



Bokslutskommuniké

januari – december 2019



Bokslutskommuniké 2019

Händelser under året

- Hyresintäkterna ökade under perioden med 124 mkr eller 4,4 procent till 2 916 mkr (2 792).
- Driftsöverskottet ökade med 62 mkr eller 4,1 procent till 1 586 mkr (1 524).
- Förvaltningsresultatet ökade med 278 mkr eller 27,6 procent till 1 286 mkr (1 008). Värdeförändringar i joint ventures stod för den största delen av ökningen.
- Under året har fastigheter förvärvat för 879 mkr (1 786). Försäljningar uppgick till 365 mkr (328).
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 538 mkr (2 107), en procentuell ökning av genomsnittligt verkligt värde om 3,2 procent (4,9).

- Årets resultat före skatt minskade med 78 mkr eller 2,7 procent till 2 844 mkr (2 922), främst till följd av lägre värdeförändring på fastigheterna jämfört med föregående år.

Händelser under fjärde kvartalet

- Hyresintäkterna ökade under det fjärde kvartalet med 8 mkr eller 1,1 procent till 729 mkr jämfört med 721 mkr motsvarande kvartal föregående år.
- Driftsöverskottet ökade med 24 mkr eller 7,0 procent till 365 mkr (341) och förvaltningsresultatet ökade med 150 mkr eller 67,9 procent till 371 mkr (221).

- Anette Frumerie har utsetts till ny vd och kommer att tillträda senast den 4 juni 2020. Per Uhlén utsågs till tillförordnad vd efter att tidigare vd Sophia Mattsson-Linnala lämnade vd-uppdraget den 31 oktober 2019.
- I oktober tillträdde en projektfastighet i centrala Halmstad som beräknas vara färdigställd 2021 och innehålla 189 lägenheter. Dessutom tillträdde en skola i Kungsängen samt en skola och förskola på tomträtt i Västerås.

Rikshem i sammandrag

	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Hyresintäkter, mkr	2 916	2 792	729	721
Driftsöverskott, mkr	1 586	1 524	365	341
Förvaltningsresultat, mkr	1 286	1 008	371	221
Resultat, mkr	2 244	2 489	680	839
Verkligt värde fastigheter, mkr	49 307	45 687	49 307	45 687
Antal lägenheter	29 214	28 840	29 214	28 840
Uthyrningsbar area, tkvm	2 292	2 274	2 292	2 274
Vakans bostäder, procent*	0,8	0,5	0,8	0,5
Genomsnittlig hyreslängd, år**	9,0	9,4	9,0	9,4
Belåningsgrad, procent	54	58	54	58
Räntetäckningsgrad, ggr***	3,5	3,2	3,5	3,2
Eget kapital, mkr	20 441	18 199	20 441	18 199
Totalavkastning, procent***	6,6	8,4	6,6	8,4
Avkastning på eget kapital, procent***	11,6	14,7	11,6	14,7

* Avser marknadsvakans för bostäder. ** Avser samhällsfastigheter. *** Avser rullande 12 månader
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 27

Ord från vd

Högre NKI, ökat driftsöverskott, nya ramavtal för nybyggnation och ett avtal för framtiden där vi digitaliserar våra fastigheter avslutade Rikshems 2019.

Under 2019 har Rikshem arbetat enligt sin långsiktiga plan om stärkt förvaltningsnivå. Det har resulterat i ett betydligt högre NKI (nöjd kund-index) för året både när det gäller bostäder och lokaler. Vi har under året ökat hyresintäkterna med 4,4 procent. Driftsöverskottet ökade med 4,1 procent vilket vi är mycket nöjda med då vi haft högre kostnader för akut underhåll än vad vi ska behöva ha på sikt.

Fastighetsmarknaden har varit fortsatt stark under året. Intresset för såväl bostäder som samhällsfastigheter är stort, inte minst tack vare de låga räntorna som fler och fler bedömer kommer bli bestående under en längre tid. Rikshems egen förvärvstakt har under året varit lägre än tidigare år och vi har fokuserat mer på att förädla vårt befintliga bestånd.

En god förvaltning är grundläggande för ett fastighetsbolag och Rikshem har under året etablerat en ny och högre förvaltningsnivå. Rikshem ska också bygga tusentals lägenheter under de kommande tio åren. Men för att göra det behöver vi utmana och effektivisera vårt byggande. För att kunna bygga de bostäder som samhället har behov av behöver byggprocessen, som idag präglas av höga kostnader, förändras. Rikshem vill främja samarbeten med

flera aktörer som effektiviserar byggprocessen och har en utvecklad industriell process. Det är därför glädjande att vi under året lyckats teckna tioåriga samarbetsavtal med två flerfamiljshustillverkare som vi kan växa och utvecklas tillsammans med.

För att lyckas är det dock viktigt att det på bostadsmarknaden, precis som på alla andra marknader, finns en förutsägbarhet runt de allmänna spelreglerna. När Svea hovrätt fastställde Hyresnämndens beslut om att sänka egensatta hyror i nyproduktion hos allmännyttan i Uppsala skapades motsatsen. Osäkerhet kring vad som gäller för den stora investering man som fastighetsbolag gör när man bygger nytt främjar inte ett ökat byggande av hyresrätter. Detta i en tid när det behövs många nya hyresbostäder. Hovrättens avgörande riskerar att minska nyproduktionen av hyresrätter och de bolag som har möjlighet att ställa om kan istället välja att bygga bostadsrätter. Samtidigt handlar en av punkterna i den så kallade Januariöverenskommelsen om fri hyressättning vid nybyggnation där lagstiftning sägs ska vara på plats 2021. För att främja byggandet behöver spelreglerna klargöras.

Rikshem avslutade 2010-talet med att teckna ett avtal för framtiden. Genom ett långsiktigt samarbete med Telia för

digitalisering av Rikshems fastigheter kommer vi kunna effektivisera drift, minska energianvändningen i våra fastigheter samtidigt som vi på sikt kan skapa nya möjligheter för våra hyresgäster genom olika tjänster för hemmet. Avtalet omfattar fastighets-IT, IoT-plattform och öppet nät för våra hyresgäster. I ett första steg, fram till och med 2021, kopplar vi upp cirka 15 000 lägenheter.

Rikshem står idag på en bra grund med goda förutsättningar för fortsatt framgångsrik utveckling.



Per Uhlén
tillförordnad vd

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
30 257 bostäder över hela landet
(inkl Rikshems andel av bostäder i joint ventures).



52 mdr kr

Fastigheternas verkliga värde
uppgick till 51 871 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 året ökade med 124 mkr eller 4,4 procent till 2 916 mkr (2 792). Utöver effekter av årliga hyreshöjningar och hyreshöjande investeringar i fastigheterna, har helårseffekter av nyproduktion och förvärv föregående år bidragit till de ökade hyresintäkterna. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 118 mkr eller 4,3 procent (3,9).

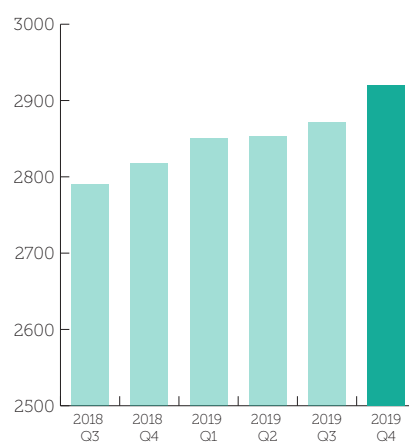
Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 62 mkr eller 4,9 procent till 1 330 mkr (1 268). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 64 mkr eller 5,1 procent. Driftskostnaderna ökade på grund av ett mer proaktivt förvaltningsarbete i linje med den långsiktiga planen. Fastighetsadministrationen har under året kontinuerligt förstärkts, och kostnaderna har därmed ökat till 211 mkr (182). Resultatet belastas även av flertalet skador under året.

Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet med 62 mkr i förhållande till föregående år och uppgick till 1 586 mkr (1 524). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 3,6 procent jämfört med föregående år.

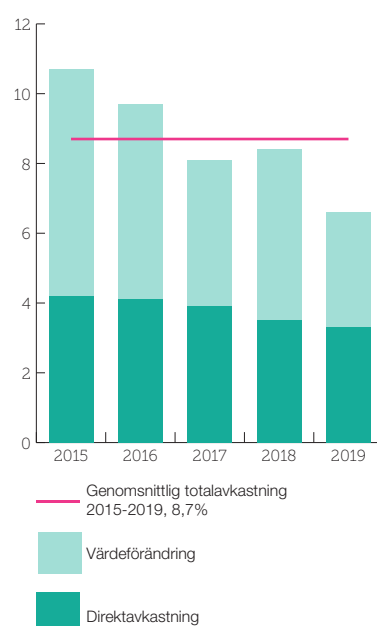
Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 54 procent (55).

Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 3,5 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställdes inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,8 procent (0,5). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,0 år (9,4). Ekonomisk uthyringsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,2 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyringsgrad till 96,4 procent.

Årshyra per bokslutsdag (mkr)



Totalavkastning (procent)



Resultaträkning mkr

	2019	2018
Hyresintäkter	2 916	2 792
Fastighetskostnader	-1 330	-1 268
Driftsöverskott	1 586	1 524
Central administration	-100	-65
Finansnetto	-444	-458
Resultat från JV-andelar	244	7
Förvaltningsresultat	1 286	1 008
Värdeförändring fastigheter	1 538	2 107
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	20	-193
Resultat före skatt	2 844	2 922
Skatt	-600	-433
Årets resultat	2 244	2 489

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -100 mkr (-65). I central administration ingår koncern-gemensamma kostnader. Under fjärde kvartalet har kostnader av engångs-karaktär, huvudsakligen relaterade till vd-byte, påverkat central administration med cirka -11 mkr. Utöver detta är kostnadsökningen i linje med den långsiktiga planen med ökat förvaltningsfokus samt satsning på digitalisering och hållbarhet. För året motsvarar central administration 3,4 procent av hyresintäkterna (2,3).

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till -444 mkr (-458). Finansnettot utgörs i huvudsak

av bolagets externa räntekostnader. Att räntekostnaderna minskat beror främst på att medelräntan för skulderna har sjunkit något. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,6 procent jämfört med en medelränta på 1,7 procent den 31 december 2018. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Resultat andelar i joint ventures

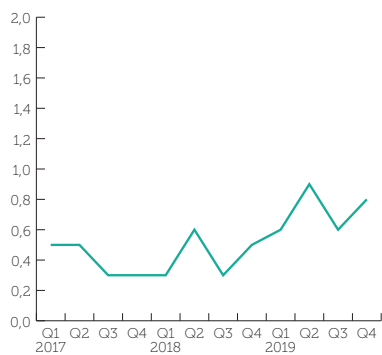
Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 244 mkr (7). Resultatförbättringen kommer huvudsakligen från värdeökning i fastighetsbeståndet i VärmdöBostäder och Farsta Stadsutveckling (Telestaden). Värdeförändringen

är främst relaterad till ökad uthyrning. Under året har Farsta Stadsutveckling bland annat tecknat större hyresavtal med Polismyndigheten.

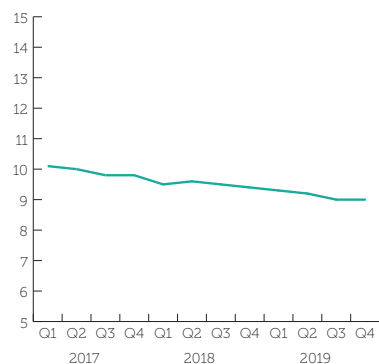
Värdeförändring derivatinstrument

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR och NOK. Långa SEK-räntor föll under årets första åtta månader och har sedan dess stigit. Räntenivån var dock lägre vid årets slut än vid årets början, vilket påverkat värdeförändringen på räntederivatinstrumenten negativt. Värdeförändringen uppgick under året till -270 mkr (-145). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 505 mkr (43). Valutakursförändringen för lån i EUR och NOK uppgick till -215 mkr (-91) och beror främst på att den svenska kronan försvagats mot dessa valutor under året.

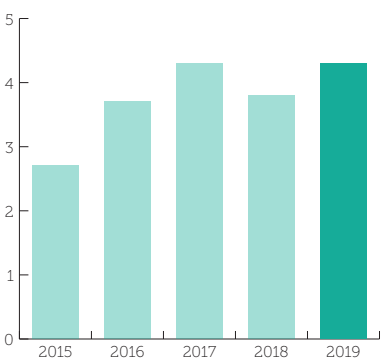
Marknadsvakans bostäder (procent)



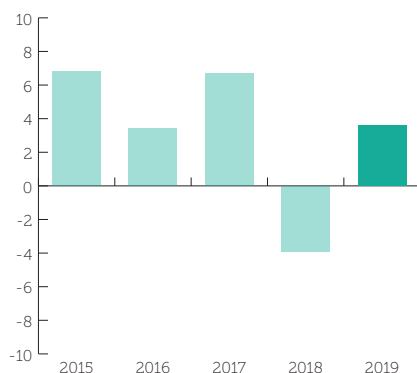
Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick under året till 1 538 mkr (2 107), vilket motsvarar en värdeökning om 3,2 procent (4,9). Den orealiserade värdeförändringen förklaras av förändrade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat 0,08 procentenheter till 4,12 procent jämfört med föregående år.

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering

av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen, vilket motsvarar 99 procent. Avvikelse mellan internt och externt bedömda värden ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent.

Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -600 mkr (-433) varav aktuell skatt utgjorde -5 mkr (-1) och uppskjuten skatt utgjorde -595 mkr (-432) och har till största delen påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Förändringen av skatten mellan åren förklaras också av att bolagsskatten har sänkts till 21,4 procent och ytterligare sänkning

kommer ske 2021, då till 20,6 procent. Omräkningen av den uppskjutna skatten gjordes redan 2018 och gav en positiv resultateffekt om 149 mkr.

Uppskjuten skattefordran uppgick vid årets utgång till 91 mkr (107).

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 483 mkr (2 904). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 2 244 mkr (2 489).

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	710	1 224	2 789	2,44%	3,85%	5,63%
Samhällsfastigheter:					4,70%	
Vårdboende	550	1 460	2 776	3,65%	4,61%	7,50%
Skolor	781	1 511	2 324	4,70%	5,07%	6,65%
Kommersiellt	747	1 253	5 070	3,80%	5,05%	7,45%
Medeltal		1 289			4,12%	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2018	31 dec 2019	Förändring
Bostäder	33 812	3,89%	3,85%	-0,04%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	11 636	4,78%	4,61%	-0,17%
Skolor	3 012	5,42%	5,07%	-0,35%
Kommersiellt	847	5,19%	5,05%	-0,14%
Totalt	49 307	4,20%	4,12%	-0,08%

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 året har även arbetet med projektutveckling på befintliga fastigheter intensifierats.

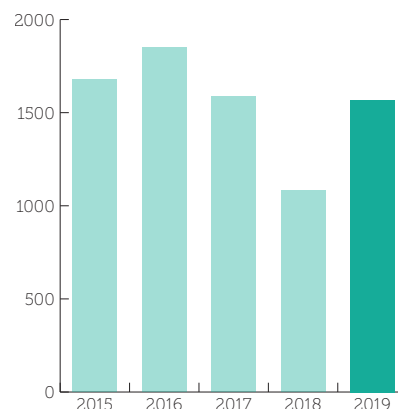
Under året har fastigheter förvärvats i Staffanstorps, Kalmar, Upplands-Bro, Uppsala, Västerås och Halmstad för sammanlagt 879 mkr (1 786). Förvärven tillförde fastighetsportföljen tre projektfastigheter för bostäder och fyra samhällsfastigheter med sammanlagt 286 lägenheter och ca 23 524 kvadratmeter 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.

Försäljning av två fastigheter har genomförts. Den största försäljningen var utvecklingsfastigheten Sivia Torg i Uppsala.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 568 mkr (1 083), varav 707 mkr (660) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 507 mkr (179) avsåg nyproduktion av bostäder och 354 mkr (244) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Under året har nyproduktion påbörjats i bland annat Halmstad, Norrköping och Umeå. Totalt har ca 520 lägenheter byggstartats under året. Vidare har två större renoveringsprojekt påbörjats i Norrköping.

Investeringar (mkr)



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2019	2018
Verkligt värde vid ingången av perioden	45 687	41 039
Värdetförändring	1 538	2 107
Investering	1 568	1 083
Förvärv	879	1 786
Försäljning	-365	-328
Verkligt värde vid utgången av perioden	49 307	45 687
Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	51 871	47 848

Större pågående projekt

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal bostäder	Beräknat färdigställt
Repet	Södertälje	ROT-renovering	397	kv 4, 2020
Planen	Norrköping	ROT-renovering	200	kv 1, 2022
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)	189	kv 4, 2021
Niten	Norrköping	ROT-renovering	160	kv 2, 2020
Kvarngärdet 56:14	Uppsala	Nyproduktion (samhällsfastighet)	105	kv 3, 2020



Rikshem har under fjärde kvartalet förvärvat en skol- och förskolefastighet i bostadsområdet Skälby i Västerås. Skolfastigheten hyrs av Skälbyskolan med plats för 525 elever, varav 85 förskoleelever och 440 grundskoleelever. Förvärvet är Rikshems första med fokus på skolfastigheter i kommunen.



Rikshem har under fjärde kvartalet förvärvat projektfastigheten Bonden 7 i centrala Halmstad. Här byggs 189 hyresrättslägenheter som planeras stå färdiga under 2021.

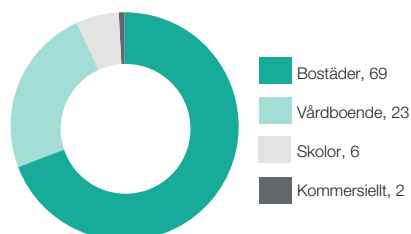


Kommentar balansräkning

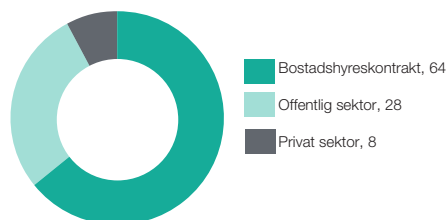
Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 560 fastigheter (555) med ett verkligt värde om 49 307 mkr (45 687). Av verkligt värde avser 33 812 mkr bostäder, 11 636 mkr vårdboende, 3 012 mkr skolor och 847 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter

värderade till 808 mkr. Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 29 214 lägenheter (28 840) och cirka 2 292 000 kvadratmeter (2 274 000) uthyrningsbar area.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)



Rikshems fastighetsbestånd 2019-12-31

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	33 812	69	1 651	20 477						
- Kommersiellt*	500	1	13	39 595						
Bostäder	34 312	70	1 664	20 622	2 044	89	4	7	100	
Segment samhällsfastigheter										
- Vårdboende	11 636	23	456	25 483						
- Skolor	3 012	6	133	22 707						
- Kommersiellt*	347	1	39	8 903						
Samhällsfastigheter	14 995	30	628	23 868	876	6	85	9	100	
Totalt	49 307	100	2 292	21 512	2 920	64	28	8	100	

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

Våra största orter



Uppsala 25%
Storstockholm 22%
Helsingborg 11%
Norrköping 7%
Västerås 7%
Kalmar 6%

Vi finns även i:

Östersund 5%
Umeå 5%
Luleå 4%
Halmstad 3%
Malmö 3%
Åle 1%
Nyköping 1%
Jönköping <1%
Linköping <1%

Andel av fastighetsvärde



52 mdr kr

Värdet av Rikshems fastigheter är 49,3 mdr kr och värdet av Rikshems andel av fastigheter i joint ventures är 2,6 mdr kr.

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 658 mkr (1 353). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt

kapitalandelsmetoden, uppgår till ca 2,6 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 978 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö kommun).

Det näst största innehavet om 571 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 stads-

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	2 049	1 966	867	826	2 916	2 792
Fastighetskostnader	-1 023	-969	-307	-299	-1 330	-1 268
Driftsöverskott	1 026	997	560	527	1 586	1 524
Värdeförändring fastigheter	803	1 462	735	645	1 538	2 107
Totalavkastning	1 829	2 459	1 295	1 172	3 124	3 631
Totalavkastning, procent r12mån	5,5	8,0	9,2	9,2	6,6	8,4
Verkligt värde fastigheter	34 313	32 411	14 994	13 276	49 307	45 687
Andel, procent	70	71	30	29	100	100
Area, tkvm	1 664	1 661	628	613	2 292	2 274
Verkligt värde, kr per kvm	20 622	19 511	23 868	21 661	21 512	20 090
Investeringar	1 214	839	354	244	1 568	1 083

delen Telestaden med bostäder samt lokaler för kontor och närservice.

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 109 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Eiendom, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg. Vid årets utgång innehar joint ventures åtta färdigställda osålda bostadsrätter. Rikshems andel är fyra lägenheter.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 179 mkr (276) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 255 mkr (245), varav 126 mkr (97) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter och 0 mkr (17) avser utlåning till joint ventures. Kundfordringar uppgick till 22 mkr (18).

Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 568 mkr (1 015). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och

valutaswappar till 507 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

Bolaget hade vid årets 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 utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 509 mkr (153) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -432 mkr (-311). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 77 mkr (-158).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 868 mkr (26 550). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 317 mkr (4 535) säkerställda skulder till kreditinstitut, 199 mkr (0) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 2 740 mkr (2 060) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 582 mkr (19 898) avsåg obligations-

lån. Vidare har bolaget 30 mkr (57) i räntebärande skulder till närstående bolag. Verkligt värde för långfristiga skulder uppgår till 20 435 mkr jämfört med redovisat värde om 19 699 mkr. För övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms verkligt värde inte avvika 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 4,3 respektive 5,1 miljarder kronor.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,8 år (4,1) och genomsnittlig räntebindning till 4,5 år (5,1).

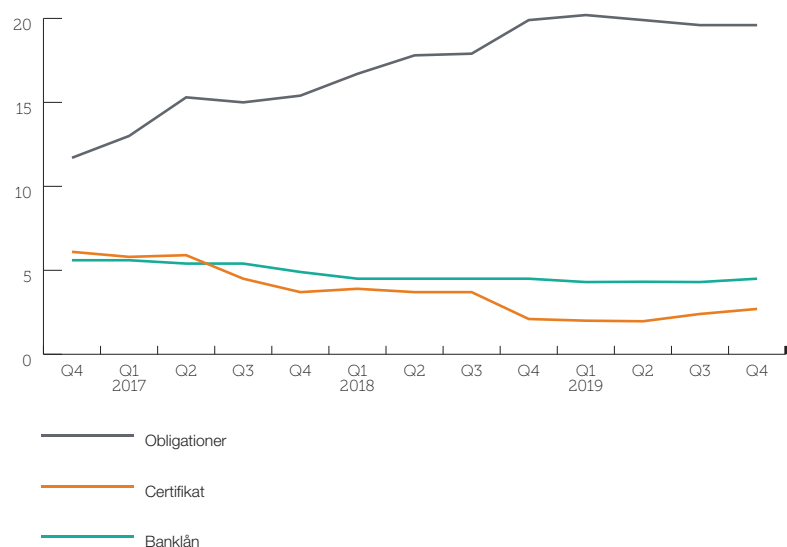
Räntederivat portfölj

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdr kr	Snittränta (årets utgång)
2020	17,8	0,8%
2021	16,5	0,8%
2022	14,5	0,9%
2023	12,5	0,9%
2024	12,0	0,9%
2025	7,5	1,0%
2026	4,5	1,1%
2027	2,0	0,9%
2028	0,5	0,8%

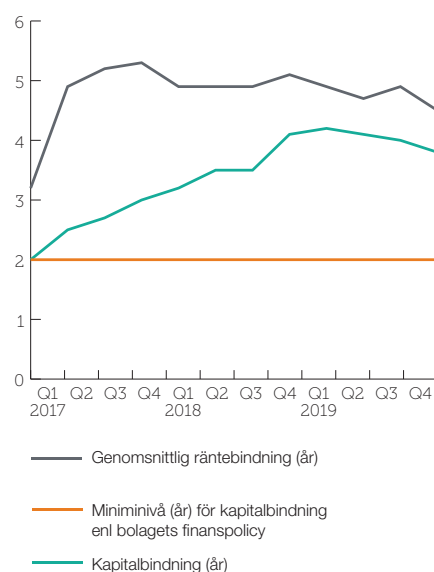
Räntebärande externa skulder

Löptid År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
< 1 år	3 412	12,7%	7 139	26,6%
1-2 år	2 153	8,0%	4 451	16,6%
2-3 år	3 226	12,0%	3 404	12,7%
3-4 år	2 000	7,4%	2 819	10,5%
4-5 år	4 047	15,1%	3 547	13,2%
5-6 år	4 500	16,8%	-	-
6-7 år	3 000	11,2%	719	2,7%
7-8 år	2 500	9,3%	528	2,0%
8-9 år	1 500	5,6%	1 052	3,9%
> 9 år	500	1,9%	3 179	11,8%
Summa	26 838	100%	26 838	100%

Finansieringskällor (mdr kr)



Genomsnittlig räntebindning (år)
Genomsnittlig kapitalbindning (år)



26,8 mdr kr

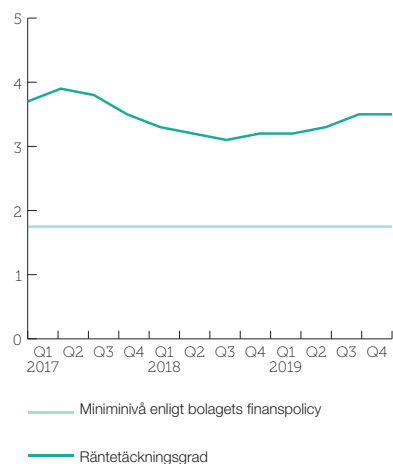
Rikshems externa lån uppgick på balansdagen till 26 838 mkr fördelade på obligationer, företagscertifikat och banklån.

Finansiella nyckeltal

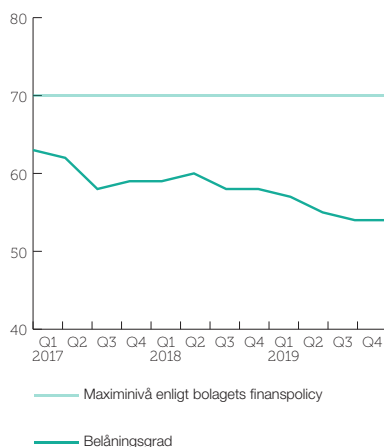
Rikshems räntetäckningsgrad för extern finansiering uppgår till 3,5 ggr (3,2).

Belåningsgraden minskade till 54 procent (58) och soliditeten ökade till 39 procent (37).

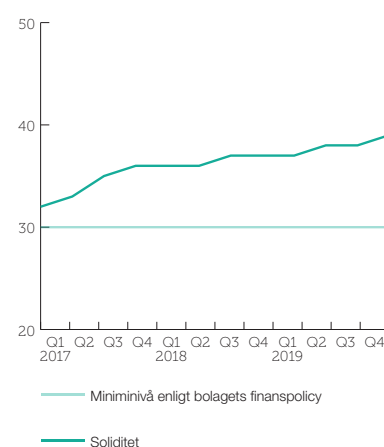
Räntetäckningsgrad (ggr)



Belåningsgrad (procent)



Soliditet (procent)



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter	729	721	2 916	2 792
Driftskostnader	-212	-199	-771	-740
Reparationer och underhåll	-83	-115	-306	-306
Fastighetsadministration	-57	-56	-211	-182
Fastighetsskatt	-12	-10	-42	-40
Summa fastighetskostnader	-364	-380	-1 330	-1 268
Driftsöverskott	365	341	1 586	1 524
Central administration	-39	-21	-100	-65
Finansnetto	-107	-111	-444	-458
Resultat från andelar i joint ventures	152	12	244	7
<i>varav förvaltningsresultat</i>	-5	2	6	7
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	198	13	300	2
<i>varav värdeförändring derivat</i>	1	2	1	1
<i>varav skatt</i>	-42	-5	-63	-3
Förvaltningsresultat	371	221	1 286	1 008
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	226	981	1 538	2 107
Värdeförändring räntederivat	440	-186	-270	-145
Värdeförändring valutaderivat	-358	-274	505	43
Valutakursförändring lån	228	307	-215	-91
Resultat före skatt	907	1 049	2 844	2 922
Skatt	-227	-210	-600	-433
Periodens/årets resultat	680	839	2 244	2 489
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	-3	0	-3	0
Skatt pensioner	1	0	1	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-2	0	-2	0
Summa totalresultat för perioden/året	678	839	2 242	2 489

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	49 307	45 687
Andelar i joint ventures	1 658	1 353
Materiella anläggningstillgångar	5	5
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	131	-
Derivatinstrument	509	153
Långfristiga fordringar	179	276
Summa anläggningstillgångar	51 789	47 474
Kortfristiga fordringar	255	245
Likvida medel	568	1 015
Summa omsättningstillgångar	823	1 260
SUMMA TILLGÅNGAR	52 612	48 734
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	20 441	18 199
Uppskjuten skatt	3 392	2 797
Räntebärande skulder	19 699	21 467
Derivatinstrument	432	311
Långfristiga skulder finansiell leasing	117	-
Ej räntebärande skulder	6	3
Summa långfristiga skulder	23 646	24 578
Räntebärande skulder	7 169	5 083
Kortfristiga skulder finansiell leasing	14	-
Ej räntebärande skulder	1 342	874
Summa kortfristiga skulder	8 525	5 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 612	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
Årets resultat			2 489	2 489
Övrigt totalresultat			0	0
<i>Årets totalresultat</i>			<i>2 489</i>	<i>2 489</i>
Erhållna koncernbidrag			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
Årets resultat			2 244	2 244
Övrigt totalresultat			-2	-2
<i>Årets totalresultat</i>			<i>2 242</i>	<i>2 242</i>
Utgående eget kapital 2019-12-31	100	4 874	15 467	20 441

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	326	321	1 491	1 462
Betald ränta	-115	-139	-445	-498
Betald skatt	0	-10	-24	-23
Förändring av rörelsekapital	345	124	142	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	556	296	1 164	1 037
Investering i förvaltningsfastigheter	-615	-269	-1 568	-1 083
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-240	-203	-851	-1 759
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	75	365	328
Förändring i materiella anläggningstillgångar	0	0	-2	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-32	-2	-76	-93
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	14	-2	127	204
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	0	1	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-873	-402	-2 004	-2 394
Upptagna lån	2 525	1 261	10 698	8 094
Amortering av lån	-1 722	-254	-10 592	-5 908
Förändring av säkerheter	-527	-226	287	255
Lösen av finansiella instrument	-	-455	-	-455
Amortering av finansiell leasing	2	-	0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	278	326	393	1 986
Periodens/årets kassaflöde	-39	220	-447	629
Likvida medel vid periodens/årets början	607	795	1 015	386
Likvida medel vid periodens/årets slut	568	1 015	568	1 015



1 568 mkr

Årets investeringar i befintliga fastigheter.

Av beloppet avser 707 mkr ombyggnation och renovering av bostäder, 507 mkr nyproduktion och 354 mkr investeringar i samhällsfastigheter.

Krusmyntan 4, Norrköping

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Intäkter	65	61	235	205
Övriga rörelsekostnader	-50	-34	-136	-106
Personalkostnader	-62	-50	-207	-171
Avskrivningar	-1	0	-2	-2
Rörelseresultat	-48	-23	-110	-74
Resultat från andelar i koncernföretag	327	442	584	489
Räntenetto	14	21	28	55
Värdeförändring räntederivat	440	-186	-270	-145
Värdeförändring valutaderivat	-358	-274	505	43
Valutakurseffekter på finansiella skulder	228	308	-215	-90
Resultat efter finansiella poster	603	288	522	278
Bokslutsdispositioner	-	24	-	24
Skatt	-18	-64	-60	-54
Periodens/årets resultat	585	248	462	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 året uppgick till 235 mkr (205) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -343 mkr (-277). Finansiella poster uppgick till 632 mkr (352). I finansiella poster ingår, utöver räntenetto, resultat från andelar i koncernföretag om 584 mkr (489) samt realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument motsvarande 20 mkr (-192).

Årets resultat ökade till 462 mkr (248).

Moderbolagets tillgångar uppgick per 31 december 2019 till 34 000 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 561 mkr (1 015). Skulderna uppgår till 26 555 mkr (25 693) och består till största delen av obligationslån, företagscertifikat och banklån. Eget kapital uppgick per balansdagen till 7 445 mkr (6 983).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR		
Inventarier	4	4
Aktier och andelar i koncernföretag	1 945	1 967
Fordringar hos koncernföretag	30 887	29 418
Derivatinstrument	509	153
Långfristiga fordringar	29	58
Summa anläggningstillgångar	33 374	31 600
Kortfristiga tillgångar	65	61
Likvida medel	561	1 015
Summa omsättningstillgångar	626	1 076
SUMMA TILLGÅNGAR	34 000	32 676
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 445	6 983
Uppskjuten skatt	238	178
Derivatinstrument	432	311
Räntebärande skulder	24 579	24 233
Skulder till koncernföretag	678	623
Ej räntebärande skulder	628	348
Summa skulder	26 555	25 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 000	32 676

Övriga upplysningar

Styrelse

Sammanställningen i Rikshem AB (publ):s styrelse har förändrats under året då Andreas Jensen på årsstämman valdes till ordinarie styrelseledamot och antalet ordinarie ledamöter utökades till sju.

Per Uhlén lämnade på egen begäran uppdraget som styrelseledamot i Rikshem i samband med att han tillträdde som tillförordnad vd den 1 november 2019. Styrelsen återgick därefter till att bestå av sex ordinarie ledamöter.

VD

Anette Frumerie har utsetts till ny vd och kommer att tillträda senast den 4 juni 2020. Per Uhlén utsågs till tillförordnad vd efter att tidigare vd Sophia Mattsson-Linnala lämnade vd-uppdraget den 31 oktober 2019.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av året till 259 (242), 140 män och 119 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 lätttnadsreglerna och redovisar återstå-



ende leasingbetalningar diskonterade med bolagets marginella låneränta per den 1 januari 2019 som leasingkulda. 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 någon påverkan på koncernens eget kapital. Per den 1 januari 2019 uppgick leasade tillgångar och skulder till 109 mkr, varav tomträtter uppgår till 97 mkr. I balansräkningen per den 31 december 2019 redovisas leasingtillgångar som "Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar" och på skuldsidan redovisas en lång- och en kortfristig skuld. Per den 31 december 2019 uppgår leasade tillgångar till 131 mkr, varav tomträtter uppgår till 101 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 3 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 den 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.

Närståendetransaktioner

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 periodens utgång.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och 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 2020

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har ej granskats av bolagets revisorer.

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2019 kv 4	2019 kv 3	2019 kv 2	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3
Resultaträkning						
Hysesintäkter	729	745	724	718	721	697
Fastighetskostnader	-364	-264	-323	-379	-380	-262
Driftsöverskott	365	481	401	339	341	435
Central administration	-39	-20	-20	-21	-21	-18
Finansnetto	-107	-109	-114	-114	-111	-112
Resultat från andelar i joint ventures	152	1	83	8	12	1
Förvaltningsresultat	371	353	350	212	221	306
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	226	282	857	173	981	193
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	310	-72	-218	0	-153	137
Resultat före skatt	907	563	989	385	1 049	636
Skatt och övrigt totalresultat	-229	-125	-155	-93	-210	-130
Periodens totalresultat	678	438	834	292	839	506
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	49 307	48 198	47 392	46 461	45 687	44 282
Andelar i joint ventures	1 658	1 475	1 474	1 391	1 353	1 341
Övriga tillgångar	1 079	1 509	1 339	1 100	679	851
Likvida medel	568	607	482	680	1 015	795
Summa tillgångar	52 612	51 789	50 687	49 632	48 734	47 269
Eget kapital	20 441	19 763	19 325	18 491	18 199	17 360
Uppskjuten skatt	3 392	3 171	3 045	2 891	2 797	2 588
Räntebärande skulder	26 868	26 295	26 233	26 613	26 550	25 854
Övriga skulder	1 911	2 560	2 084	1 637	1 188	1 467
Summa eget kapital och skulder	52 612	51 789	50 687	49 632	48 734	47 269
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	54	54	55	57	58	58
Soliditet, procent	39	38	38	37	37	37
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,5	3,5	3,3	3,2	3,2	3,1
Avkastning eget kapital, procent*	11,6	12,9	13,7	14,2	14,7	11,2
Direktavkastning, procent*	3,3	3,4	3,3	3,4	3,5	3,6
Totalavkastning, procent*	6,6	8,3	8,2	8,0	8,4	6,6
Överskottsgrad, procent	54	56	55	47	47	62

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning						
Hysesintäkter	2 916	2 792	2 665	2 484	2 040	1 691
Driftsöverskott	1 586	1 524	1 555	1 420	1 192	954
Förvaltningsresultat	1 286	1 008	1 150	1 208	579	380
Värdeförändring fastigheter, mkr	1 538	2 107	1 647	1 962	1 856	1 262
Periodens resultat	2 244	2 489	2 430	2 433	1 964	1 010
Balansräkning						
Eget kapital	20 441	18 199	15 710	13 281	10 360	4 850
Extern skuld	26 838	26 493	24 022	23 422	21 074	16 248
Verkligt värde fastigheter	49 307	45 687	41 039	37 878	32 009	25 160
Balansomslutning	52 612	48 734	43 501	40 114	34 053	26 036
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	39	37	36	33	30	19
Belåningsgrad, procent	54	58	59	62	66	65
Räntetäckningsgrad	3,5	3,2	3,5	3,8	3,6	2,9
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	10	12	15	21	23
Medelränta, procent	1,6	1,7	2,0	1,5	1,6	1,8
Räntebindning, år	4,5	5,1	5,3	2,6	2,4	3,4
Kapitalbindning, år	3,8	4,1	3,0	1,9	1,4	1,1
Avkastning på eget kapital, procent	11,6	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	6,6	8,4	8,1	9,7	10,7	9,8
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	560	555	586	574	533	496
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 292	2 274	2 219	2 182	1 975	1 708
Antal lägenheter	29 214	28 840	27 924	27 224	24 203	20 844
Andel samhällsfastigheter, procent	30	29	29	29	38	42
Vakansgrad bostäder	3,5	3,2	2,7	3,6	2,6	1,8
Marknadsvakans bostäder, procent	0,8	0,5	0,3	0,5	0,4	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	9,0	9,4	9,8	10,3	10,5	11,4
Verkligt värde, kr/kvm	21 512	20 090	18 494	17 362	16 205	14 727
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	4,3	3,8	4,3	3,7	2,7	2,4
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	3,6	-3,9	6,7	3,4	6,8	8,4
Överskottsgrad, procent	54	55	58	57	58	56
Medarbetare						
Antal anställda	259	242	206	192	173	134



Volontären 4, Halmstad

Kalendarium

Årsredovisning 2019

25 mars 2020

Delårsrapport jan-mar 2020

5 maj 2020

Halvårsrapport jan-jun 2020

28 augusti 2020

Delårsrapport jan-sep 2020

4 november 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	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 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 viktad 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](http://rikshem.se)

Kontakt

Växel: 010-70 99 200

Rikshem AB (publ)

Box 307, 101 26 Stockholm

rikshem.se