



Bokslutskommuniké

januari – december 2017

"Det goda resultatet har sin grund i en gynnsam marknad, effektiv förvaltning, framgångsrik nyproduktion och engagerade medarbetare."

Sophia Mattsson-Linnala, vd

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 till finansiell ställning	14
Koncernens rapporter	18
Moderbolagets rapporter.....	22
Nyckeltal	27
Definitioner.....	29



Bokslutskommuniké

- Årets resultat uppgick till 2 430 mkr, vilket är i linje med föregående år (2 433 mkr) trots en lägre värdeökning på förvaltningsfastigheterna. Värdeökningen uppgick till 1 647 mkr (1 962).
- Driftsöverskottet ökade till 1 555 mkr (1 420).
- För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 6,7 procent (3,4).
- Under året har Rikshem förvärvat ett större bostadsbestånd i Umeå, men förvärvstakten har minskat jämfört med tidigare år till följd av allt högre priser i fastighetsmarknaden. Totalt resulterade transaktionsverksamheten i en nettoförsäljning om 72 mkr.
- Årets resultat i kombination med den lägre förvärvstakten har lett till att belåningsgraden har sjunkit till 59 procent (62) och till att soliditeten har ökat till 36 procent (33).
- Under året har Rikshem förlängt sin genomsnittliga kapitalbindningstid till 3,0 år (1,9) och sin genomsnittliga räntebindningstid till 5,3 år (2,6).

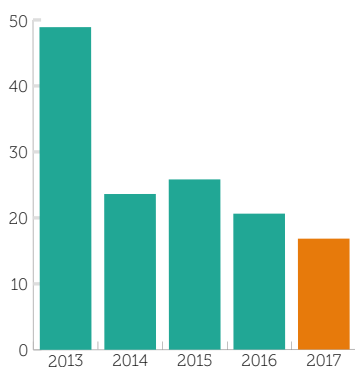
Rikshem i sammandrag

	2017 Helår	2016 Helår	2015 Helår	2014 Helår
Hysesintäkter, mkr	2 665	2 484	2 040	1 691
Driftsöverskott, mkr	1 555	1 420	1 192	953
Förvaltningsresultat, mkr	1 150	1 208	579	380
Resultat, mkr	2 430	2 433	1 964	1 010
Verkligt värde fastigheter, mkr	41 039	37 878	32 009	25 160
Antal lägenheter	27 924	27 224	24 203	20 844
Uthyrningsbar area, tkvm	2 219	2 182	1 975	1 708
Vakans bostäder, procent*	0,3	0,5	0,4	1,8
Återstående genomsnittlig hyreslängd**	10	10	10	11
Belåningsgrad, procent	59	62	66	64
Räntetäckningsgrad	3,5	3,8	3,6	2,8
Eget kapital	15 710	13 281	10 360	4 850
Totalavkastning, procent	8,1	9,7	10,7	9,8
Avkastning på eget kapital, procent	16,8	20,6	25,8	23,6

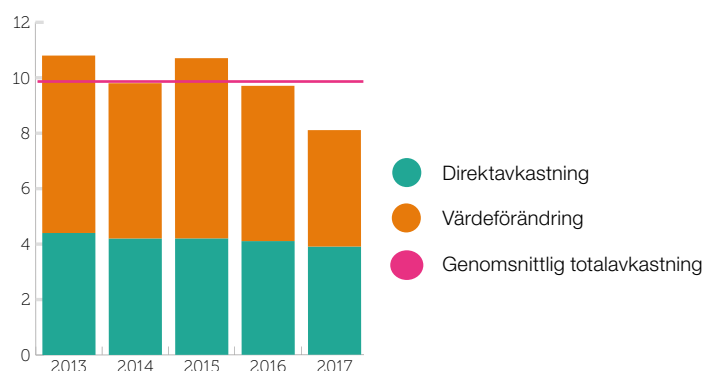
* Avser marknadsvakans för bostäder 2015-2017, men totalvakans för helåret 2014.

** Avser samhällsfastigheter.

Avkastning eget kapital, procent



Totalavkastning, procent



Ord från vd

Förändringsarbete samt ett ökat fokus på effektivitet genom kvalitetssäkrad förvaltning har präglat Rikshem under 2017. Samtidigt levererar vi ett fortsatt mycket bra resultat. Det goda resultatet har sin grund i en gynnsam marknad, effektiv förvaltning, framgångsrik nyproduktion och engagerade medarbetare.

Föränderlig marknad

Från transaktionsintensivt och hög nyproduktionstakt till inbromsning i byggtakten, bostadsrättsprojekt som blivit hyresrätter samt osäkerhet runt paketeringsutredning och kring begränsningar i ränteavdragen.

Så kan året för fastighetsmarknaden sammanfattas. Med en kärnverksamhet inom hyresrätter önskar Rikshem att inbromsningen leder till ökat fokus från politiskt håll på hyresrättens roll i samhället. Det är viktigt att agera för att skapa bättre förutsättningar för att bygga hyresrätter. Kommunernas fokus på bostadsrättsproduktion har gjort det svårare att bygga hyresrätter bland annat på grund av de markpriser man krävt. Faller priserna på bostadsrättsmarknaden ökar våra förutsättningar att bidra med hyresrättsproduktion. Samtidigt finns risk för att kommande begränsningar i ränteavdragen kan påverka nyproduktionen negativt.

God totalavkastning

Rikshem presenterar ett mycket bra resultat för perioden på 2 430 miljoner kronor. För jämförbara fastigheter ökar driftöverskottet betydligt mer än intäkterna vilket är ett tecken på god kostnadskontroll i organisationen. Vi har en stark finansiell ställning och har under året väsentligt förlängt såväl kapitalbindning som räntebindning. Vakanserna är på mycket låga nivåer och vi har en god totalavkastning på 8,1 procent för året. Det är glädjande att vi levererar resultat som ger oss goda möjligheter att fortsätta utveckla bostäder som bidrar till Sveriges tillväxt och skapar attraktiva livsmiljöer där människor vill bo och leva.

Tydlig inriktning på tillväxtorter

Året har varit transaktionsintensivt med många mindre affärer. Vi anser att det varit dyrt på marknaden vilket medfört att vi minskat förvärvstakten jämfört med tidigare år. Samtidigt har prisläget på marknaden gjort att Rikshem fått bra betalt för de fastigheter vi avyttrat. Avyttringarna har bestått av fastigheter som vi på lång sikt inte ska behålla när vi renodlar beståndet och tydliggör inriktningen att äga, förvalta och utveckla bostäder och större samhällsfastigheter på utvalda tillväxtorter. Exempelvis avyttrade vi i oktober beståndet i Haparanda, vilket ingick i förvärvet av ett större fastighetsbestånd 2016. Efter att i januari 2017 ha tillträtt 800 lägenheter i Umeå har vi under året genomfört flera förvärv, framförallt av projektfastigheter. Bland annat har vi i Uppsala förvärvat vad som kommer att bli Nordens största vårdboende. Året avslutades med tecknande av förvärvsavtal för 257 lägenheter i Västerås, vilka tillträds 2018.

Utökade hållbarhetsinitiativ

För att vara ett starkt företag även på lång sikt arbetar vi kontinuerligt med vårt hållbarhetsarbete. I linje med att utveckla trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden har vi under det sista kvartalet fördjupat samarbetet med Läxhjälp. Elever på tre högstadieskolor i Norrköping kommer nu att erbjudas läxhjälp för att kunna förbättra sina betyg och skapa bättre förutsättningar inför framtiden. Vi arbetar även vidare med Café Välkommen i Fredriksdal, Helsingborg, som bedriver integrationsarbete för att bryta isolering och utanförskap för i första hand daglediga kvinnor.



Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör



8,1

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 huvudsakligen vårdboende och skolor där verksamheten finansieras genom offentlig sektor.

En viktig förutsättning för framtida nyproduktion inom Rikshem är att tillskapa byggrätter genom utveckling av detaljplaner. Förutom nyproduktion omfattar fastighetsutveckling även tillbyggnation och uppgraderingar av befintliga fastigheter. Förvaltningsorganisationen identifierar utvecklingsmöjligheter i syfte att förbättra Rikshems boendemiljöer. Det kan vara möjligheter att bygga

nytt eller att komplettera befintlig bebyggelse med ändamålsenliga lokaler för god närservice.

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 586 fastigheter (574) med ett verkligt värde om 41 039 mkr (37 878). Fastighetsvärdet fördelas på 28 942 mkr bostäder, 8 854 mkr vårdboenden, 2 518 mkr skolor och 725 mkr kommersiella lokaler.

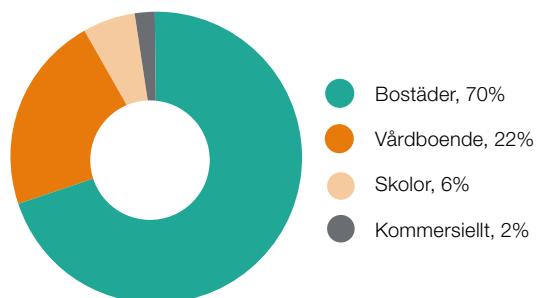
Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 738 mkr. Fastigheter motsvarande 20 201 mkr, eller 49 procent, är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala. Fastighetsbeståndet omfattar 27 924 lägenheter (27 224) och 2 219 000 kvadratmeter (2 182 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2017-12-31

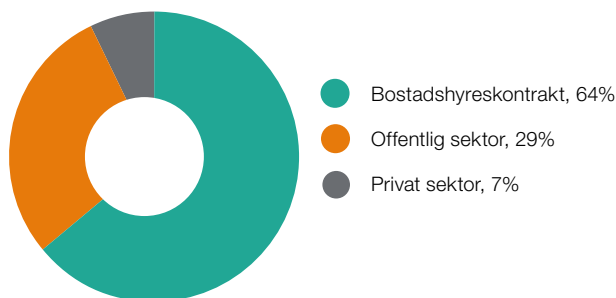
Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst			
						Bostads- hyresavtal procent	Offentlig sektor procent	Privat sektor procent	Totalt procent
Bostäder									
Bostäder	28 942	70	1 631	17 744					
Kommersiellt*	385	1	15	25 916					
Bostäder	29 327	71	1 646	17 818	1 891	88	5	7	100
Samhällsfastigheter									
Vårdboende	8 854	22	407	21 729					
Skolor	2 518	6	127	19 857					
Kommersiellt*	340	1	39	8 760					
Samhällsfastigheter	11 712	29	573	20 436	759	5	87	8	100
Totalt	41 039	100	2 219	18 494	2 650	64	29	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%
Storstockholm 24%
Helsingborg 11%
Norrköping 7%
Östersund 6%

Vi finns även i:

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

Våra fastigheter i siffror



27 924

antal lägenheter (27 224)



41 039 mkr

verkligt värde förvaltningsfastigheter (37 878)



2 219 000 kvm

uthymlingsbar area (2 182 000)



8,1

totalavkastning årsbasis, procent (9,7)

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 sommarjobsprogram.
- Genom Stiftelsen Läxhjälp stödjer vi unga i våra områden för bättre skolresultat.
- 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

- Energiåtgången för Rikshems fastigheter minskade med 1,6 procent 2017.
- 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 man kan förebygga brott och öka tryggheten genom det fysiska rummets utformning.
- 158 ungdomar engagerades för att under sommaren arbeta med fastighetsskötsel.
- Utökad stöd till Stiftelsen Läxhjälp för att möjliggöra 20 nya läxhjälpplatser i Norrköping.
- Byggstart för 99 lägenheter i trä i Luleå.
- Uppstart BID-samverkan (Business Improvement District) i Valsta, Sigtuna, mellan offentliga och privata aktörer för att utveckla och stärka området.
- Förlängning av integrationsprojektet Café Välkommen i Fredriksdal, Helsingborg.





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.

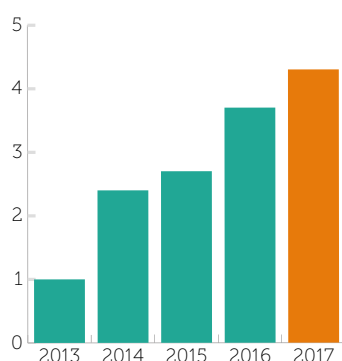


Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 181 mkr till 2 665 mkr (2 484), varav 87 mkr beror på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 94 mkr eller 4,3 procent (3,7). Hyresökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av hyreshöjande investeringar i fastigheterna. Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 2,7 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,3 procent (0,5). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,8 år (10,3).

Ökning hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent



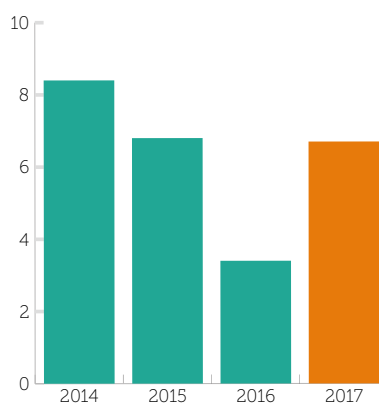
Hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
0 – 5	31
6 – 10	22
11 – 15	25
16 – 20	18
20 –	4

Fastighetskostnaderna ökade med 46 mkr till 1 110 mkr (1 064), varav 35 mkr beror på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 11 mkr eller 1,2 procent. Av fastighetskostnaderna avsåg 216 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 97 kronor per kvadratmeter och år.

Det totala driftsöverskottet ökade med 10 procent i förhållande till föregående år och uppgick till 1 555 mkr (1 420). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 6,7 procent (3,4). Ökningen av driftsöverskottet är en effekt av att hyresintäkterna ökar mer än kostnaderna, 4,3 procent jämfört med 1,2 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 58 procent (57).

Ökning driftsöverskott för jämförbara fastigheter, procent



Central administration

Årets kostnader för central administration uppgick till 62 mkr (76).

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -433 mkr (-341). Jämfört med föregående år har räntekostnaderna ökat med 81 mkr. Ökningen beror dels på större räntebärande skulder på grund av ett utökat fastighetsinnehav och dels på att bolaget ökat sin ränte- och kapitalbindning som har resulterat i en högre snittränta.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 647 mkr (1 962), vilket motsvarar en tillväxt om 4,3 procent (6,1). Värdeförändringen beror främst på att det genomsnittliga direktavkastningskravet under året har sänkts med 0,22 procentenheter till 4,31 procent.

Bostäder har ökat i värde med 1 475 mkr, 5,5 procent, och samhällsfastigheter har ökat i värde med 172 mkr, 1,6 procent.

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

Värdeförändring derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till 36 mkr (-76). 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 115 mkr (-39).

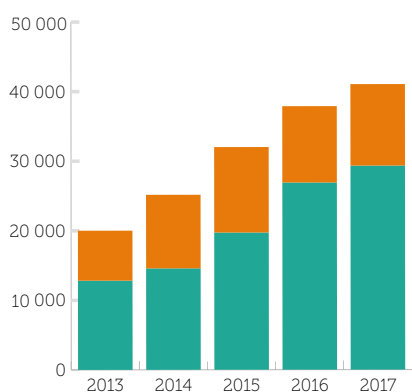
Årets resultat

Årets resultat är belastat med en skattekostnad, huvudsakligen avseende uppskjuten skatt, om 518 mkr (622). Årets resultat uppgick till 2 430 mkr (2 433).

Segmentrapportering

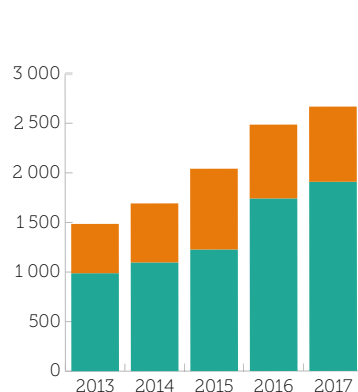
Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter	1 907	1 740	758	744	2 665	2 484
Fastighetskostnader	-867	-815	-243	-249	-1 110	-1 064
Driftsöverskott	1 040	925	515	495	1 555	1 420
Värdeförändring fastigheter	1 475	1 558	172	404	1 647	1 962
Totalavkastning	2 515	2 483	687	899	3 202	3 382
Verkligt värde fastigheter	29 327	26 907	11 712	10 971	41 039	37 878
Andel, procent	71	71	29	29	100	100
Area, tkvm	1 646	1 624	573	558	2 219	2 182
Verkligt värde, kr per kvm	17 818	16 570	20 436	19 669	18 494	17 362
Investeringar	1 369	1 431	217	418	1 586	1 849

Verkligt värde, belopp i mkr



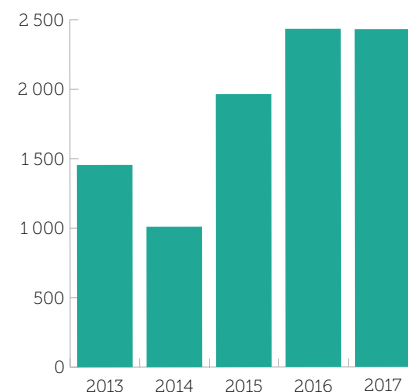
● Bostäder
● Samhällsfastigheter

Hysesintäkter, belopp i mkr



● Bostäder
● Samhällsfastigheter

Periodens/årets resultat, belopp i mkr



Kommentar till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 41 039 mkr (37 878), vilket motsvarar 18 494 kronor per kvadratmeter (17 362). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter och på värdeökningar. Värdeökningen uppgick till 1 647 mkr (1 962), vilket motsvarar en tillväxt om 4,3 procent (6,1). Värdeförändringen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Under året har fastigheter förvärvats för sammanlagt 1 603 mkr (3 549). Förvärvstakten har minskat jämfört med tidigare år på grund av allt högre priser i fastighetsmarknaden. Förvärven har framför allt skett i Umeå och har tillfört fastighetsportföljen 880 lägenheter och 75 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	37 878	32 009
Värdeförändring	1 647	1 962
Investering	1 586	1 849
Köp	1 603	3 549
Försäljning	-1 675	-1 491
Verkligt värde vid utgången av perioden	41 039	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.

Fastigheter har sammantaget sålts för 1 675 mkr (1 491), vilket överstiger deras verkliga värde vid årets ingång samt årets investeringar med 3,0 procent. Alla försäljningar har bestått av fastigheter som Rikshem inte på lång sikt ska behålla när bolaget renodlar beståndet och tydliggör inriktningen att äga, förvalta och utveckla bostäder och större samhällsfastigheter på utvalda tillväxtorter.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 586 mkr (1 849), varav 943 mkr (985) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 426 mkr (528) avsåg nyproduktion av bostäder och 217 mkr (336) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Per bokslutsdagen hade Rikshem 56 (112) bostadsrättslägenheter i egen produktion, varav fem var osålda.



I Umeå bygger Rikshem 110 hyresrätter och 32 bostadsrätter fördelade på tre hus. Bostadshuset byggs med trästomme i samarbete med Lindbäck's 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 1 356 mkr (1 292). Det största innehavet om 880 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder AB. Resterande del av VärmdöBostäder AB ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 393 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 som kommer att omfatta 3 000 bostäder samt lokaler för kontor och närservice. Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 83 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg. I intressebolagen fanns per bokslutsdagen 80 bostadsrättslägenheter i produktion (190), varav 44 var osålda. Rikshems ägarandel i dessa innehav är 50 procent.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 24 290 mkr (23 422). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 944 mkr (5 582) skulder till kreditinstitut, 3 715 mkr (6 090) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 15 363 mkr (11 708) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 268 mkr (0) i kortfristiga räntebärande skulder till närstående bolag. De räntebärande skuldernas verkliga värde överensstämmer i stort med redovisade värden. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 2,0 procent (1,5). Räntebindningen har under året ökat från 2,6 år vid årets början till 5,3 år vid årets utgång. Kapitalbindningen har ökat från 1,9 år till 3,0 år.

Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 12 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 två obligationer i EUR till en sammanlagd volym om 5,4 miljarder kronor.

Övriga obligationer är denominerade i SEK.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras genom en backup-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om sammantaget 10 miljarder kronor samt genom backup-faciliteter och outnyttjad checkräkningskredit hos olika banker om sammantaget 3,2 miljarder kronor (3,9). Likvida medel uppgick till 386 mkr (320) vid utgången av året. Belåningsgraden har minskat och uppgår till 59 procent (62).

Huvuddelen av finansieringen löper med en rörlig ränta baserad på STIBOR 3 mån. Räntederivat används för att reducera den ränterisk som den korta räntebindningen leder till. Vid utgången av perioden uppgick räntederivaten nominellt till 17 800 mkr (14 800) och verkligt värde uppgick till -425 mkr (-594). Bolaget har också kombinerade ränte- och valutaswappar med ett verkligt värde om -85 mkr (39). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrument till -510 mkr (-581) vid årets utgång.

Räntederivat 31 december 2017

	Nominellt belopp, mdkr (årets utgång)	Medelränta, procent (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

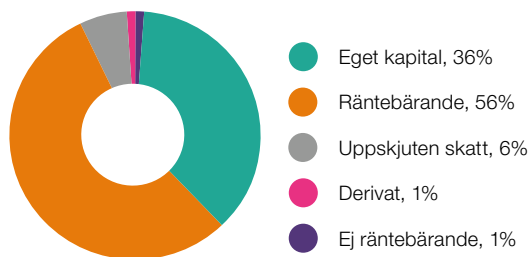
Räntetäckningsgraden för extern finansiering under året uppgick till 3,5 (3,8).

Rikshem har kreditbetyget A- med stabila utsikter från S&P Global.

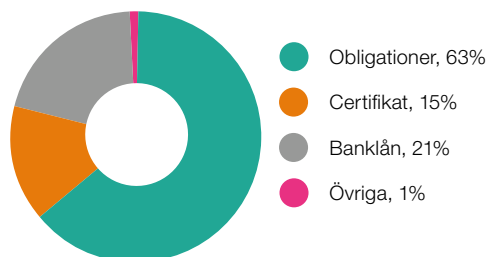
Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om 2 429 mkr ökat till 15 710 mkr (13 281). Årets resultat i kombination med den lägre förvärvstakten har lett till att soliditeten har ökat till 36 procent (33).

Kapitalstruktur 31 december 2017



Räntebärande skulder 31 december 2017



Finansiella nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec
Soliditet, procent	36	33
Belåningsgrad, procent	59	62
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	12	15
Andel kortfristig skuld, procent	32	47
Räntetäckningsgrad	3,5	3,8
Räntebindning, år	5,3	2,6
Kapitalbindning, år	3,0	1,9

Räntebärande skulder 31 december 2017

Belopp i mkr Bindningstid, år	Räntebindning		Kapitalbindning	
	belopp	andel, procent	belopp	andel, procent
0-1	0	0,0	7 765	32,0
1-2	318	1,3	2 749	11,3
2-3	1 880	7,7	4 665	19,2
3-4	3 156	13,0	2 579	10,6
4-5	5 599	23,1	1 699	7,0
5-6	5 000	20,6	0	0,0
6-7	5 837	24,0	4 060	16,7
7-8	2 500	10,3	499	2,1
8-9	0	0,0	0	0,0
9-	0	0,0	274	1,1
Summa	24 290	100,0	24 290	100,0



1 586 mkr

Årets investeringar i befintliga fastigheter.
Av beloppet avsåg 943 mkr ombyggnation
och renovering, 426 mkr nyproduktion och
217 mkr investeringar i samhällsfastigheter.



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter	669	646	2 665	2 484
Driftskostnader	-194	-201	-702	-679
Reparationer och underhåll	-72	-79	-216	-213
Fastighetsadministration	-50	-40	-156	-137
Fastighetsskatt	-8	-9	-36	-35
Summa fastighetskostnader	-324	-329	-1 110	-1 064
Driftsöverskott	345	317	1 555	1 420
Central administration	-28	-28	-62	-76
Finansnetto	-125	-82	-433	-341
Resultat från andelar i joint venture	-23	78	90	205
<i>varav förvaltningsresultat</i>	8	45	9	117
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	-39	86	107	158
<i>varav värdeförändring derivat</i>	2	0	-3	0
<i>varav skatt</i>	6	-53	-23	-70
Förvaltningsresultat	169	285	1 150	1 208
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	124	884	1 647	1 962
Värdeförändring finansiella instrument	11	156	36	-76
Valutakursförändring lån i andra valutor	-23	13	115	-39
Resultat före skatt	281	1 338	2 948	3 055
Skatt	-95	-298	-518	-622
Periodens/årets resultat	186	1 040	2 430	2 433
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	-1	-1	-1	-1
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-1	-1	-1	-1
Summa totalresultat för perioden/året	185	1 039	2 429	2 432

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	41 039	37 878
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 356	1 292
Materiella anläggningstillgångar	6	8
Derivatinstrument	32	39
Finansiella anläggningstillgångar	227	231
Summa anläggningstillgångar	42 660	39 448
Övriga kortfristiga tillgångar	455	346
Likvida medel	386	320
Summa omsättningstillgångar	841	666
SUMMA TILLGÅNGAR	43 501	40 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15 710	13 281
Uppskjuten skatt	2 365	1 892
Derivatinstrument	542	621
Räntebärande skulder	16 525	12 469
Ej räntebärande skulder	3	2
Summa långfristiga skulder	19 435	14 984
Räntebärande skulder	7 765	10 953
Ej räntebärande skulder	591	896
Summa kortfristiga skulder	8 356	11 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 501	40 114

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
Årets resultat			2 433	2 433
Övrigt totalresultat			-1	-1
Koncernbidrag netto			-111	-111
Aktieägartillskott		600		600
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
Årets resultat			2 430	2 430
Övrigt totalresultat			-1	-1
Koncernbidrag netto			0	0
Aktieägartillskott				0
Utgående eget kapital 2017-12-31	100	4 874	10 736	15 710

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	317	289	1 496	1 347
Betald ränta	-130	-69	-425	-330
Betald skatt	0	1	-8	-7
Förändring av rörelsekapital	166	100	-29	482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353	321	1 034	1 492
Investering i förvaltningsfastigheter	-435	-494	-1 586	-1 849
Köp av förvaltningsfastigheter	-269	-234	-1 603	-3 549
Försäljning av förvaltningsfastigheter	129	680	1 675	1 491
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-1	0	-1	-4
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-19	-70	-293	-144
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-1	26	79	26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-596	-92	-1 729	-4 029
Upptagna lån	1 737	4 160	13 142	16 311
Amortering av lån	-2 696	-4 219	-12 381	-14 005
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	600
Lämnade koncernbidrag	-	-143	-	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-959	-202	761	2 763
Periodens/året kassaflöde	-1 202	27	66	226
Likvida medel vid periodens/årets början	1 588	293	320	94
Likvida medel vid periodens/årets slut	386	320	386	320

Kassaflöde efter betald ränta och skatt men före förändring av rörelsekapital uppgick för helåret till 1 063 mkr (1 010).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Intäkter	56	46	177	160
Övriga rörelsekostnader	-28	-38	-96	-89
Personalkostnader	-55	-38	-144	-140
Avskrivningar	-1	-1	-3	-3
Rörelseresultat	-28	-31	-66	-72
Resultat från andelar i koncernföretag	18	141	74	348
Räntenetto	3	21	52	58
Värdeförändring finansiella instrument	0	-6	-10	-12
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-23	13	115	-39
Resultat efter finansiella poster	-30	138	165	283
Bokslutsdispositioner	-24	0	-24	0
Skatt	12	-35	-34	-70
Periodens/årets resultat	-42	103	107	213

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Inventarier	6	8
Aktier och andelar i koncernföretag	1 967	1 890
Fordringar hos koncernföretag	26 201	24 729
Långfristiga fordringar	54	170
Summa anläggningstillgångar	28 228	26 797
Kortfristiga tillgångar	275	120
Likvida medel	386	320
Summa omsättningstillgångar	661	440
SUMMA TILLGÅNGAR	28 889	27 237
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 133	7 026
Obeskattade reserver	24	0
Uppskjuten skatt	236	218
Derivatinstrument	0	26
Räntebärande skulder	21 353	19 641
Ej räntebärande skulder	143	326
Summa skulder	21 756	20 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 889	27 237

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 206 (192), varav 90 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, drifts- 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 bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapporter. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört

med årsredovisningen för 2016. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2.

IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ska tillämpas från 1 januari 2018. Rikshem gör bedömningen att dessa standarder inte får någon materiell påverkan på bolagets resultat- eller balansräkning. När det gäller IFRS 15 baseras bedömningen på det följande. Rikshem upplåter bostäder

och samhällsfastigheter i huvudsak genom hyresavtal där den överenskomna hyran ofta, förutom rätten att nyttja den hyrda bostaden/lokalen, även omfattar t ex värme, vatten/avlopp och sophämtning. Den enskilde hyresgästen kan i normalfallet inte välja att själv teckna avtal med någon annan leverantör än den som kontrakterats av hyresvärden. För det fall förbrukningen

av t ex värme, på grund av variationer i klimatet skulle vara högre än vad som kalkylerats står i normalfallet hyresvärden - Rikshem - risken och ingen ytterligare ersättning från hyresgästen utgår. Mot bakgrund av detta anser Rikshem att hela hyresbeloppet även redovisningsmässigt är att betrakta som hyra.

Närståendetransaktioner

Inga betydande närståendetransaktioner har genomförts under året.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsperiodens utgång.

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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.

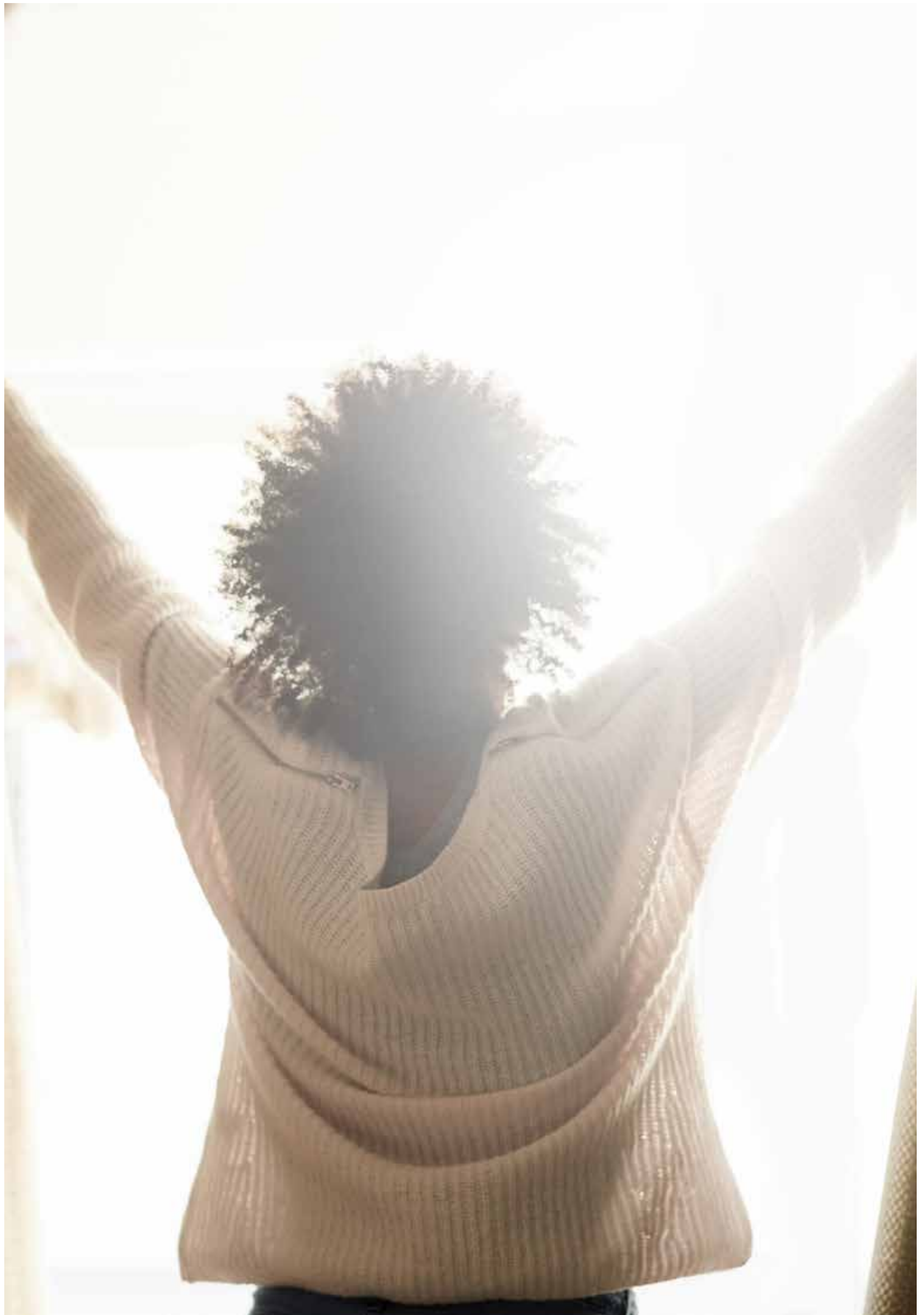
Denna bokslutskommuniké har ej granskats av bolagets revisorer.

Kalendarium

Årsredovisning 2017	29 mars 2018
Delårsrapport jan-mars 2018	21 maj 2018
Halvårsrapport jan-juni 2018	30 augusti 2018
Delårsrapport jan-sept 2018	12 november 2018

www.rikshem.se

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



Nyckeltal

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

Nyckeltal

Belopp i mkr	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Resultatrelaterade nyckeltal						
Hysesintäkter	2 665	2 484	2 040	1 691	1 485	1 277
Tillväxt intäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,3	3,7	2,7	2,4	1,0	-
Driftsöverskott	1 555	1 420	1 192	954	796	695
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	6,7	3,4	6,8	8,4	-	-
Överskottsgrad, procent	58	57	58	56	54	54
Förvaltningsresultat	1 150	1 208	576	380	203	137
Periodens resultat	2 430	2 433	1 964	1 010	1 455	316

Medarbetare

Antal anställda	206	192	173	134	107	85
varav kvinnor	90	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 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