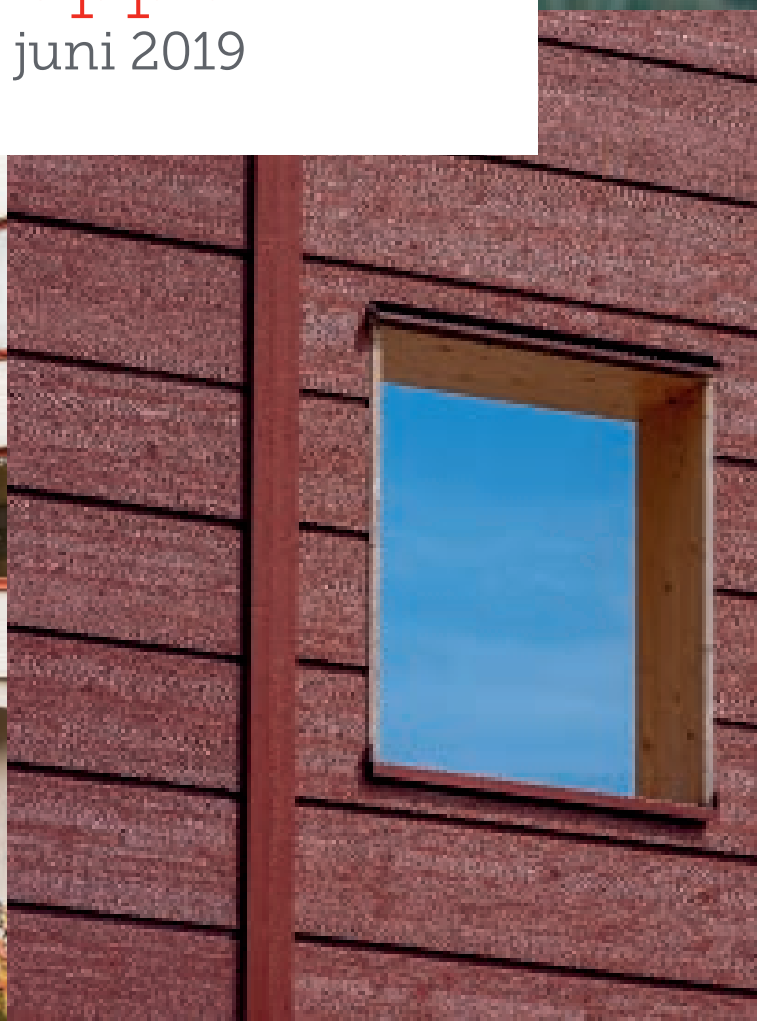
Delårsrapport

januari – juni 2019



rikshem.se

rikshem

Delårsrapport januari-juni 2019

Händelser under perioden

- Periodens resultat före skatt ökade med 137 mkr till 1 374 mkr.
- Hyresintäkterna ökade under perioden med 68 mkr eller 4,9 procent till 1 442 mkr.
- Driftsöverskottet minskade till 740 mkr (748), främst till följd av ökad satsning på förvaltningskvalitet och underhåll. Under perioden har ovanligt höga skadekostnader uppkommit vilka delvis kommer att återvinnas genom försäkrings-ersättningar i framtida perioder.
- Förvaltningsresultatet ökade med 82 mkr till 562 mkr (480). Värdeökningar på fastighetsinnehav i Joint Venture-bolagen VärmdöBostäder och Farsta Stadsutveckling stod för den största delen av ökningen, samtidigt som finansnettot förbättrades med 7 mkr till följd av lägre medelränta i låneportföljen.
- Under perioden har fyra fastigheter förvärvats för 361 mkr (906). De värdemässigt största förvärven var en nyproducerad samhällsfastighet i Staffanstorp och en projektfastighet för bostäder i Kalmar.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 030 mkr (933), en procentuell ökning av genomsnittligt verkligt värde om 2,3 procent (2,3).

Händelser under andra kvartalet

- Hyresintäkterna ökade under det andra kvartalet med 30 mkr eller 4,3 procent till 724 mkr jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Utvecklingsfastigheten Sivia Torg med cirka 13 000 kvm i centrala Uppsala har frånträtts.
- En ny lånefacilitet har tecknats med Europeiska Investeringsbanken. Lånet ska användas till satsningar inom energieffektivisering. Låneramen är 1 000 mkr och faciliteten möjliggör lån i upp till 15 år.

Rikshem i sammandrag

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	jul 2018-jun 2019	2018 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 442	1 374	2 860	2 792
Driftsöverskott, mkr	740	748	1 516	1 524
Förvaltningsresultat, mkr	562	480	1 090	1 008
Resultat, mkr	1 126	1 144	2 471	2 489
Verkligt värde fastigheter, mkr	47 392	43 239	47 392	45 687
Antal lägenheter	28 838	28 417	28 838	28 840
Uthyrningsbar area, tkvm	2 267	2 254	2 267	2 274
Vakans bostäder, procent*	0,9	0,6	0,9	0,5
Genomsnittlig hyreslängd, år**	9,2	9,6	9,2	9,4
Belåningsgrad, procent	55	60	55	58
Räntetäckningsgrad, ggr***	3,3	3,2	3,3	3,2
Eget kapital, mkr	19 325	16 854	19 325	18 199
Totalavkastning, procent***	8,2	7,6	8,2	8,4
Avkastning på eget kapital, procent***	13,7	13,4	13,7	14,7

* Avser marknadsvakans för bostäder. ** Avser samhällsfastigheter. ***Avser rullande 12 månader
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 29

Omslagsbild: Beckasinen i Kalmar

Ord från vd

Inom Rikshems egen projektutveckling, där vi skapar effektiva och bra bostäder, påbörjade vi i våras en upphandling av ramavtalsaktörer för långsiktiga samarbeten inom nyproduktion. Med ett stort antal detaljplaner på egen mark under framtagande har vi goda förutsättningar för nybyggnation och utveckling inom våra områden. Goda förutsättningar hoppas vi också att vi gett de ungdomar som sommarjobbat i Rikshems områden. Totalt har vi nu erbjudit över 1 000 ungdomar möjlighet att komma ut på arbetsmarknaden.

Under det första halvåret har utvecklingen på intäktssidan varit god. Detta har inte fullt återspeglats i driftsresultatet då vi haft högt skadeutfall under perioden vilket påverkat fastighetskostnaderna. Vi fortsätter vårt arbete med att stärka förvaltningsorganisationen och förbättra förvaltningskvaliteten. Detta kommer att ge resultat på sikt. I en tid när vi ser att det är förhållandevis dyrt att förvärva fastigheter fokuserar vi samtidigt på att vässa och optimera såväl vår fastighetsportfölj som vårt arbetssätt. Vi ser över hur vi kan utnyttja potential som finns i portföljen och hur vi kan öka andelen samhällsfastigheter.

400 000 kvm BTA närmaste åren

Rikshem har ökat fokus på egen projektutveckling som en del i arbetet med att öka bolagets totala investeringstakt. Under våren påbörjade vi en upphandling av ramavtalsaktörer för långsiktiga samarbeten inom nyproduktion. Rikshem kommer fortsatt att arbeta med industriellt byggande som har många fördelar ur effektivitets- och hållbarhetsperspektiv. Vi vill bidra med såväl studentlägenheter, hyresrätter som vård- och trygghetsboenden för att skapa goda förutsättningar för Sveriges utveckling. Vi ska bygga effektivt för att tillgodose de behov av bostäder och samhällsfastigheter som finns på lång sikt. Alltför höga markpriser gör det dock svårt att bygga hyresrätter och vi inriktar oss för närvarande framförallt på att bygga på egen mark. Ett stort antal detaljplaner är under framtagande och många ligger i slutfas. Genom planläggning av våra befintliga områden beräknas byggbar mark om 400 000 kvm BTA utvecklas fram till 2022.

Bostadsbrist och mättade delmarknader

Vårt arbete med att skapa möjligheter för nybyggnation behöver balanseras mot marknadens förmåga att ta emot nyproduktion av hyresrätter. Efterfrågan på nybyggda större, och därmed dyrare lägenheter, börjar bli mättad i delar av landet vilket kan ge något högre initiala vakanser i projekten. Efterfrågan på nybyggda mindre lägenheter och alla typer av lägenheter i det äldre beståndet är fortsatt stark. Vi vill bidra till ett bättre samhälle genom att förse invånarna med bostäder, men betalningsförmågan hos många som är i behov av bostad gör detta till en utmaning. Vi fortsätter skapa små, yteffektiva, lägenheter där vi har möjlighet eftersom det ofta är unga och ensamstående som behöver komma in på bostadsmarknaden. För större barnfamiljer behöver man snarare hitta lösningar i det befintliga bostadsbeståndet kompletterat med att se över stödet till de ekonomiskt svagaste hushållen.

Över 1 000 sommarjobbare

I vårt prioriterade arbete med områdesutveckling är de sommarjobb som vi erbjuder unga i våra områden en viktig del i den social utvecklingen. Det är också ett konkret exempel på hur vi kombinerar affärsmässighet med samhällsengagemang. Sedan 2012 har totalt 1 000 ungdomar fått möjlighet att via Rikshem ta sina första steg på arbetsmarknaden genom att arbeta med bland annat yttre skötsel i våra bostadsområden. Genom sommarjobben blir många unga mer engagerade i sina områden och stoltheten för det egna bostadsområdet ökar.

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

* BTA - Bruttoarea är summan av mätvärda delar av våningsplan som begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida.

Rikshem i korthet

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

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 socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

30 000

Rikshem förser Sverige med 29 860 bostäder över hela landet (inkl Rikshems andel av bostäder i joint ventures).

50 mdr kr

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 49 680 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

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.

Kreditbetyg

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

Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 68 mkr eller 4,9 procent till 1 442 mkr (1 374). Ökningen förklaras i huvudsak av årliga hyreshöjningar och effekter av hyreshöjande investeringar i fastigheterna. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 44 mkr eller 3,3 procent (4,5).

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 76 mkr eller 12,1 procent till 702 mkr (626). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 70 mkr eller 11,3 procent. Kostnaderna ökar på grund av ett mer proaktivt underhåll i linje med den långsiktiga planen om ökat förvaltningsfokus. Organisationen inom fastighetsadministration stärktes med början under 2018 och kostnaderna har därmed ökat till 109 mkr (86). Kostnader har även uppkommit till följd av ovanligt många skador, dessa kostnader kommer delvis att återvinnas genom försäkringsersättningar i framtida perioder.

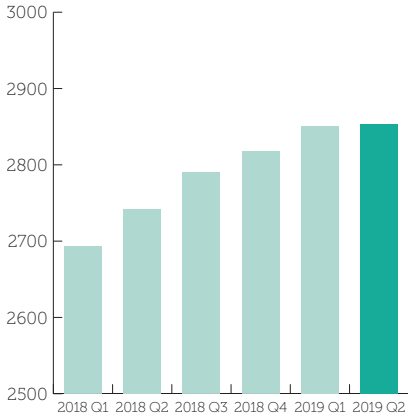
Förändringar i fastighetsbeståndet ökade hyresintäkterna med 24 mkr netto och fastighetskostnaderna reducerades med 6 mkr jämfört med första halvåret föregående år.

Sammantaget minskade det totala driftsöverskottet med 8 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 740 mkr (748). För jämförbara fastigheter minskade driftsöverskottet med 3,5 procent jämfört med föregående år.

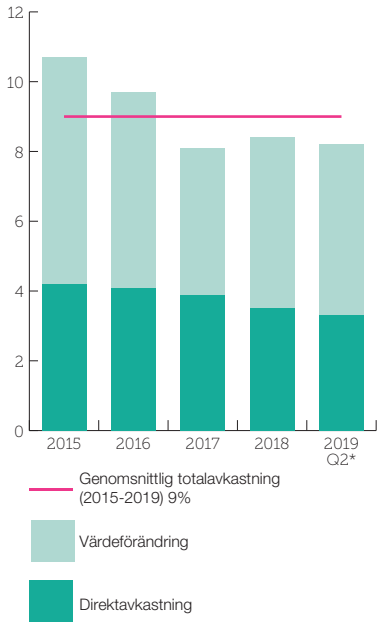
Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 51 procent (54).

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 3,2 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,9 procent (0,6). Ökningen av vakansen bedöms vara temporär och är geografiskt begränsad. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,2 år (9,6). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,0 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 96,6 procent.

Årshyra per bokslutsdag (mkr)



Totalavkastning (procent)



*Rullande 12 månader

Resultaträkning mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Hyresintäkter	1 442	1 374
Kostnader	-702	-626
Driftsöverskott	**740**	**748**
Central administration	-41	-27
Finansnetto	-228	-235
Resultat från JV-andelar	91	-6
Förvaltningsresultat	**562**	**480**
Värdeförändring fastigheter	1 030	933
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-218	-176
Resultat före skatt	**1 374**	**1 237**
Skatt	-248	-93
Periodens resultat	**1 126**	**1 144**

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -41 mkr (-27). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Kostnadsökningen är i linje med den långsiktiga planen på ökat förvaltningsfokus samt satsning på digitalisering.

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till -228 mkr (-235). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Trots att räntebärande skulder ökat och kapitalbindningen förlängts så har externa räntekostnader minskat jämfört med motsvarande period föregående år. Detta beror på att medelräntan på skulderna har sjunkit. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,7 procent, jämfört med en medelränta på 1,9 procent den 30 juni 2018. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

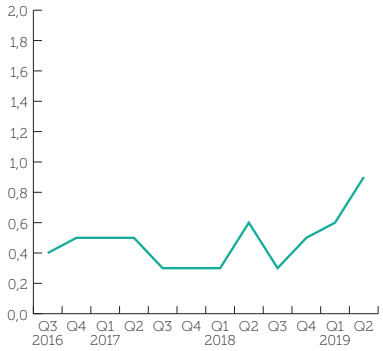
Resultat andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 91 mkr (-6) under perioden. Resultatförbättringen kommer huvudsakligen från värdeökning i fastighetsbeståndet i VärmdöBostäder och Farsta Stadsutveckling och är främst relaterat till ökad uthyrning. Det största hyresavtalet har Farsta Stadsutveckling tecknat med Polismyndigheten.

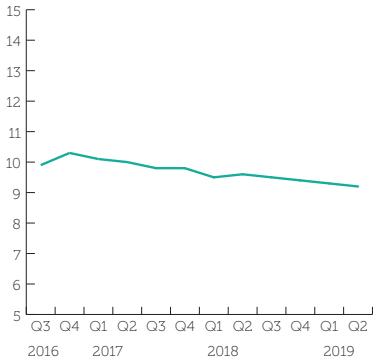
Värdeförändring derivatinstrument

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera all valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR och NOK. Värdeförändringen på räntederivatinstrument beror på fallande långa räntor, och uppgick under perioden till -519 mkr (-124). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 718 mkr (424). Valutakursförändringen för lån i EUR och NOK uppgick till -417 mkr (-476) och beror på att den svenska kronan försvagats mot dessa valutor under perioden.

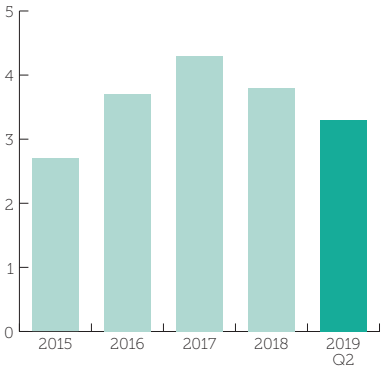
Marknadsvakans bostäder (procent)



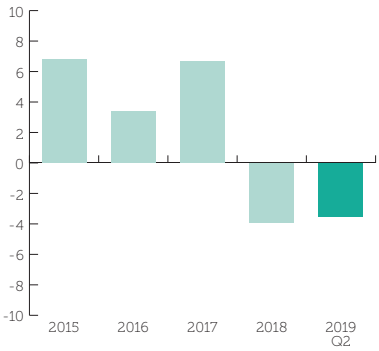
Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftsöverskott i jämförbart bestånd (procent)



Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick för årets första sex månader till 1 030 mkr (933), vilket motsvarar en tillväxt om 2,3 procent (2,3). Den orealiserade värdeförändringen förklaras av förändrade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat 0,1 procentenhet till 4,17 procent jämfört med motsvarande period föregående år och minskat med 0,03 procentenheter jämfört med årsskiftet.

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Per 30 juni 2019 har samtliga fastigheter värderats internt. För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -248 mkr (-93) varav aktuell skatt utgjorde 0 mkr (0) och uppskjuten skatt utgjorde -248 mkr (-93) och har till största delen påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskatten för 2019 är sänkt till 21,4 procent, sänkningen sker i två steg. Nästa sänkning sker 2021 och kommer då uppgå till 20,6 procent.

Rikshem har gjort bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2021. Omräkningen, som gjordes redan andra kvartalet 2018, gav en positiv resultateffekt om 149 mkr.

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 190 mkr (193). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 235 mkr (2 651). Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 126 mkr (1 144).

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
Fastighetstyp	**min**	**medel**	**max**	**min**	**medel**	**max**
Bostäder	709	1 211	2 773	2,40%	3,86%	5,65%
Samhällsfastigheter:					4,84%	
Vårdboende	550	1 441	2 667	3,65%	4,71%	7,40%
Skolor	781	1 485	2 143	4,90%	5,36%	6,65%
Kommersiellt	740	1 190	4 200	3,85%	5,15%	7,45%
Medeltal		**1 272**			**4,17%**	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	**Värde i mkr**	**31 dec 2018**	**30 jun 2019**	**Förändring**
Bostäder	32 918	3,89%	3,86%	-0,03%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	10 995	4,78%	4,71%	-0,07%
Skolor	2 700	5,42%	5,36%	-0,06%
Kommersiellt	779	5,19%	5,15%	-0,04%
Totalt	**47 392**	**4,20%**	**4,17%**	**-0,03%**

Transaktioner & investeringar

Rikshem fortsätter att förädla fastighetsportföljen genom selektiva förvärv och avyttring av fastigheter som långsiktigt inte bedöms passa in i det önskade beståndet.

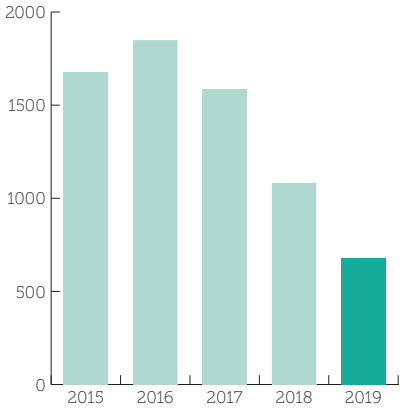
Under perioden har fastigheter förvärvats i Staffanstorp, Kalmar, Uppsala och Västerås för sammanlagt 361 mkr (906). Förvärven tillförde fastighetsportföljen tre projektfastigheter för bostäder och en nyproducerad samhällsfastighet med sammanlagt 72 lägenheter och ca 5 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Utöver detta har avtal tecknats om förvärv av en projektfastighet i Upplands Väsby där ca 70 hyresrätter och ca 350 kvm kontor ska uppföras.

En utvecklingsfastighet i Uppsala, Sivia Torg, med ca 13 000 kvm har frånträtts under andra kvartalet.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 679 mkr (614), varav 214 mkr (394) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 311 mkr (99) avsåg nyproduktion av bostäder och 154 mkr (121) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Rikshem hade inte några bostadsrätter i produktion per bokslutsdagen (32), och hade inte heller några osålda bostadsrätter. Joint ventures där Rikshem är delägare hade 80 bostadsrätter i produktion (80), varav 58 är sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 11.

Investeringar (mkr)



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**45 687**	**41 039**	**41 039**
Värdeförändring	1 030	933	2 107
Investering	679	614	1 083
Förvärv	361	906	1 786
Försäljning	-365	-253	-328
Verkligt värde vid utgången av perioden	**47 392**	**43 239**	**45 687**
Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	49 680	45 368	47 848

Större pågående projekt under 2019

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal bostäder	Beräknat färdigställt
Repet	Södertälje	ROT-renovering	397	kv 4, 2020
Niten, etapp 3	Norrköping	ROT-renovering	160	kv 2, 2020
Måbäret	Kalmar	Nyproduktion (bostäder)	134	kv 4, 2019
Dörren 16	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)	132	kv 4, 2019
Kvarngärdet 56:14	Uppsala	Nyproduktion (samhällsfastighet)	105	kv 3, 2019

I april togs det första spadtaget för 74 nya lägenheter i kvarteret Hyacinten i Östersund. De nya husen byggs med trästomme och träfasad. Det är framförallt ettor och tvåor som skapas för att möta efterfrågan på små yteffektiva lägenheter. Inflyttning beräknas ske redan i februari 2020.

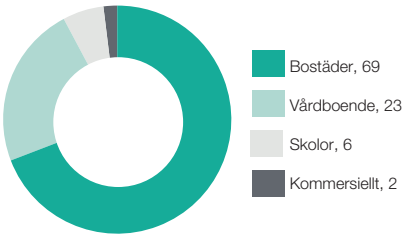
Ett första spadtag för 97 nya bostäder på Sandbacka i Umeå togs i juni. Två nya bostadshus uppförs samtidigt som det befintliga bostadsområdet utvecklas. De nya fastigheterna kommer att byggas med betongstomme och träfasad. Projektet beräknas vara färdigställt i januari 2021.

Kommentar balansräkning

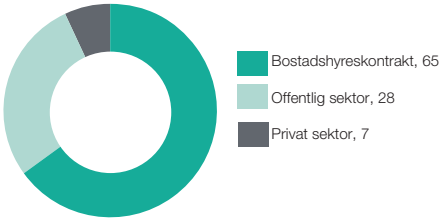
Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 557 fastigheter (555) med ett verkligt värde om 47 392 mkr (45 687). Av verkligt värde avser 32 918 mkr bostäder, 10 995 mkr vårdboende, 2 700 mkr skolor och 779 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 702 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 838 lägenheter (28 840) och 2 267 000 kvadratmeter (2 274 000) uthyrningsbar area.

Rönnbäret, Kalmar

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)

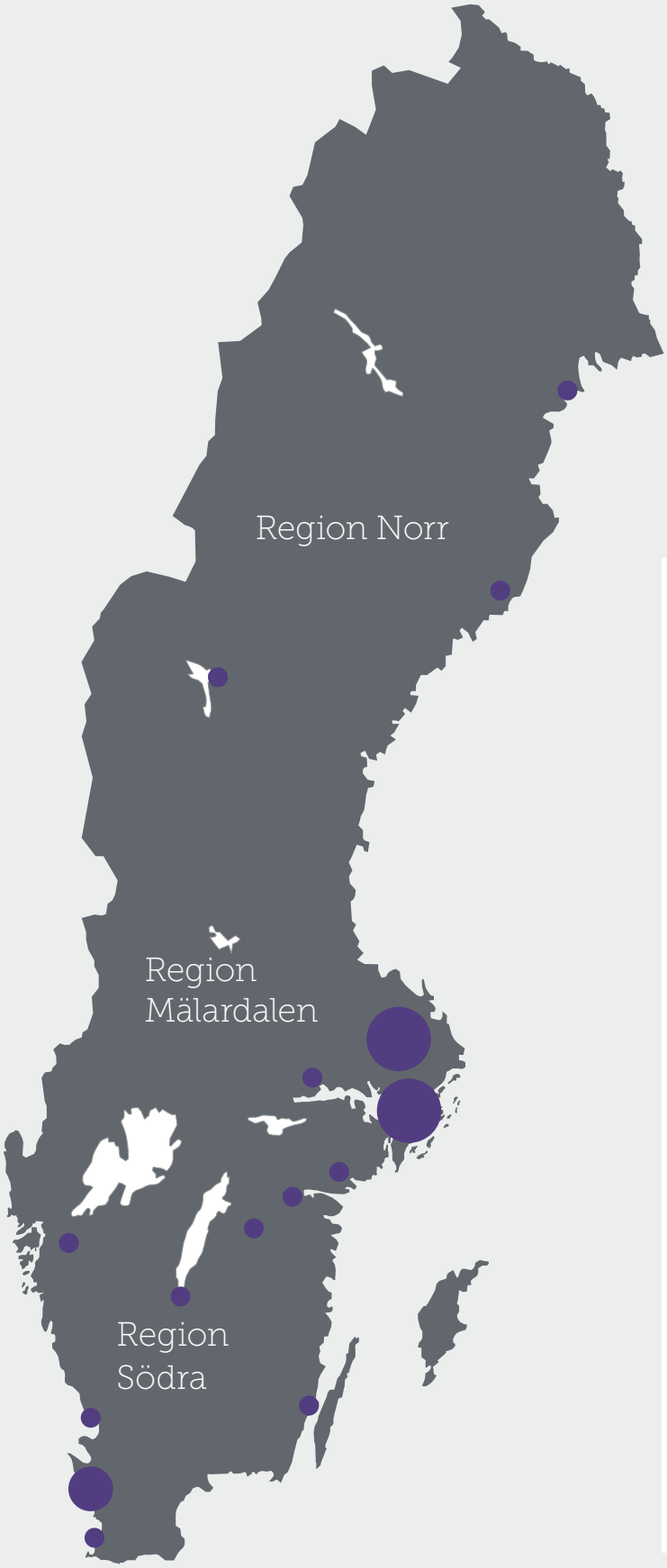


Rikshems fastighetsbestånd 2019-06-30

Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst procent			
						Bostads-hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Segment bostäder									
- Bostäder	32 918	69	1 637	20 105					
- Kommersiellt*	429	1	13	33 907					
Bostäder	**33 347**	**70**	**1 650**	**20 210**	**2 014**	90	4	6	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	10 995	23	451	24 370					
- Skolor	2 700	6	127	21 280					
- Kommersiellt*	350	1	39	8 995					
Samhällsfastigheter	**14 045**	**30**	**617**	**22 764**	**839**	6	87	7	100
Totalt	**47 392**	**100**	**2 267**	**20 905**	**2 853**	**65**	**28**	**7**	**100**

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

Våra största orter



Uppsala 25%
Stockholm 21%
Helsingborg 11%
Norrköping 7%
Västerås 6%
Kalmar 6%
Östersund 6%

Vi finns även i:

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

Lingonstigen i Luleå

50 mdr kr

Totalt värde av Rikshems fastigheter (47,4) och Rikshems andel av fastigheter i joint ventures (2,3).

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2019 jan-jun	2018 jan-jun	**2019 jan-jun**	2018 jan-jun	**2019 jan-jun**	2018 jan-jun
Hyresintäkter	1 016	966	426	408	1 442	1 374
Fastighetskostnader	-537	-481	-165	-145	-702	-626
Driftsöverskott	**479**	**485**	**261**	**263**	**740**	**748**
Värdeförändring fastigheter	632	612	398	321	1 030	933
Totalavkastning	**1 111**	**1 097**	**659**	**584**	**1 770**	**1 681**
Totalavkastning, procent r12mån	7,7	7,4	9,4	8,2	8,2	7,6
Verkligt värde fastigheter	33 347	30 717	14 045	12 522	47 392	43 239
Andel, procent	70	71	30	29	100	100
Area, tkvm	1 650	1 645	617	609	2 267	2 254
Verkligt värde, kr per kvm	20 210	18 672	22 764	20 561	20 905	19 187
Investeringar	525	493	154	121	679	614

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 474 mkr (1 353). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet uppgår till ca 2,3 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 960 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 426 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 bostäder samt lokaler för kontor och närservice. Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 88 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 192 mkr (276) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 334 mkr (245), varav 147 mkr (97) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter och 0 mkr (17) avser utlåning till joint ventures. Kundfordringar uppgick till 17 mkr (18).

Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 482 mkr (1 015).

På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter ställda av banker kopplade till CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 718 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som 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 685 mkr (153) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -644 mkr (-311). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 41 mkr (-158).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 26 233 mkr (26 550). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 318 mkr (4 535) skulder till kreditinstitut, 1 965 mkr (2 060) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 902 mkr (19 898) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 48 mkr (57) i räntebärande skulder till närstående bolag. Skuldernas verkliga värde avviker ej väsentligt från redovisat värde. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 9 procent (10) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR och obligationer motsvarande 5,1 miljarder kronor emitterade i NOK. Redovisat värde för dessa obligationer uppgick per balansdagen till 4,4 respektive 5,2 miljarder kronor.

En ny lånefacilitet har tecknats med Europeiska Investeringsbanken. Lånet ska användas till satsningar inom energieffektivisering. Låneramen är 1 000 mkr och faciliteten möjliggör lån i upp till 15 år.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 4,1 år (3,5) och genomsnittlig räntebindning till 4,7 år (4,9).

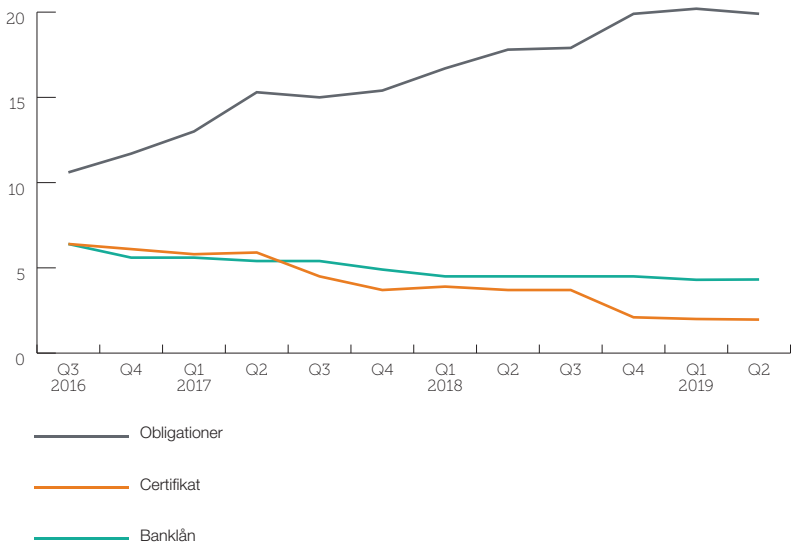
Räntederivat portfölj

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdr kr	Snitträntа (årets utgång)
2019	17,8	0,7%
2020	17,8	0,8%
2021	16,5	0,8%
2022	14,5	0,9%
2023	11,5	0,9%
2024	10,5	0,9%
2025	6,5	1,0%
2026	3,5	1,1%
2027	1,0	1,1%

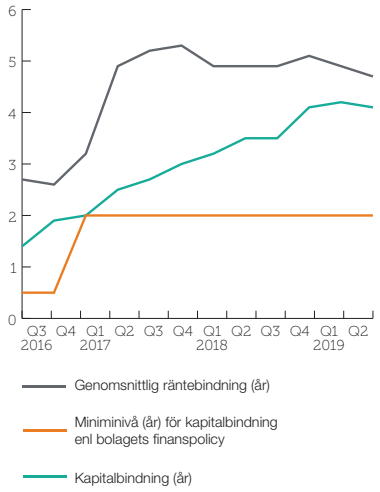
Räntebärande externa skulder

Löptid	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
2019	833	3,2%	3 021	11,5%
2020	1 877	7,2%	4 963	19,0%
2021	2 153	8,2%	4 473	17,1%
2022	3 225	12,3%	2 919	11,1%
2023	3 000	11,5%	1 819	6,9%
2024	4 597	17,5%	3 596	13,7%
2025	4 000	15,3%	-	-
2026	3 000	11,5%	720	2,7%
2027	2 500	9,5%	544	2,1%
2028-	1 000	3,8%	4 130	15,9%
Summa	**26 185**	**100%**	**26 185**	**100%**

Finansieringskällor (mdr kr)



Genomsnittlig räntebindning (år)
Genomsnittlig kapitalbindning (år)



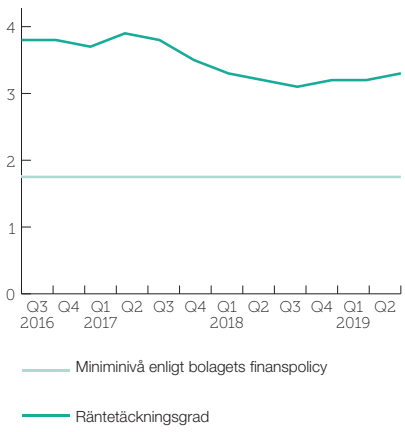
26,2 mdr kr

Rikshems externa lån uppgick på balansdagen till 26 185 mkr fördelade på obligationer, företagscertifikat och banklån.

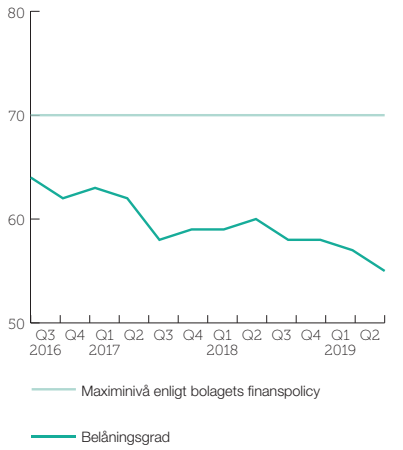
Finansiella nyckeltal

Rikshems räntetäckningsgrad för extern finansiering uppgår till 3,3 ggr (3,2).
Belåningsgraden minskade till 55 procent (58) och soliditeten ökade till 38 procent (37).

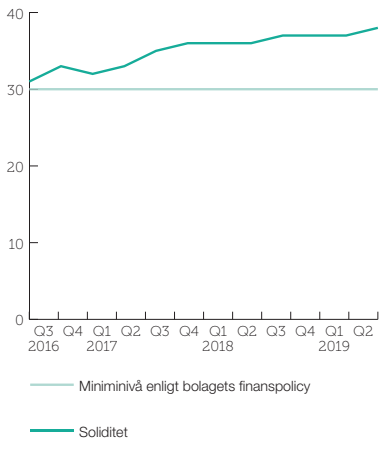
Räntetäckningsgrad (ggr)



Belåningsgrad (procent)



Soliditet (procent)



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	jul 2018-jun 2019	2018 jan-dec
Hyresintäkter	724	694	1 442	1 374	2 860	2 792
Driftskostnader	-173	-170	-412	-401	-751	-740
Reparationer och underhåll	-79	-69	-161	-120	-347	-306
Fastighetsadministration	-61	-47	-109	-86	-205	-182
Fastighetsskatt	-10	-10	-20	-19	-41	-40
Summa fastighetskostnader	**-323**	**-296**	**-702**	**-626**	**-1 344**	**-1 268**
Driftsöverskott	**401**	**398**	**740**	**748**	**1 516**	**1 524**
Central administration	-20	-13	-41	-27	-79	-65
Finansnetto	-114	-119	-228	-235	-451	-458
Resultat från andelar i joint ventures	83	-5	91	-6	104	7
varav förvaltningsresultat	*2*	*2*	*7*	*-1*	*15*	*7*
varav värdeförändring fastigheter	*104*	*-10*	*104*	*-8*	*114*	*2*
varav värdeförändring derivat	*-*	*1*	*-*	*0*	*1*	*1*
varav skatt	*-23*	*2*	*-20*	*3*	*-26*	*-3*
Förvaltningsresultat	**350**	**261**	**562**	**480**	**1 090**	**1 008**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	857	664	1 030	933	2 204	2 107
Värdeförändring räntederivat	-294	-104	-519	-124	-540	-145
Värdeförändring valutaderivat	201	157	718	424	337	43
Valutakursförändring lån	-125	-167	-417	-476	-32	-91
Resultat före skatt	**989**	**811**	**1 374**	**1 237**	**3 059**	**2 922**
Skatt	-155	4	-248	-93	-588	-433
Periodens/årets resultat	**834**	**815**	**1 126**	**1 144**	**2 471**	**2 489**
Övrigt totalresultat						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-	0
Skatt pensioner	-	0	-	0	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	**-**	**0**	**-**	**0**	**0**	**0**
Summa totalresultat för perioden/året	**834**	**815**	**1 126**	**1 144**	**2 471**	**2 489**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	47 392	43 239	45 687
Andelar i joint ventures	1 474	1 339	1 353
Materiella anläggningstillgångar	5	6	5
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	123	-	-
Derivatinstrument	685	343	153
Långfristiga fordringar	192	268	276
Summa anläggningstillgångar	**49 871**	**45 195**	**47 474**
Kortfristiga fordringar	334	409	245
Likvida medel	482	1 228	1 015
Summa omsättningstillgångar	**816**	**1 637**	**1 260**
SUMMA TILLGÅNGAR	**50 687**	**46 832**	**48 734**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**19 325**	**16 854**	**18 199**
Uppskjuten skatt	3 045	2 459	2 797
Räntebärande skulder	21 940	18 628	21 467
Derivatinstrument	644	554	311
Långfristiga skulder finansiell leasing	110	-	-
Ej räntebärande skulder	3	3	3
Summa långfristiga skulder	**25 742**	**21 644**	**24 578**
Räntebärande skulder	4 293	7 470	5 083
Kortfristiga skulder finansiell leasing	12	-	-
Ej räntebärande skulder	1 315	864	874
Summa kortfristiga skulder	**5 620**	**8 334**	**5 957**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**50 687**	**46 832**	**48 734**

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 2018-01-01	**100**	**4 874**	**10 736**	**15 710**
Periodens resultat, jan-jun			1 144	1 144
Övrigt totalresultat, jan-jun			0	0
Utgående eget kapital 2018-06-30	**100**	**4 874**	**11 880**	**16 854**
Periodens resultat, jul-dec			1 345	1 345
Övrigt totalresultat, jul-dec			0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	**100**	**4 874**	**13 225**	**18 199**
Ingående eget kapital 2019-01-01	**100**	**4 874**	**13 225**	**18 199**
Periodens resultat, jan-jun			1 126	1 126
Utgående eget kapital 2019-06-30	**100**	**4 874**	**14 351**	**19 325**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	jul 2018-jun 2019	2018 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	386	386	704	722	1 444	1 462
Betald ränta	-120	-127	-225	-242	-481	-498
Betald skatt	0	-1	-24	-13	-34	-23
Förändring av rörelsekapital*	-103	-47	-145	-21	-28	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**163**	**211**	**310**	**446**	**901**	**1 037**
Investering i förvaltningsfastigheter	-439	-275	-679	-614	-1 148	-1 083
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-103	-361	-906	-1 214	-1 759
Avyttring av förvaltningsfastigheter	365	2	365	253	440	328
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1	-1	-2	-1	-2	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-14	-15	-45	-40	-98	-93
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	25	85	113	85	231	204
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	1	10	1	10	1	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-63**	**-297**	**-608**	**-1 213**	**-1 790**	**-2 394**
Upptagna lån	200	1 736	3 448	6 403	5 139	8 094
Amortering av lån	-705	-1 135	-4 180	-5 064	-5 024	-5 908
Förändring av säkerheter*	207	177	498	270	484	255
Lösen av finansiella instrument	-	-	-	-	-455	-455
Amortering av finansiell leasing	0	-	-1	-	-1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-298**	**778**	**-235**	**1 609**	**143**	**1 986**
Periodens/årets kassaflöde	**-198**	**692**	**-533**	**842**	**-746**	**629**
Likvida medel vid periodens/årets början	680	536	1 015	386	1 228	386
Likvida medel vid periodens/årets slut	**482**	**1 228**	**482**	**1 228**	**482**	**1 015**

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

679 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter.

Av beloppet avser 214 mkr ombyggnation och renovering av bostäder, 311 mkr nyproduktion och 154 mkr investeringar i samhällsfastigheter.

Flyttfågeln, Umeå

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	jul 2018-jun 2019	2018 jan-dec
Intäkter	**66**	**53**	**121**	**97**	**229**	**205**
Övriga rörelsekostnader	-32	-27	-59	-47	-118	-106
Personalkostnader	-52	-42	-102	-80	-193	-171
Avskrivningar	-1	0	-1	-1	-2	-2
Rörelseresultat	**-19**	**-16**	**-41**	**-31**	**-84**	**-74**
Resultat från andelar i koncernföretag	215	4	230	26	693	489
Räntenetto	-1	10	3	17	41	55
Värdeförändring räntederivat	-294	-104	-519	-124	-540	-145
Värdeförändring valutaderivat	201	156	718	423	338	43
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-125	-167	-417	-476	-31	-90
Resultat efter finansiella poster	**-23**	**-117**	**-26**	**-165**	**417**	**278**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	24	24
Skatt	27	31	-4	42	-100	-54
Periodens/årets resultat	**4**	**-86**	**-30**	**-123**	**341**	**248**

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 121 mkr (97) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -161 mkr (-127). Finansiella poster uppgick till 15 mkr (-134). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 230 mkr (26) samt orealiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument motsvarande -218 mkr (-177).

Periodens totalresultat ökade till -30 mkr (-123).

Moderbolagets tillgångar uppgick per 30 juni 2019 till 33 205 mkr (32 676) och består till största delen av aktier och andelar i dotterbolag och fordringar hos koncernföretag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 482 mkr (1 015). Skulderna uppgår till 26 252 mkr (25 693) och består till största delen av obligationslån, företagscertifikat och banklån. Eget kapital uppgick per balansdagen till 6 953 mkr (6 983).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	4	5	4
Aktier och andelar i koncernföretag	1 945	1 967	1 967
Fordringar hos koncernföretag	29 981	28 275	29 418
Derivatinstrument	685	343	153
Långfristiga fordringar	29	54	58
Summa anläggningstillgångar	**32 644**	**30 644**	**31 600**
Kortfristiga tillgångar	79	179	61
Likvida medel	482	1 228	1 015
Summa omsättningstillgångar	**561**	**1 407**	**1 076**
SUMMA TILLGÅNGAR	**33 205**	**32 051**	**32 676**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**6 953**	**6 612**	**6 983**
Obeskattade reserver	-	24	-
Uppskjuten skatt	182	81	178
Derivatinstrument	644	554	311
Räntebärande skulder	23 925	23 767	24 233
Skulder till koncernföretag	670	645	623
Ej räntebärande skulder	831	368	348
Summa skulder	**26 252**	**25 439**	**25 693**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**33 205**	**32 051**	**32 676**

Övriga upplysningar

Styrelse

Sammansättningen i Rikshem AB (publ):s styrelse har förändrats under perioden då Andreas Jensen på årsstämman valdes till ordinarie styrelseledamot. Det innebär att Rikshems styrelse utökats med en styrelseledamot och nu består av sju ordinarie ledamöter.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 264 (226), 150 män och 114 kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. Inga väsentliga förändringar bedöms ha skett av Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer, vilka beskrivs på sidan 61 i årsredovisningen för 2018.

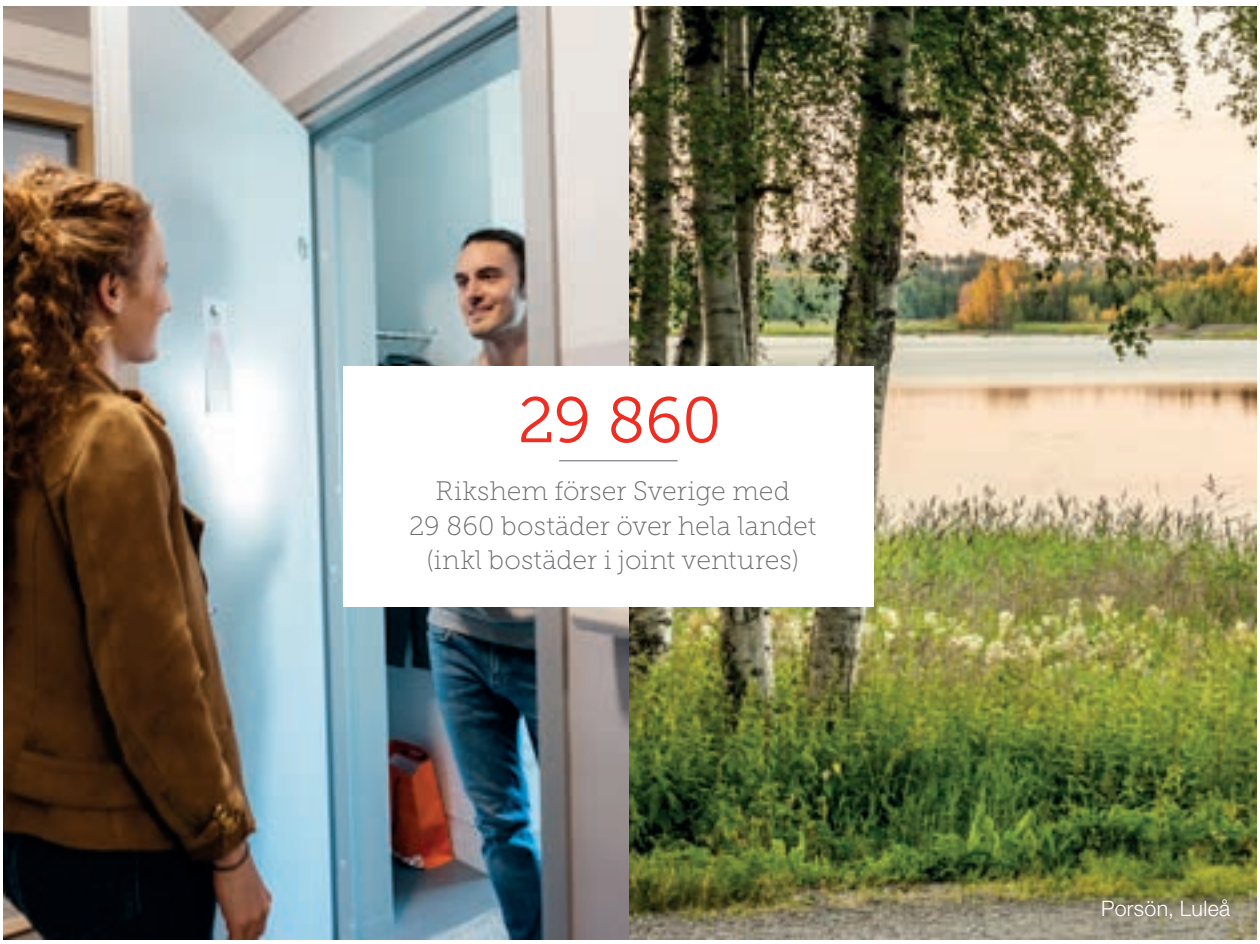
Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas 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 och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16.

Nya standarder och principer

IFRS 16 Leasing tillämpas från och med 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. 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 tillämpar inte standarden retroaktivt utan har valt att tillämpa lättnadsreglerna och redovisar återstående leasingbetalningar diskonterade med bolagets marginella låneränta per 1 januari 2019 som leasingskuld. Rikshem har valt att använda samma princip för samtliga leasingtillgångar och redovisar tillgångar till skuldernas värde, varför det inte uppstår någon uppskjuten skatt och det blir inte



heller något påverkan på koncernens eget kapital. Per den 1 januari uppgår leasade tillgångar och skulder till 109 mkr, varav tomträtter uppgår till 97 mkr. I balansräkningen per 30 juni redovisas leasingtillgångar som ”Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar” och på skuldsidan redovisas en lång- och en kortfristig skuld. Per 30 juni uppgår leasade tillgångar till 123 mkr, varav tomträtter uppgår till 98 mkr.
I resultaträkningen redovisas leasingavgifter för övriga leasingtillgångar som avskrivning och räntekostnad medan tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som räntekostnad. Räntekostnad och tomträttsavgäld har omklassificerats från fastighetskostnad till finansnetto vilket påverkar driftsnettot positivt med cirka 2 mkr. Förvaltningsresultatet påverkas inte.

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

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB som ännu ej trätt i kraft bedöms ha någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas och beskrivs i not 1 i Rikshems årsredovisning för 2018.

Regelförändringar på skatteområdet

Riksdagen har fattat beslut om förändringar av inkomstskattelagen gällande beskattning för företag som trädde i kraft 1 januari 2019. Förändringen innebär begränsning i avdraget för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Med nuvarande finansiella förutsättningar kommer viss del av räntan i Rikshem vara ej avdragsgill men effekten på aktuell skatt begränsas genom befintliga underskottsavdrag.

Närstående transaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 28 i Rikshems årsredovisning för 2018. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och 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 21 augusti 2019

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Styrelseledamot

Sophia Mattsson-Linnala
Verkställande direktör

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 2019 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 21 augusti 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Kallkällan, Luleå

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2019 kv 2	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1
Resultaträkning						
Hyresintäkter	724	718	721	697	694	680
Fastighetskostnader	-323	-379	-380	-262	-296	-330
Driftsöverskott	401	339	341	435	398	350
Central administration	-20	-21	-21	-18	-13	-14
Finansnetto	-114	-114	-111	-112	-119	-116
Resultat från andelar i joint ventures	83	8	12	1	-5	-1
Förvaltningsresultat	350	212	221	306	261	219
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	857	173	981	193	664	269
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	-218	0	-153	137	-114	-62
Resultat före skatt	989	385	1 049	636	811	426
Skatt och övrigt totalresultat	-155	-93	-210	-130	4	-97
Periodens totalresultat	834	292	839	506	815	329
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	47 392	46 461	45 687	44 282	43 239	42 199
Andelar i joint ventures	1 474	1 391	1 353	1 341	1 339	1 354
Övriga tillgångar	1 339	1 100	679	851	1 026	958
Likvida medel	482	680	1 015	795	1 228	536
Summa tillgångar	50 687	49 632	48 734	47 269	46 832	45 047
Eget kapital	19 325	18 491	18 199	17 360	16 854	16 039
Uppskjuten skatt	3 045	2 891	2 797	2 588	2 459	2 463
Räntebärande skulder	26 233	26 613	26 550	25 854	26 098	25 334
Övriga skulder	2 084	1 637	1 188	1 467	1 421	1 211
Summa eget kapital och skulder	50 687	49 632	48 734	47 269	46 832	45 047
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	55	57	58	58	60	59
Soliditet, procent	38	37	37	37	36	36
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,3	3,2	3,2	3,1	3,2	3,3
Avkastning eget kapital, procent*	13,7	14,2	14,7	11,2	13,4	16,0
Direktavkastning, procent*	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8
Totalavkastning, procent*	8,2	8,0	8,4	6,6	7,6	7,9
Överskottsgrad, procent	55	47	47	62	57	51

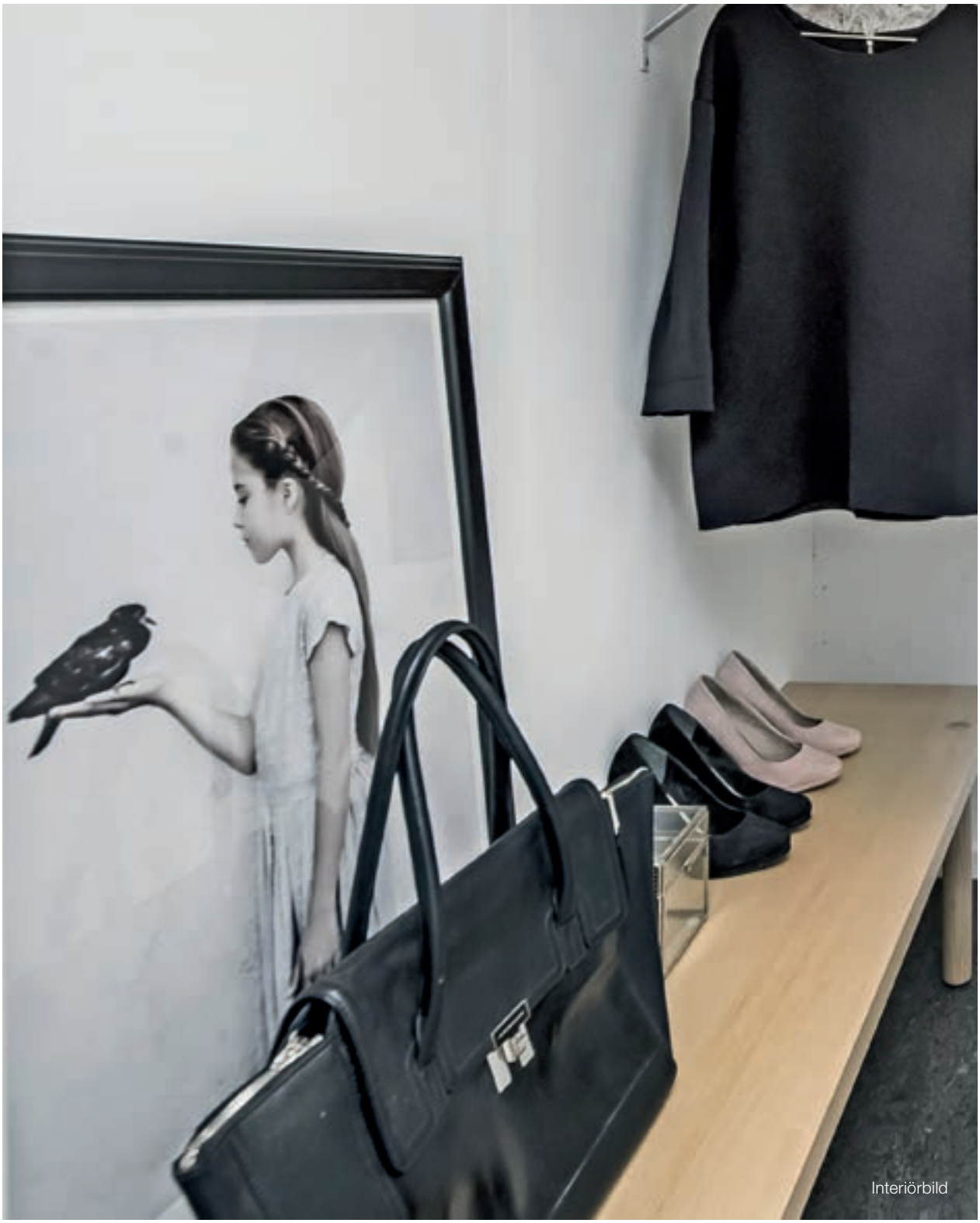
*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2019 jan-jun	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Resultaträkning						
Hyresintäkter	1 442	2 792	2 665	2 484	2 040	1 691
Driftsöverskott	740	1 524	1 555	1 420	1 192	954
Förvaltningsresultat	562	1 008	1 150	1 208	579	380
Värdeförändring fastigheter, mkr	1 030	2 107	1 647	1 962	1 856	1 262
Periodens resultat	1 126	2 489	2 430	2 433	1 964	1 010
Balansräkning						
Eget kapital	19 325	18 199	15 710	13 281	10 360	4 850
Extern skuld	26 185	26 493	24 022	23 422	21 074	16 248
Verkligt värde fastigheter	47 392	45 687	41 039	37 878	32 009	25 160
Balansomslutning	50 687	48 734	43 501	40 114	34 053	26 036
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	38	37	36	33	30	19
Belåningsgrad, procent	55	58	59	62	66	65
Räntetäckningsgrad	3,3	3,2	3,5	3,8	3,6	2,9
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	10	12	15	21	23
Medelränta, procent	1,7	1,7	2,0	1,5	1,6	1,8
Räntebindning, år	4,7	5,1	5,3	2,6	2,4	3,4
Kapitalbindning, år	4,1	4,1	3,0	1,9	1,4	1,1
Avkastning på eget kapital, procent*	13,7	14,7	16,8	20,6	25,8	23,6
Direktavkastning, procent*	3,3	3,5	3,9	4,1	4,2	4,2
Totalavkastning, procent*	8,2	8,4	8,1	9,7	10,7	9,8
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	557	555	586	574	533	496
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 267	2 274	2 219	2 182	1 975	1 708
Antal lägenheter	28 838	28 840	27 924	27 224	24 203	20 844
Andel samhällsfastigheter, procent	30	29	29	29	38	42
Vakansgrad bostäder	3,2	3,2	2,7	3,6	2,6	1,8
Marknadsvakans bostäder, procent	0,9	0,5	0,3	0,5	0,4	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	9,2	9,4	9,8	10,3	10,5	11,4
Verkligt värde, kr/kvm	20 905	20 090	18 494	17 362	16 205	14 727
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	3,3	3,8	4,3	3,7	2,7	2,4
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	-3,5	-3,9	6,7	3,4	6,8	8,4
Överskottsgrad, procent	51	55	58	57	58	56

*Rullande 12 månader

Medarbetare						
Antal anställda	264	241	206	192	173	134


Interiörbild

Kalendarium

Delårsrapport jan-sept 2019	6 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	7 februari 2020

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	Hyresintäkter 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.
Hyresintäkter	Hyresvärde 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 med avdrag för outhyrda lägenheter 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 viktat återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga.

Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på Rikshems hemsida, 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 Pensionsförsäkring AB.
Läs mer på rikshem.se

Kontakt

Växel: 010-70 99 200
Rikshem AB (publ)
Box 307, 101 26 Stockholm
rikshem.se