



Bokslutskommuniké
januari – december 2018



Bokslutskommuniké 2018

Händelser under året

- Årets resultat ökade till 2 489 mkr (2 430).
- Hyresintäkterna ökade under året med 127 mkr eller 4,8 procent till 2 792 mkr (2 665).
- Driftsöverskottet minskade till 1 524 mkr (1 555), främst till följd av ökade drifts- och underhållskostnader.
- Förvaltningsresultatet minskade med 142 mkr till 1 008 mkr (1 150). Finansnettot ökade med 25 mkr till följd av längre kapitalbindning och högre bruttoskuld. I förvaltningsresultatet ingår även resultat från andelar i joint ventures om 7 mkr (90). Föregående år redovisades en stor positiv värdeförändring i resultatet från andelar i joint ventures, 107 mkr, medan årets värdeförändring uppgick till 2 mkr.
- Under året har tolv fastigheter förvärvats för 1 786 mkr (1 603) och 16 fastigheter avyttrats för 328 mkr (1 675). De värdemässigt största förvärven har gjorts i Västerås, Ale och Kalmar.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 2 107 mkr (1 647), en procentuell ökning av genomsnittligt verkligt värde om 4,9 procent (4,3).
- Kostnaderna för fastighetsadministration och central administration har ökat under året till följd av satsningar på kompetenshöjning, hållbarhet samt ökat förvaltningsfokus.

Händelser under fjärde kvartalet

- En bostadsfastighet i Kalmar och en projektfastighet i Malmö har tillträtts under kvartalet. Utöver detta har avtal tecknats om förvärv av utvecklingsprojekt i Norrköping, Västerås och Upplands-Bro. Dessa fastigheter har ännu inte tillträtts. Bedömd total investering fram till färdigställandet är ca 700 mkr.
- Kvartalets hyresintäkter om 721 mkr innebär en ökning med 52 mkr eller 7,8 procent jämfört med motsvarande kvartal 2017.
- Driftsöverskottet uppgick under kvartalet till 341 mkr, en minskning med 4 mkr eller 1,2 procent jämfört med föregående år. I det fjärde kvartalet stod underhållskostnaderna för den största kostnadsökningen och uppgick till 115 mkr (72).
- Före årsskiftet övergick förvaltningen i Kalmar i egen regi från att tidigare hanterats av extern förvaltare.

Rikshem i sammandrag

	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Hyresintäkter, mkr	2 792	2 665	721	669
Driftsöverskott, mkr	1 524	1 555	341	345
Förvaltningsresultat, mkr	1 008	1 150	221	169
Resultat, mkr	2 489	2 430	839	186
Verkligt värde fastigheter, mkr	45 687	41 039	45 687	41 039
Antal lägenheter	28 840	27 924	28 840	27 924
Uthyrningsbar area, tkvm	2 274	2 219	2 274	2 219
Vakans bostäder, procent*	0,5	0,3	0,5	0,3
Genomsnittlig hyreslängd, år**	10	10	10	10
Belåningsgrad, procent	58	59	58	59
Räntetäckningsgrad, gg***	3,2	3,5	3,2	3,5
Eget kapital, mkr	18 199	15 710	18 199	15 710
Totalavkastning, procent***	8,4	8,1	8,4	8,1
Avkastning på eget kapital, procent***	14,7	16,8	14,7	16,8

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

Ord från vd

Resultat i nivå med föregående år och starkare värdeförändring kopplat till förbättrade kassaflöden och sänkta avkastningskrav. Ett flertal transaktioner, snabba hyresöverenskommelser på flera orter samt förbättrat betyg från både kunder och medarbetare gör att Rikshem ser fram emot 2019 med tillförsikt.

Resultatet för 2018 är i nivå med föregående år, även då driftnettot inte ligger på den nivå som vi på sikt önskar. Som tidigare kommunicerats har Rikshem under året gjort en långsiktig satsning på aktivare förvaltning. Satsningen medför ökade kostnader men kommer på sikt att ge högre fastighetsvärden. Även årets totalavkastning överstiger föregående år. En starkare värdeförändring, beroende på förbättrade kassaflöden och sänkta avkastningskrav, påverkar resultatet positivt.

Under hösten har vi genomfört flera transaktioner. Avtal om förvärv har tecknats gällande en projektfastighet bestående av en bostads- och samhällsfastighet i Norrköping, en projektfastighet med bostäder i Västerås samt en projektfastighet i Upplands-Bro. Den senare innefattar en nyproducerad förskola och ligger i direkt anslutning till det vårdboende som förvärvades i somras. Förvärven går väl i linje med vår strategi om att växa med bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner.

Hyresförhandlingar på våra orter pågår. Det har denna gång gått ovanligt snabbt på flera av dem. Exempelvis har vi i Norrköping kommit överens om en hyresökning om 1,8 procent och i Kalmar om 1,5 procent, båda från och med den första januari 2019. Vi är måna om att ha goda relationer med hyresgästföreningarna och i stort fungerar samarbetena bra. Fortfarande kvarstår dock utmaningar i vissa delar av landet med att få fram hyresöverenskommelser.

Rikshem följer samhällsutvecklingen noga och vill verka för trygga och attraktiva områden. Som en del i vårt arbete med områdesutveckling har vi valt ut åtta områden där vi gör trygghetsanalyser tillsammans med organisationen Tryggare Sverige. Trygghetsanalysen kartlägger hinder och möjligheter i den fysiska miljön för att minska brottslighet och öka tryggheten. Förutom analys av platsen består trygghetsanalyser också av intervjuer med bland annat boende, polis och lokala intressenter. Som fastighetsägare försöker vi agera där vi kan men vi behöver också ha nära samarbeten med polis, socialtjänst, kommunen och andra fastighetsägare för att kunna skapa trygga områden. Detta är viktigt men också

nödvändigt för att säkra våra fastighetsvärden och påverka lokala samhällen på ett positivt sätt.

Sedan slutet av 2017 har vi haft ett ökat fokus på vårt kundarbete. Vi har gjort medvetna satsningar på förvaltningen för att bland annat nå en högre kundnöjdhet. Satsningar som kommer att fortsätta under 2019. Jag är glad att kunna säga att 2018 års kundundersökning pekar på att arbetet redan har bidragit till ökad kundnöjdhet. I områden där större riktade satsningar har gjorts syns stora förbättringar i hur nöjda kunderna är, men också för företaget som helhet ökar kundnöjdheten. Även årets medarbetarundersökning som presenterades under sista kvartalet är trevlig läsning. Rikshems nöjd-medarbetarindex har stigit till 72. Siffrorna på lojalitet och arbetsglädje ligger på index 82 respektive 75, siffror i klass med de allra bästa i jämförelsematerialet. Att personalomsättningen minskat och att vi lyckats rekrytera flera erfarna medarbetare är också tecken på vår ökade attraktivitet som arbetsgivare.



Sophia Mattsson-Linnala
verkställande
direktör

Rikshem i korthet

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

Genom kloka investeringar på tillväxtorter och nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter fortsätter bolaget 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



28 840

Rikshem förser Sverige med 28 840 bostäder över hela landet.



46 mdr kr

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 45 687 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.



Rikshems kreditbetyg

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

Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 127 mkr till 2 792 mkr (2 665). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäktena med 101 mkr eller 3,9 procent (4,3). Ökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av årliga hyreshöjningar och effekter av hyreshöjande investeringar i fastigheterna.

Fastighetskostnaderna för året ökade med 158 mkr till 1 268 mkr (1 110). I jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 161 mkr eller 14,8 procent, vilket främst består av ökade drifts- och underhållskostnader. Ökningen av drifts- och underhållskostnaderna hänger delvis ihop med satsningen på en aktivare förvaltning men har även orsakats av bl a ökade taxebundna kostnader, snöröjning och vattensador som uppstod i samband med den stränga vintern. Extraordinära vinterkostnader samt kostnader för extraordinärt underhåll uppgick till ca 40 mkr. Organisationen inom fastighetsadministration har enligt plan förstärkts under året, vilket medfört att kostnaderna för fastighetsadministration ökat till 182 mkr (156).

Förändringar i fastighetsbeståndet ökade hyresintäktena med 26 mkr netto och fastighetskostnaderna reducerades med 3 mkr jämfört med föregående år.

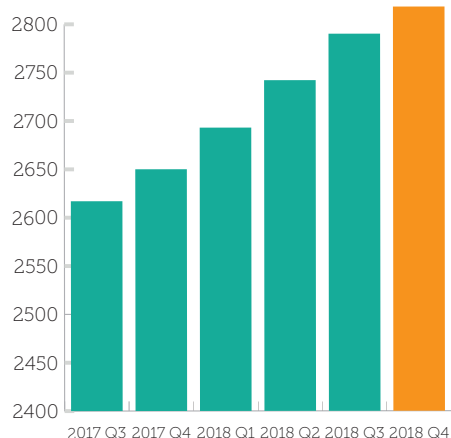
Sammantaget minskade det totala driftsöverskottet något i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 524 mkr (1 555). För jämförbara fastigheter minskade driftsöverskottet med 3,9 procent jämfört med föregående år.

Resultaträkning mkr	2018	2017
Hyresintäkter	2 792	2 665
Kostnader	-1 268	-1 110
Driftsöverskott	1 524	1 555
Central administration	-65	-62
Finansnetto	-458	-433
Resultat från JV-andelar	7	90
Förvaltningsresultat	1 008	1 150
Värdeförändring fastigheter	2 107	1 647
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-193	151
Resultat före skatt	2 922	2 948
Skatt	-433	-518
Årets resultat	2 489	2 430

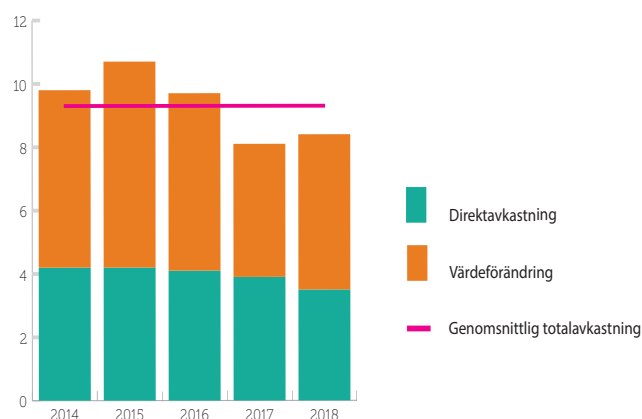
Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 55 procent (58).

Vid utgången av året uppgick marknadsvakansen för bostäder till 0,5 procent (0,3). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 10,1 år (9,8). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 98,0 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 98,3 procent.

Årshyra per bokslutsdag (mkr)



Totalavkastning (procent)



Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 65 mkr (62). Kostnadsökningen beror främst på förstärkning av organisationen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till -458 mkr (-433).

Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader som ökade med 25 mkr jämfört med 2017. Ökningen av externa räntekostnader beror på att räntebärande skulder ökat under perioden och på att kapitalbindningen har förlängts. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,7 procent (2,0).

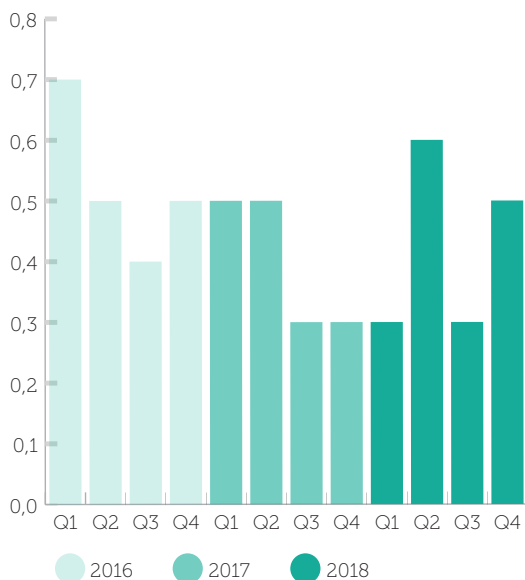
Resultat andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 7 mkr (90) under året. Under 2017 redovisades en värdeförändring om 107 mkr, medan årets värdeförändring uppgick till 2 mkr.

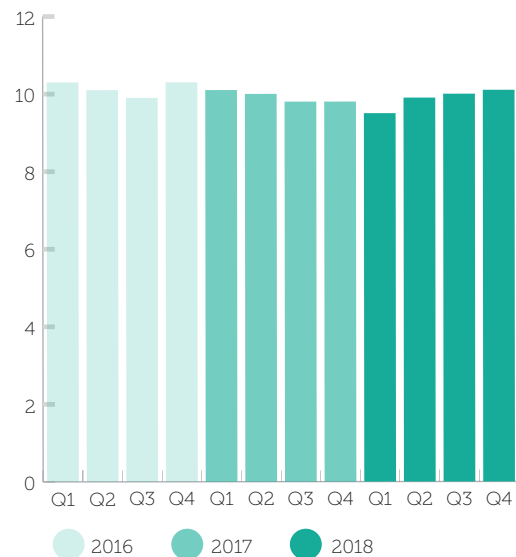
Värdeförändring derivatinstrument

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindingstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera all valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR och NOK. Under fjärde kvartalet har omstrukturering av ränteswappportföljen utförts i syfte att förlänga räntebindingen vilket medfört att värdeförändringar på räntederivat har realiserats. Värdeförändringen på räntederivatinstrument har påverkats av fallande långa räntor, i synnerhet under fjärde kvartalet, och uppgick under året till -145 mkr (160). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 43 mkr (-124). Valutakursförändringen för EUR-lån och NOK-lån uppgick till -91 mkr (115) och beror på att den svenska kronan försvagats mot dessa valutor under året.

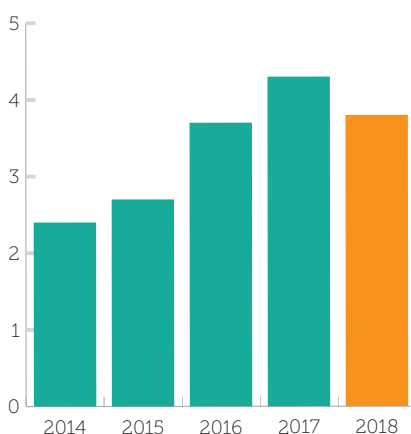
Marknadsvakans bostäder (procent)



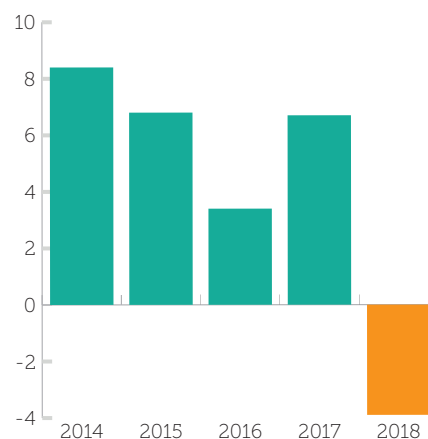
Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick för perioden till 2 107 mkr (1 647), vilket motsvarar en avkastning om 4,9 procent (4,3). Avkastningen för bostäder uppgick till 1 462 mkr, 4,8 procent, och för samhällsfastigheter till 645 mkr, 5,1 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat till 4,20 procent (4,31). Av värdeförändringen härrör knappt hälften från denna förändring i avkastningskrav. Resterande del förklaras av ökning av bedömda driftöverskott.

Värdeökningen för fjärde kvartalet uppgick till 981 mkr jämfört med 124 mkr motsvarande kvartal föregående år.

Skatt

Periodens resultat är belastat med en skattekostnad, huvudsakligen avseende uppskjuten skatt, om 433 mkr (518). Den uppskjutna skatten i balansräkningen påverkas av beslut om ändrade skatteregler som riksdagen fattade i juni, vilket bland annat innebär en sänkt skattesats.

Rikshem gör bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2020 och därav har den uppskjutna skatten räknats om utifrån den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021. Förändrad skattesats från 22% till 20,6% har bidragit med en positiv resultat effekt om 149 mkr avseende uppskjuten skatt vilket således förklarar den minskade skattekostnaden.

Årets resultat

Årets resultat ökade med 59 mkr till 2 489 mkr (2 430).

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	699	1 205	2 737	2,45%	3,89%	5,65%
Samhällsfastigheter:					4,91%	
Vårdboende	550	1 415	2 608	3,65%	4,78%	7,50%
Skolor	769	1 462	2 103	5,00%	5,42%	6,75%
Kommersiellt	654	1 167	4 179	3,85%	5,19%	7,50%
Medeltal		1 261			4,20%	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2017	31 dec 2018	Förändring
Bostäder	31 990	3,98%	3,89%	-0,09%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	10 279	4,97%	4,78%	-0,19%
Skolor	2 652	5,49%	5,42%	-0,07%
Kommersiellt	766	5,38%	5,19%	-0,19%
Totalt	45 687	4,31%	4,20%	-0,11%

Transaktioner & investeringar

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

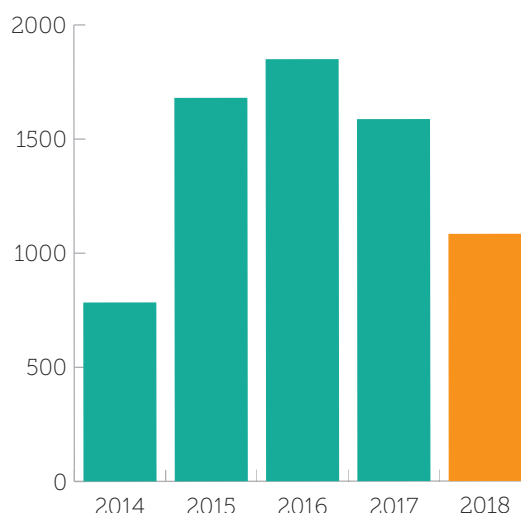
Under året har fastigheter förvärvats i Ale, Helsingborg, Kalmar, Malmö, Sigtuna och Västerås för sammanlagt 1 786 mkr (1 603). Förvärven tillförde fastighetsportföljen 10 bostadsfastigheter och en samhällsfastighet med sammanlagt 741 lägenheter och 48 431 kvadrater utthyrningsbar area samt en obebyggd projektfastighet.

Fastigheter för sammanlagt 328 mkr (1 675) har avyttrats under perioden. Merparten av försäljningarna avsåg 13 mindre samhällsfastigheter i Storstockholmsområdet. Försäljningspriset för sålda fastigheter låg i linje med gjorda värderingar.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 083 mkr (1 586), varav 660 mkr (943) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 179 mkr (426) avsåg nyproduktion av bostäder och 244 mkr (217) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Rikshem hade inte några bostadsrätter i produktion per bokslutsdagen (56). Rikshems joint ventures hade 80 bostadsrätter i produktion (80), varav 41 är sålda.

Investeringar (mkr)



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2018	2017
Verkligt värde vid ingången av perioden	41 039	37 878
Värdeförändring	2 107	1 647
Investering	1 083	1 586
Förvärv	1 786	1 603
Försäljning	-328	-1 675
Verkligt värde vid utgången av perioden	45 687	41 039



Rikshem har tecknat avtal om framtida förvärv av projektfastigheten Smugglaren 1 i Västerås. Projektfastigheten består av två bostadshus innefattande totalt 74 lägenheter om 1-3 rum och kök. Lägenheterna byggs i Kajstaden, som är en del av den sista etappen i utvecklingen av Öster Målarstrand, och ska vara färdiga 2020. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras genom Svanen enligt Nordisk Miljömärkning. Rikshem äger sedan tidigare samhällsfastigheter samt över 1 200 hyresrättslägenheter i Västerås. Illustration: Lindberg Stenberg Arkitekter.



Rikshem har tecknat avtal om framtida förvärv av en projektfastighet i Norrköping. Totalt kommer 101 hyresbostäder samt ett vårdboende med 72 lägenheter att uppföras i två byggnader. Ett garage byggs också under husen. Hyresrättslägenheterna delas upp på de två husen och blandas, i ett av husen, med vårdboendet. En blandning av olika boendeformer och verksamheter bidrar positivt till en hållbar stadsutveckling. Avsikten är att fastigheten ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver och stå färdig 2021.

Kommentar balansräkning

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 555 fastigheter (586) med ett verkligt värde om 45 687 mkr (41 039). Av verkligt värde avser 31 990 mkr bostäder, 10 279 mkr vårdboende, 2 652 mkr skolor och 766 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 795 mkr.

Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 840 lägenheter (27 924) och 2 274 000 kvadratmeter (2 219 000) uthyrningsbar area.

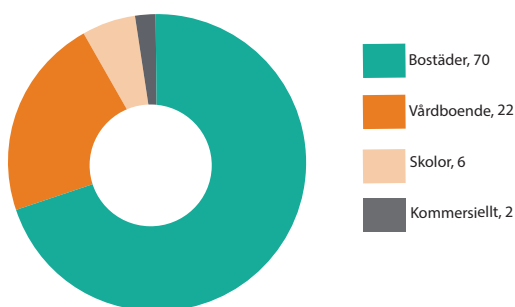
Rikshems fastighetsbestånd 2018-12-31

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
Segment bostäder									
- Bostäder	31 990	70	1 649	19 405					
- Kommersiellt*	421	1	12	33 329					
Bostäder	32 411	71	1 661	19 511	1 986	89	3	8**	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	10 279	22	446	23 059					
- Skolor	2 652	6	127	20 823					
- Kommersiellt*	345	1	40	8 675					
Samhällsfastigheter	13 276	29	613	21 661	832	6	87	7**	100
Totalt	45 687	100	2 274	20 090	2 818	64	28	8**	100

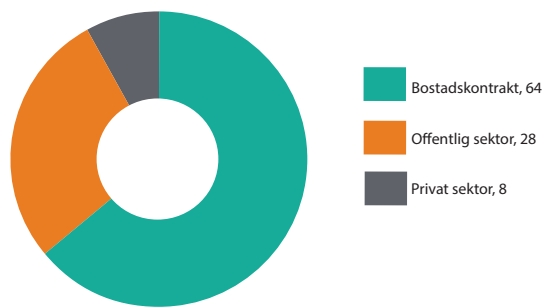
*Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder eller samhällsfastigheter.

** Knappt hälften av intäkterna kommer från verksamhet som finansieras med offentliga medel.

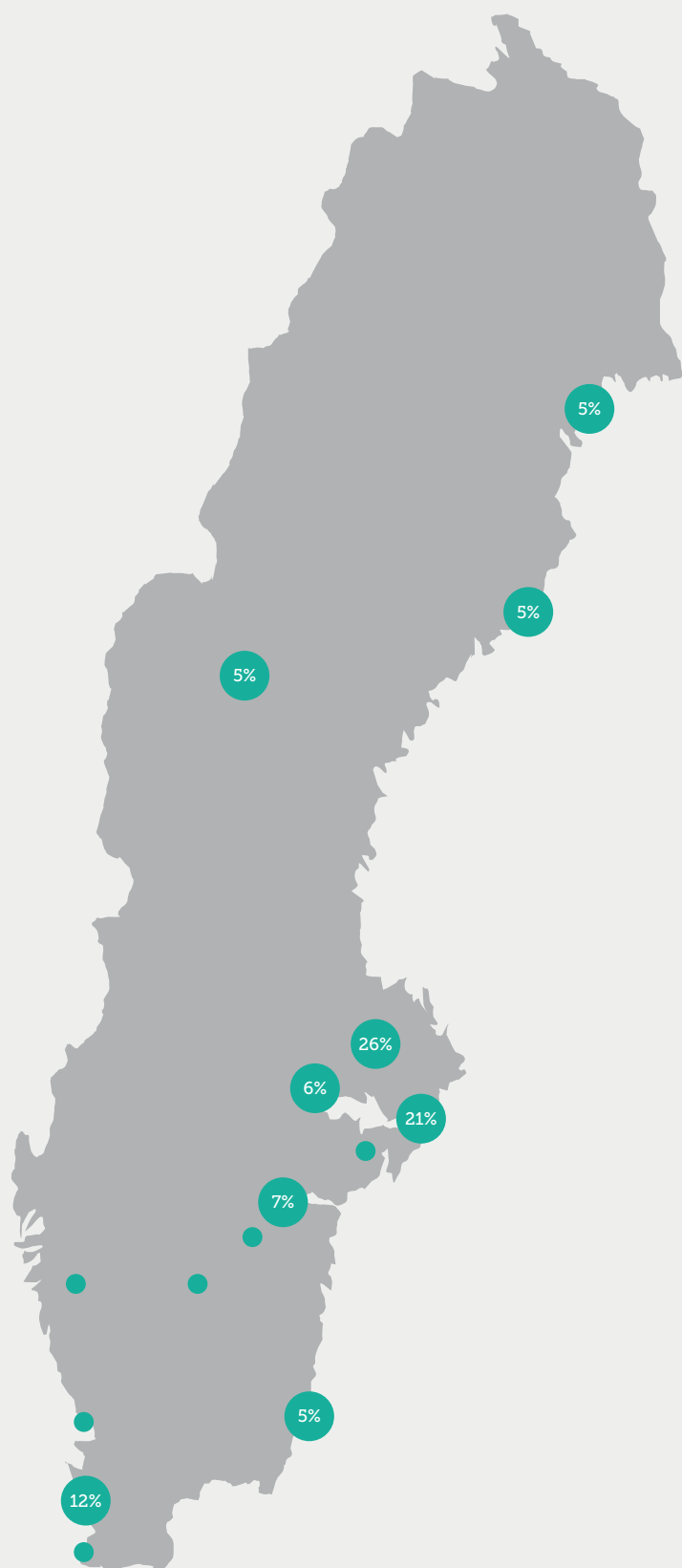
Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)



Våra största orter



Uppsala 26%
Stockholm 21%
Helsingborg 12%
Norrköping 7%
Västerås 6%

Vi finns även i:

Östersund 5%
Umeå 5%
Kalmar 5%
Luleå 5%
Halmstad 3%
Malmö 3%
Åle 1%
Jönköping <1%
Linköping <1%
Nyköping <1%

Andel av fastighetsvärde

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 353 mkr (1 356). Det största innehavet om 915 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 368 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 70 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 276 mkr (227) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 245 mkr (455), varav 97 mkr (117) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter och 17 mkr (200) avser utlåning till joint ventures. Kundfordringar uppgick till 18 mkr (16).

Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 1 015 mkr (386).

Derivat

Bolaget hade vid årets 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 verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 153 mkr (32) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -311 mkr (-542). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -158 mkr (-510).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 26 550 mkr (24 290). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 535 mkr (4 944) skulder till kreditinstitut, 2 060 mkr (3 715) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 898 mkr (15 363) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 57 mkr (268) i räntebärande skulder till närstående bolag.

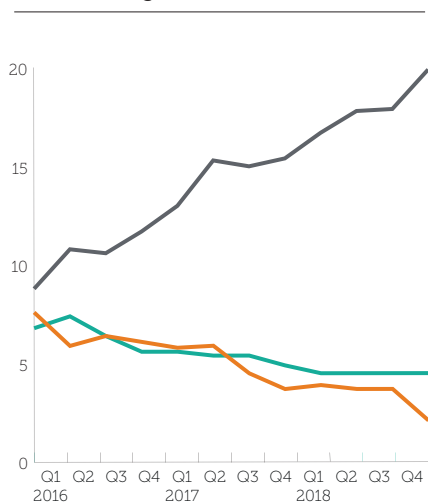
Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 10 procent (12) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 3,8 miljarder kronor emitterade i EUR och obligationer motsvarande 4,9 miljarder kronor emitterade i NOK. Redovisat värde för dessa obligationer uppgick per balansdagen till 4,0 respektive 4,7 miljarder kronor.

Den genomsnittliga räntebindningen minskade under perioden från 5,3 till 5,1 år. Under 2018 har dock räntebindningstiden i genomsnitt varit längre än under 2017. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade från 3,0 till 4,1 år.

Räntederivat portfölj

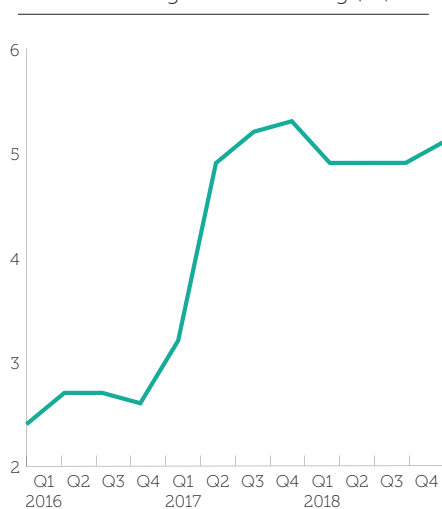
Förfallo- tidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mkr	Snittränta (årets utgång)
2019	17,8	0,7%
2020	17,8	0,8%
2021	16,5	0,8%
2022	14,0	0,8%
2023	10,0	1,0%
2024	9,5	1,0%
2025	6,5	1,0%
2026	3,5	1,1%
2027	1,0	1,1%

Finansieringskällor (mdr kr)



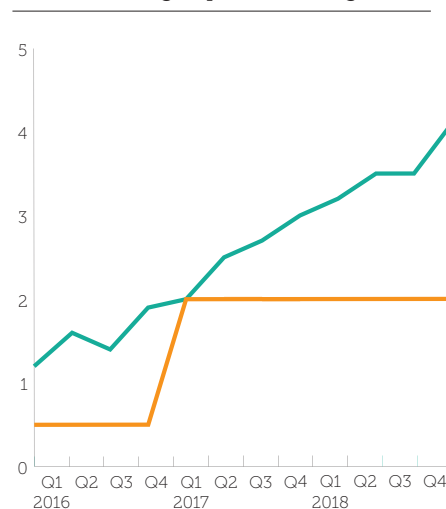
— Banklån
— Certifikat
— Obligationer

Genomsnittlig räntebindning (år)



— Genomsnittlig räntebindning (år)

Genomsnittlig kapitalbindning (år)



— Kapitalbindning (år)
— Miniminivå (år) enl bolagets finanspolicy

Räntebärande externa skulder

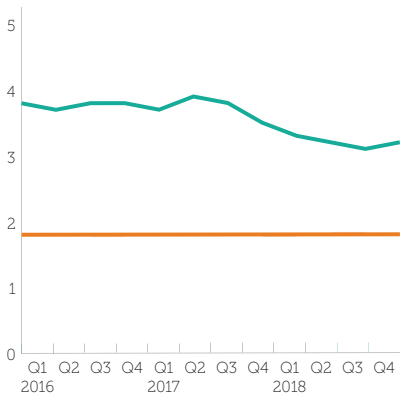
Löptid År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
2019	1 491	5,6%	5 027	19,0%
2020	1 878	7,1%	5 163	19,5%
2021	2 154	8,1%	4 428	16,7%
2022	3 475	13,1%	2 087	7,9%
2023	4 000	15,2%	1 620	6,1%
2024	3 995	15,1%	3 485	13,2%
2025	3 000	11,3%	-	-
2026	3 000	11,3%	721	2,7%
2027	2 500	9,4%	511	1,9%
2028-	1 000	3,8%	3 451	13,0%
Summa	26 493	100%	26 493	100%

Finansiella nyckeltal

Rikshems räntetäckningsgrad för extern finansiering för 2018 var 3,2 ggr.

Belåningsgraden minskade till 58 procent (59) och soliditeten ökade till 37 procent (36).

Räntetäckningsgrad (ggr)



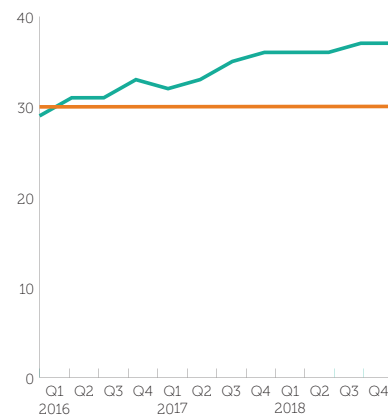
— Räntetäckningsgrad
— Minimnivå enligt företagets finanspolicy

Belåningsgrad (procent)



— Belåningsgrad
— Maximnivå enligt bolagets finanspolicy

Soliditet (procent)



— Soliditet
— Minimnivå enligt bolagets finanspolicy

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	1 966	1 871	826	794	2 792	2 665
Fastighetskostnader	-969	-852	-299	-258	-1 268	-1 110
Driftöverskott	997	1 019	527	536	1 524	1 555
Värdeförändring fastigheter	1 462	1 466	645	181	2 107	1 647
Totalavkastning	2 459	2 485	1 172	717	3 631	3 202
Totalavkastning, procent	8,0	9,0	9,2	6,1	8,4	8,1
Verkligt värde fastigheter	32 411	28 799	13 276	12 240	45 687	41 039
Andel, procent	71	70	29	30	100	100
Area, tkvm	1 661	1 618	613	601	2 274	2 219
Verkligt värde, kr per kvm	19 511	17 796	21 661	20 375	20 090	18 494
Investeringar	839	1 369	244	217	1 083	1 586

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hyresintäkter	721	669	2 792	2 665
Driftskostnader	-199	-194	-740	-702
Reparationer och underhåll	-115	-72	-306	-216
Fastighetsadministration	-56	-50	-182	-156
Fastighetsskatt	-10	-8	-40	-36
Summa fastighetskostnader	-380	-324	-1 268	-1 110
Driftsöverskott	341	345	1 524	1 555
Central administration	-21	-28	-65	-62
Finansnetto	-111	-125	-458	-433
Resultat från andelar i joint ventures	12	-23	7	90
<i>varav förvaltningsresultat</i>	<i>2</i>	<i>8</i>	<i>7</i>	<i>9</i>
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	<i>13</i>	<i>-39</i>	<i>2</i>	<i>107</i>
<i>varav värdeförändring derivat</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>-3</i>
<i>varav skatt</i>	<i>-5</i>	<i>6</i>	<i>-3</i>	<i>-23</i>
Förvaltningsresultat	221	169	1 008	1 150
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	981	124	2 107	1 647
Värdeförändring räntederivat	-186	7	-145	160
Värdeförändring valutaderivat	-274	4	43	-124
Valutakursförändring lån	307	-23	-91	115
Resultat före skatt	1 049	281	2 922	2 948
Skatt	-210	-95	-433	-518
Periodens/årets resultat	839	186	2 489	2 430
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	0	-1	0	-1
Skatt pensioner	0	0	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	0	-1	0	-1
Summa totalresultat för perioden/året	839	185	2 489	2 429

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	45 687	41 039
Andelar i joint ventures	1 353	1 356
Materiella anläggningstillgångar	5	6
Derivatinstrument	153	32
Långfristiga fordringar	276	227
Summa anläggningstillgångar	47 474	42 660
Kortfristiga fordringar	245	455
Likvida medel	1 015	386
Summa omsättningstillgångar	1 260	841
SUMMA TILLGÅNGAR	48 734	43 501
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18 199	15 710
Uppskjuten skatt	2 797	2 365
Räntebärande skulder	21 467	16 525
Derivatinstrument	311	542
Ej räntebärande skulder	3	3
Summa långfristiga skulder	24 578	19 435
Räntebärande skulder	5 083	7 765
Ej räntebärande skulder	874	591
Summa kortfristiga skulder	5 957	8 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 734	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
Årets resultat			2 430	2 430
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
Årets resultat			2 489	2 489
Övrigt totalresultat			0	0
<i>Årets totalresultat</i>			2 489	2 489
Erhållna koncernbidrag			0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	100	4 874	13 225	18 199

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	321	317	1 462	1 496
Betald ränta	-139	-130	-498	-425
Betald skatt	-10	0	-23	-8
Förändring av rörelsekapital*	124	59	96	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296	246	1 037	1 133
Investering i förvaltningsfastigheter	-270	-435	-1 083	-1 586
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-203	-269	-1 759	-1 603
Avyttring av förvaltningsfastigheter	75	129	328	1 675
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	-1	-1	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-2	-19	-93	-293
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-2	0	204	79
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	0	0	10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-402	-595	-2 394	-1 729
Upptagna lån	1 261	1 737	8 094	13 142
Amortering av lån	-254	-2 696	-5 908	-12 381
Förändring av säkerheter*	-226	106	255	-99
Lösen av finansiella instrument	-455	-	-455	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	326	-853	1 986	662
Periodens/årets kassaflöde	220	-1 202	629	66
Likvida medel vid periodens/årets början	795	1 588	386	320
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 015	386	1 015	386

* Från och med Q3 2018 omklassificeras medel som ställts som säkerhet för valutaderivat enligt Credit Support Annex (CSA) från förändring av rörelsekapital till finansieringsverksamheten. Jämförelsesiffror har räknats om.



1 083 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter. Av beloppet avsåg 660 mkr ombyggnation och renovering av bostäder, 179 mkr nyproduktion och 244 mkr investeringar i samhällsfastigheter.



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Intäkter	61	56	205	177
Övriga rörelsekostnader	-34	-28	-106	-96
Personalkostnader	-50	-55	-171	-144
Avskrivningar	0	-1	-2	-3
Rörelseresultat	-23	-28	-74	-66
Resultat från andelar i koncernföretag	442	18	489	74
Räntenetto	21	3	55	52
Värdeförändring räntederivat	-186	6	-145	159
Värdeförändring valutaderival	-274	4	43	-124
Valutakurseffekter på finansiella skulder	308	-23	-90	115
Resultat efter finansiella poster	288	-20	278	210
Bokslutsdispositioner	24	-24	24	-24
Skatt	-64	10	-54	-44
Periodens/årets resultat	248	-34	248	142

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Inventarier	4	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 967	1 967
Fordringar hos koncernföretag	29 418	27 964
Derivatinstrument	153	32
Långfristiga fordringar	58	54
Summa anläggningstillgångar	31 600	30 023
Kortfristiga tillgångar	61	275
Likvida medel	1 015	386
Summa omsättningstillgångar	1 076	661
SUMMA TILLGÅNGAR	32 676	30 684
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 983	6 735
Obeskattade reserver	-	24
Uppskjuten skatt	178	124
Derivatinstrument	311	542
Räntebärande skulder	24 233	21 353
Skulder till koncernföretag	623	1 763
Ej räntebärande skulder	348	143
Summa skulder	25 693	23 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 676	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.

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.

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.

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2.

Nya standarder och tolkningar

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

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 242 (206), varav 106 var kvinnor.

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.

hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. Vidare innebär rekommendationen en ny modell för kreditreserveringar vilket baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning. Effekten av den nya standarden är tillkommande reserveringar av förväntade kundförluster samt finansiella fordringar. Det har dock inte fått någon väsentlig påverkan på Rikshems resultat- och balansräkning då förluster på både kundfordringar och finansiella fordringar har varit historiskt låga.

Från och med 1 januari 2018 tillämpas IFRS 9 utan undantag även 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.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre belopp.

Rikshem har under året genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens leasingavtal. En del av analysen har varit att identifiera samtliga leasingavtal. Rikshem har identifierat tomträttsavtal, lokalhyror samt förmåns- och servicebilar som väsentliga avtal där Rikshem är leasetagare. För Rikshem bedöms den största effekten på balansräkningen

avse tomträttsavtal. I resultaträkningen kommer tomträttsavgälder inte längre att redovisas som driftskostnad utan som räntekostnad.

Rikshem har valt att följa lätttnadsreglerna och redovisar återstående leasingbetalningar diskonterade med bolagets marginella låneränta per 1 januari 2019 som leasingskuld. Rikshem har valt att använda sig av samma princip för samtliga leasingtillgångar och redovisar tillgångar till skuldens värde, varför det inte uppstår någon uppskjuten skatt och det blir heller inte någon påverkan på koncernens eget kapital. Tillämpningen av IFRS 16 innebär att Rikshems balansräkning per 1 januari 2019 påverkas med tillgångar och skulder uppgående till 109 mkr varav den största effekten för koncernen avser nuvärdesberäkning av tomträttsavtal. I resultaträkningen kommer leasingavgifter framöver att redovisas som avskrivning och räntekostnad, vilket kommer att innebära ett förbättrat driftsöverskott samt ett försämrat finansnetto.

Närstående transaktioner

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

Ränta har debiterats på fordringar och skulder som finns mellan bolagen inom koncernen samt på fordringar och

skulder till joint ventures enligt marknadsmässiga villkor. 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

I januari förlängde Rikshems ägare sina back-up åtaganden mot bolaget. AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden tillhandahåller sedan tidigare back-up faciliteter i form av en lånefacilitet respektive ett teckningsåtagande avseende företagscertifikat om totalt 10 mdr kronor. Dessa avtal har förlängts till att gälla t o m februari 2025.

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.

Stockholm den 7 februari 2019

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arrrud Melin
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Styrelseledamot

Sophia Mattsson-Linnala
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har ej granskats av bolagets revisorer.

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1	2017 kv 4	2017 kv 3
Resultaträkning						
Hysesintäkter	721	697	694	680	669	661
Fastighetskostnader	-380	-262	-296	-330	-324	-209
Driftsöverskott	341	435	398	350	345	452
Central administration	-21	-18	-13	-14	-28	-7
Finansnetto	-111	-112	-119	-116	-125	-120
Resultat från andelar i joint ventures	12	1	-5	-1	-23	10
Förvaltningsresultat	221	306	261	219	169	335
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	981	193	664	269	124	546
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	-153	137	-114	-62	-12	58
Resultat före skatt	1 049	636	811	426	281	939
Skatt och övrigt totalresultat	-210	-130	4	-97	-96	-159
Periodens totalresultat	839	506	815	329	185	780
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	45 687	44 282	43 239	42 199	41 039	40 340
Andelar i joint ventures	1 353	1 341	1 339	1 354	1 356	1 376
Övriga tillgångar	679	851	1 026	958	720	898
Likvida medel	1 015	795	1 228	536	386	1 588
Summa tillgångar	48 734	47 269	46 832	45 047	43 501	44 202
Eget kapital	18 199	17 360	16 854	16 039	15 710	15 525
Uppskjuten skatt	2 797	2 588	2 459	2 463	2 365	2 302
Räntebärande skulder	26 550	25 854	26 098	25 334	24 290	25 006
Övriga skulder	1 188	1 467	1 421	1 211	1 136	1 369
Summa eget kapital och skulder	48 734	47 269	46 832	45 047	43 501	44 202
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	58	58	60	59	59	62
Soliditet, procent	37	37	36	36	36	35
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,8
Avkastning eget kapital, procent*	14,7	11,2	13,4	16,0	16,8	23,6
Direktavkastning, procent*	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9
Totalavkastning, procent*	8,4	6,6	7,6	7,9	8,1	9,9
Överskottsgrad, procent	47	62	57	51	52	68

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkning						
Hysesintäkter	2 792	2 665	2 484	2 040	1 691	1 433
Driftsöverskott	1 524	1 555	1 420	1 192	954	770
Förvaltningsresultat	1 008	1 150	1 208	579	380	348
Värdeförändring fastigheter, mkr	2 107	1 647	1 962	1 856	1 262	1 165
Periodens resultat	2 489	2 430	2 433	1 964	1 010	1 455
Balansräkning						
Eget kapital	18 199	15 710	13 281	10 360	4 850	3 705
Extern skuld	26 493	24 022	23 422	21 074	16 248	12 604
Verkligt värde fastigheter	45 687	41 039	37 878	32 009	25 160	19 982
Balansomslutning	48 734	43 501	40 114	34 053	26 036	20 208
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	37	36	33	30	19	18
Belåningsgrad, procent	58	59	62	66	65	63
Räntetäckningsgrad	3,2	3,5	3,8	3,6	2,9	2,2
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	12	15	21	23	32
Medelränta, procent	1,7	2,0	1,5	1,6	1,8	3,1
Räntebindning, år	5,1	5,3	2,6	2,4	3,4	3,2
Kapitalbindning, år	4,1	3,0	1,9	1,4	1,1	-
Avkastning på eget kapital, procent	14,7	16,8	20,6	25,8	23,6	48,9
Direktavkastning, procent	3,5	3,9	4,1	4,2	4,2	4,3
Totalavkastning, procent	8,4	8,1	9,7	10,7	9,8	10,7
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	555	586	574	533	496	366
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 274	2 219	2 182	1 975	1 708	1 506
Antal lägenheter	28 840	27 924	27 224	24 203	20 844	19 541
Andel samhällsfastigheter, procent	29	29	29	38	42	36
Vakansgrad bostäder	3,2	2,7	3,6	2,6	1,8	2,0
Marknadsvakans bostäder, procent	0,5	0,3	0,5	0,4	-	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	10	10	10	10	11	12
Verkligt värde, kr/kvm	20 090	18 494	17 362	16 205	14 727	13 286
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	3,8	4,3	3,7	2,7	2,4	1,0
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	-3,9	6,7	3,4	6,8	8,4	-
Överskottsgrad, procent	55	58	57	58	56	54
Medarbetare						
Antal anställda	242	206	192	173	134	107



Kalendarium

Årsredovisning 2018

Delårsrapport jan-mar 2019

Delårsrapport jan-jun 2019

29 mars 2019

3 maj 2019

21 augusti 2019

Definitioner

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	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
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.
Hysesintäkter	Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
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 exkluderat lägenheter som är outhyrda till följd av renovering.
Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inkl. kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
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 viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hysesintäkter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga.

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