

Samma värderingsmetodik har använts för Rikshems samtliga fastigheter, men det finns vissa skillnader i värderingsparametrar mellan bostadsfastigheter och samhällsfastigheter.

Viktiga värderingsparametrar

	Bostäder	Samhällsfastigheter
Avkastningskrav, %	3,75-5,75	4,10-8,35
Genomsnittlig avkastning, %	3,7	5
Långsiktig vakansgrad, %	0-1,9	0-15
Hysesvärde, kr/kvm	1 048	1 225
Drift-, underhålls- och administrationskostnader	Individuellt, baserat på faktiska kostnader och erfarenhet från jämförbara objekt	Individuellt, baserat på faktiska kostnader och erfarenhet från jämförbara objekt

Förändringar i värden för bostäder och samhällsfastigheter

2013-12-31	Bostäder	Samhällsfastigheter	Total
Ingående redovisat värde	10 355 899	5 797 477	16 153 376
Omklassificering	-10 000	10 000	-
Förvärv	3 213 069	1 226 947	4 440 016
Investeringar	318 860	63 684	382 544
Avyttringar och utrangeringar	-1 993 830		-1 993 830
Orealiserad värdeförändring	940 392	86 775	1 027 167
Redovisat värde vid årets slut	12 824 390	7 184 883	20 009 273

2012-12-31	Bostäder	Samhällsfastigheter	Total
Ingående redovisat värde	7 637 188	5 117 900	12 755 088
Förvärv	2 302 278	1 081 199	3 383 477
Investeringar	67 529	30 266	97 795
Avyttringar och utrangeringar	-34	-442 277	-442 311
Orealiserad värdeförändring	338 939	20 388	359 327
Redovisat värde vid årets slut	10 355 899	5 797 477	16 153 376

Verkligt värde uppgick till 20 009 Mkr (16 153) per 2013-12-31. Detta motsvarar en ökning om 3 856 Mkr (3 398). Ökningen förklaras av nettoinvesteringar om 2 829 Mkr (3 039) samt värdeförändringar om 1 027 Mkr (359). I investeringsbeloppet ingår aktiverade låneutgifter med ett belopp om 4,8 Mkr (0). Låneutgiften har beräknats utifrån en räntesats på 3,86 %.

Värderingsprocess

Rikshem anlitar två välrenommerade externa värderingsinstitut för att utföra värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter vid varje helårsskifte. Intern värdering av beståndet görs varje kvartal. Parallellt med de externa värderingarna görs interna kontroller av värdena.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som används i värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle mot internt tillgänglig information, information från genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Samtliga värderingar har beaktat maximal och bästa användning av fastigheterna.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall om 5-10 % som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. En fastighetsvärdering är resultatet av en värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och och bedömningen är alltid behäftad med viss osäkerhet.

Eftersom samtliga förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedan tabell beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	2013				2012			
	Bostäder		Samhällsfastigheter		Bostäder		Samhällsfastigheter	
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
Direktavkastningskrav, + 0,25 %-enh	-640	-5,0%	-210	-3,2%	-496	-4,5%	-174	-3,2%
Direktavkastningskrav, - 0,25 %-enh	716	5,6%	230	3,5%	548	5,0%	190	3,5%
Marknadshyra, +/- 5 %	+/-1204	9,4%	+/-195	3,0%	+/-1425	12,9%	+/-142	2,6%
Drift- och underhållskostnader, +/- 50 kr/kvm	+/-1171	9,2%	+/- 366	5,6%	+/-979	8,9%	+/-290	5,4%

Känslighetsanalysen ovan visar hur direktavkastningskravet samt förändringar i kassaflödet påverkar marknadsvärdet. Analysen ger en förenklad bild eftersom en förändring av någon av dessa parametrar sannolikt inte sker isolerat. Till viss del finns en inbördes påverkan mellan direktavkastningskrav och kassaflöde.