inventarier	7	8	6
Derivatinstrument	-	39	8
Långfristiga fordringar	440	231	124
Summa anläggningstillgångar	41 370	39 448	33 223
Fordran koncernföretag	-	-	188
Övriga fordringar	500	346	548
Kassa och bank	3 172	320	94
Summa omsättningstillgångar	3 672	666	830
SUMMA TILLGÅNGAR	45 042	40 114	34 053
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 745	13 281	10 360
Uppskjuten skatt	2 150	1 892	1 309
Räntebärande skulder	15 558	12 469	8 894
Derivatinstrument	620	620	514
Ej räntebärande skulder	1	1	1
Summa långfristiga skulder	18 329	14 982	10 718
Räntebärande skulder	11 184	10 953	12 180
Ej räntebärande skulder	784	898	795
Summa kortfristiga skulder	11 968	11 851	12 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 042	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-jun			929	929
Utgående eget kapital 2016-06-30	100	4 274	6 915	11 289
Periodens resultat, jul-dec			1 504	1 504
Övrigt totalresultat, jul-dec			-1	-1
Aktieägartillskott		600		600
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-jun			1 464	1 464
Utgående eget kapital 2017-06-30	100	4 874	9 771	14 745

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Kassaflöde från verksamheten	24	808	489	1 019	1 832	766
Betald ränta	-101	-80	-184	-156	-332	-523
Betald skatt	-2	-5	-7	-5	-7	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79	723	298	858	1 493	239
Investering i förvaltningsfastigheter	-545	-432	-912	-920	-1 849	-1 680
Köp av förvaltningsfastigheter	-	-54	-1 282	-1 943	-3 549	-3 907
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 477	60	1 493	365	1 491	594
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-1	-1	-1	-3	-4	-3
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-215	-74	-235	-74	-144	-1 075
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	16	36	16	-	25	56
Kassaflöde från investeringsverksamheten	732	-465	-921	-2 575	-4 030	-6 015
Upptagna lån	3 257	2 809	11 060	10 533	16 311	16 184
Amortering av lån	-1 303	-2 010	-7 585	-7 525	-14 005	-11 289
Amortering ägarlån	-	-	-	-	-	-3 007
Återköp av konvertibel	-	-	-	-	-	-118
Erhållet aktieägartillskott	-	600	-	600	600	3 433
Upptagna konvertibellån	-	-	-	-	-	50
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-	232
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-143	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 954	1 399	3 475	3 608	2 763	5 485
Periodens/årets kassaflöde	2 607	1 657	2 852	1 891	226	-291
Likvida medel vid periodens/årets början	565	328	320	94	94	385
Likvida medel vid periodens/årets slut	3 172	1 985	3 172	1 985	320	94

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Intäkter	42	44	82	78	160	123
Övriga rörelsekostnader	-22	-14	-46	-40	-89	-86
Personalkostnader	-34	-27	-65	-67	-140	-123
Avskrivningar	0	0	-1	-1	-3	-3
Rörelseresultat	-14	3	-30	-30	-72	-89
Resultat från andelar i koncernföretag	19	59	33	185	348	119
Räntenetto	25	-1	56	10	58	-15
Värdeförändring finansiella instrument	-5	-	-7	-	-12	-8
Valutakurseffekter på finansiella skulder	105	-	144	-	-39	-
Resultat efter finansiella poster	130	61	196	165	283	7
Skatt	-29	-16	-45	-44	-70	-4
Periodens/årets resultat	101	45	151	121	213	3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	7	8	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 900	1 890	1 890
Fordringar hos koncernföretag	25 659	24 729	22 534
Långfristiga fordringar	238	170	38
Summa anläggningstillgångar	27 804	26 797	24 468
Kortfristiga tillgångar	184	120	123
Likvida medel	3 172	320	91
Summa omsättningstillgångar	3 356	440	214
SUMMA TILLGÅNGAR	31 160	27 237	24 682
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 177	7 026	6 135
Uppskjuten skatt	263	218	126
Derivatinstrument	33	26	13
Räntebärande skulder	23 568	19 641	18 014
Ej räntebärande skulder	119	326	394
Summa skulder	23 983	20 211	18 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 160	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.

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 199 (192), varav 85 var kvinnor.

Styrelse och organisation

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

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 del-

årsrapport är upprättade enligt IAS 34 Delårsrapporter. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit 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.

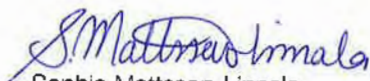
Stockholm den 28 augusti 2017



Bo Magnusson
Styrelseordförande



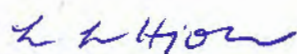
Ebba Hammarström
Styrelseledamot



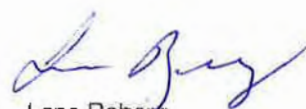
Sophia Mattsson-Linnala
Verkställande direktör



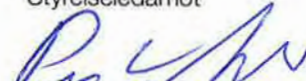
Per Gunnar Persson
Styrelseledamot



Liselotte Hjorth
Styrelseledamot



Lena Boberg
Styrelseledamot



Per Uhlén
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer

Kalendarium

Delårsrapport januari till september 2017

8 november 2017

Bokslutskommuniké januari till december 2017

14 februari 2018

Revisors granskningsrapport

Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Rikshem AB (publ) per 30 juni 2017 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 augusti 2017

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i mkr	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Risikkapital						
Eget kapital	14 745	13 281	10 360	4 850	3 705	2 247
Ägarlån	-	-	-	3 007	2 881	2 881
Riskbärande kapital	14 745	13 281	10 360	7 857	6 586	5 128
Balansomslutning	45 042	40 114	34 053	26 036	20 208	16 302
Soliditet, procent	33	33	30	19	18	14
Andel riskbärande kapital, procent	33	33	30	30	33	31
Avkastning på eget kapital, procent	22,0	20,6	25,8	23,6	48,9	15,8

Finansiella nyckeltal

Belåningsgrad säkerställda lån, procent	14	15	21	23	32	50
Belåningsgrad, procent	68	62	66	64	63	62
Medelränta, procent	1,7	1,5	1,6	1,8	3,1	3,5
Räntetäckningsgrad	3,9	3,8	3,6	2,9	2,2	2,0
Räntebindning, år	4,9	2,6	2,4	3,4	3,2	3,9
Kapitalbindning, år	2,5	1,9	1,4	1,1	-	-

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal fastigheter	589	574	533	496	365	304
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 221	2 182	1 975	1 708	1 506	1 340
Andel samhällsfastigheter, procent	28	29	38	42	36	-
Antal lägenheter	27 902	27 224	24 203	20 844	19 541	17 617
Vakans bostäder	3,1	2,1	2,6	1,8	2,0	1,1
Marknadsvakans bostäder, procent	0,5	0,5	0,4	-	-	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	10	10	10	11	12	13
Investeringar i fastigheter	912	1 849	1 680	784	382	98
Verkligt värde	39 556	37 878	32 009	25 160	20 009	16 153
Verkligt värde, kr/kvm	17 814	17 362	16 205	14 727	13 286	12 054
Totalavkastning, procent	9,2	9,7	10,7	9,8	11,2	7,1

Nyckeltal

Belopp i mkr	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Resultatrelaterade nyckeltal						
Hysesintäkter	1 335	2 484	2 040	1 691	1 485	1 277
Tillväxt intäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,1	3,7	2,7	2,4	1,0	-
Driftsöverskott	758	1 420	1 192	954	796	695
Tillväxt driftsöverskott för jämförbara fastigheter, procent	5,1	3,4	6,8	8,4	-	-
Överskottsgrad, procent	57	57	58	56	54	54
Förvaltningsresultat	646	1 208	579	380	203	137
Periodens resultat	1 464	2 433	1 964	1 010	1 455	316

Medarbetare

Antal anställda	199	192	173	134	107	85
Varav kvinnor	85	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.
Riskbärande kapital	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 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
www.rikshem.se