

# Delårsrapport Q3

## januari – september 2021

### Händelser under perioden

- Hyresintäkterna uppgick till 2 276 mkr (2 276). Den oförändrade nivån förklaras av fastighetsförsäljningar under 2020 och 2021.
- Driftsöverskottet ökade med 13 mkr eller 1,0 procent till 1 359 mkr (1 346). Förbättringen är främst hänförlig till minskade kostnader för reparationer och underhåll.
- Förvaltningsresultatet ökade med 228 mkr eller 24,2 procent till 1 170 mkr (942). Ökningen är främst hänförlig till värdeökning i fastigheter i joint ventures.
- Värdeförändringen för förvaltnings-

fastigheter uppgick till 2 142 mkr (1 022).

- Periodens resultat före skatt ökade med 1 500 mkr eller 76,1 procent till 3 472 mkr (1 972). Resultatet efter skatt ökade med 1 261 mkr eller 79,0 procent till 2 857 mkr (1 596).
- Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 532 mkr (59) och avyttringar uppgick till 829 mkr (805). Periodens största förvärv var en kombinerad bostads- och samhällsfastighet i Norrköping. De största försäljningarna avsåg 25 fastigheter i Västerås och Helsingborg, huvudsakligen LSS-fastigheter och bostäder, samt en

samhällsfastighet i Kalmar.

- Periodens investeringar uppgick till 1 215 mkr (1 178).

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Rikshem återköpte under oktober ca 130 miljoner EUR av obligationslån om 300 miljoner EUR med räntekupong 1,25% och förfall 2024-06-28 (ISIN XS1636469865).
- Vid extra bolagsstämma den 26 oktober 2021 har Ulrica Messing lämnat sitt uppdrag som ledamot i Rikshems styrelse på egen begäran då hon utsetts till landshövding i Blekinge län.

### Hyresintäkter

# 2 276 mkr

### Driftsöverskott

# 1 359 mkr

### Resultat efter skatt

# 2 857 mkr

### Rikshem i sammandrag

|                                                | 2021<br>jan-sep | 2020<br>jan-sep | okt 2020-<br>sep 2021 | 2020<br>jan-dec |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hyresintäkter, mkr                             | 2 276           | 2 276           | 3 032                 | 3 032           |
| Driftsöverskott, mkr                           | 1 359           | 1 346           | 1 773                 | 1 760           |
| Förvaltningsresultat, mkr                      | 1 170           | 942             | 1 507                 | 1 279           |
| Resultat, mkr                                  | 2 857           | 1 596           | 3 742                 | 2 481           |
| Verkligt värde fastigheter, mkr                | 54 809          | 50 761          | 54 809                | 51 750          |
| Antal lägenheter                               | 28 512          | 28 552          | 28 512                | 28 730          |
| Uthyrningsbar area, tkvm                       | 2 216           | 2 239           | 2 216                 | 2 232           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, procent              | 96,0            | 96,4            | 96,0                  | 96,4            |
| Genomsnittlig hyreslängd, år*                  | 8,3             | 8,9             | 8,3                   | 8,8             |
| Belåningsgrad, procent                         | 49              | 53              | 49                    | 51              |
| Räntetäckningsgrad, ggr**                      | 3,9             | 3,6             | 3,9                   | 3,7             |
| Eget kapital, mkr                              | 25 778          | 22 037          | 25 778                | 22 921          |
| Totalavkastning inkl joint ventures, procent** | 9,3             | 6,2             | 9,3                   | 7,0             |
| Avkastning på eget kapital, procent**          | 15,6            | 10,9            | 15,6                  | 11,4            |

\* Avser samhällsfastigheter. \*\*Avser rullande 12 månader  
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 21

# Fastigheter för en god samhällsutveckling



Anette Frumerie, vd

**”** På många av våra orter äger Rikshem både bostäder och samhällsfastigheter. För en god samhällsutveckling måste utvecklingen av både bostäder och social infrastruktur gå i takt med medborgarnas och näringslivets behov och vi kan bidra inom båda segmenten vilket är en styrka.

Rikshem rapporterar intäkter om 2 276 mkr för perioden vilket är på samma nivå som för jämförbar period 2020, men baserat på ett mindre bestånd då vi avyttrat ett antal fastigheter under såväl 2020 som 2021. Prisnivåerna på fastighetsmarknaden idag ger möjlighet till goda affärer för fastigheter som långsiktigt inte passar in i portföljen. För identiskt bestånd ökar intäkterna med 1,7 procent och driftnettot ökar med 1,9 procent. Hyresförhandlingarna för året har genererat låga höjningar vilket påverkar intäkterna. Långsiktigt är det ett problem att intäktsökningar från de årliga hyresförhandlingarna inte motsvarar kostnadsökningarna för att kunna äga och förvalta hyresrätter som uppfyller dagens krav på moderna boenden. Däremot bidrar det aktiva arbetet med att minska vakanserna i till exempel Kalmar till ökade intäkter.

## Nyproduktion för många

Vi fortsätter att starta nyproduktionsprojekt, såväl på egen mark som genom förvärvade projekt. Efter sommaren har vi startat tre projekt om totalt närmare 500 hyresrätter i Södertälje, Västerås och Umeå. För att göra hyresrätten tillgänglig för så många som möjligt söker vi investeringsstöd där det går. Det är positivt att regeringen i sin höständringsbudget föreslår att anslaget för investeringsstöd höjs med 650 miljoner kronor 2021. Investeringsstödet behövs, men de långa väntetider som uppstått för att nyttja det utanför storstadsområdena påverkar planeringen och håller tillbaka

byggandet av hyresrätter. På temat ökat byggande har Rikshem också medverkat i uppföljande byggsamtal med bostadsminister Märta Stenevi för information om lagförslaget gällande certifierade byggprojekteringsföretag som är tänkt att leda till en snabbare väg genom bygglovsprocessen.

## Bostäder och samhällsfastigheter

På många av våra orter äger Rikshem både bostäder och samhällsfastigheter. För en god samhällsutveckling måste utvecklingen av både bostäder och social infrastruktur gå i takt med medborgarnas och näringslivets behov och vi kan bidra inom båda segmenten vilket är en styrka. I Halmstad där vi tidigare enbart ägt samhällsfastigheter bygger vi nu 350 hyresrätter. Ett av husen hyrs ut till en myndighet som personalbostäder och vi byggstartar på deras uppdrag ytterligare 50 lägenheter i oktober. Genom att utveckla för våra kunder möjliggör vi utveckling av deras etablering i Halmstad, en kommun som växer, och skapar också förutsättningar för fler arbetstillfällen i kommunen. I Norrköping har vi i dagarna tillträtt en stor projektfastighet som kombinerar social infrastruktur med hyreslägenheter, en modern byggnad i centrala delarna av staden som kompletterar vårt bestånd i Norrköping på ett bra sätt.

## Attraktivt för kund och medarbetare

Efter att många av oss spenderat mycket tid på hemmakontoret de senaste 18

månaderna är det inspirerande att nu få mötas ”på riktigt” i större utsträckning, samtidigt som vi fortsätter med flexibla arbetssätt. Även våra kunder kan vi nu återigen möta som vanligt. Vi har under pandemin lärt oss att mycket fungerar alldeles utmärkt digitalt men vissa saker blir enklare eller bättre när vi träffas fysiskt. Vi kommer fortsätta utveckla de digitala möjligheterna vilket vi ser att kunderna går mot, samtidigt som vi ska finnas tillgängliga på andra sätt för de kunder som så önskar.

## Läxhjälp för framtiden

Rikshem har sedan 2015 varit en engagerad huvudpartner till Läxhjälpens och har bland annat bidragit till organisationens etablering på flera nya orter runt om i Sverige där Rikshem har bestånd. Läxhjälpens och Rikshems samarbete har tidigare bidragit till att hundratals elever genom åren klarat skolan och gått vidare med självförtroende inför framtiden. Nu bidrar vi till att även elever i Östersund kan få bättre möjligheter. Genom extra stöd i skolan kan segregationen minskas, områden bli tryggare och skolan mer jämlik och inkluderande. Rikshem och Läxhjälpens samarbetar även i Uppsala, Västerås, Norrköping och Umeå där vi är med och lägger grunden för bättre möjligheter för unga.

Anette Frumerie, vd

# Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

## Marknadsvärde

# 58 mdkr

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 57 921 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

## Bostäder

# 29 000

Rikshem har cirka 29 000 bostäder som fördelar sig på hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.

## Samhällsfastigheter

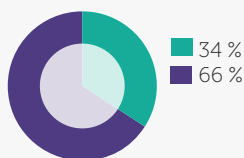
# 29%

29 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter med främst vårdboenden samt förskolor och skolor.

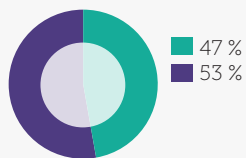
## Våra största orter

Kartan visar spridningen av Rikshems fastighetsbestånd i Sverige. För våra sex största orter visas andel av fastighetsvärde i procent samt fördelningen mellan bostäder och samhällsfastigheter.

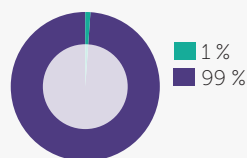
### Uppsala 25 %



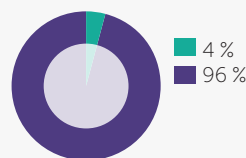
### Storstockholm 20 %



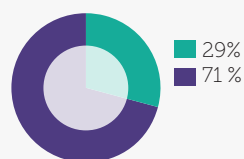
### Helsingborg 11 %



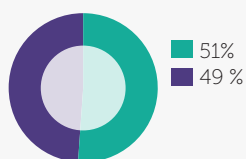
### Norrköping 9 %



### Västerås 7 %



### Kalmar 6 %



Samhällsfastigheter  
Bostadsfastigheter

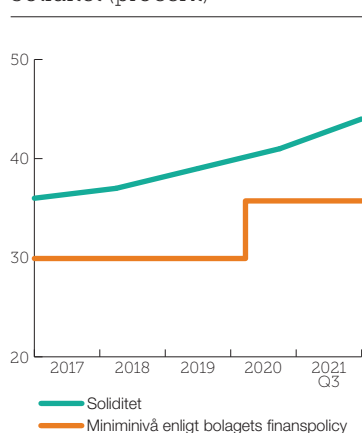
# Rikshems mål

Rikshem har fem långsiktiga mål som styr verksamhetens inriktning. Verksamheten bedrivs utifrån ett antal strategier som ska bidra till att nå målen.

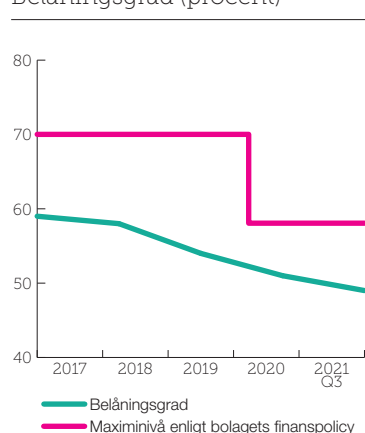
| Målnivå    | God totalavkastning                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      | Nöjd kund                                                        |      |      | Nöjd medarbetare                                         |      |      | Klimatneutral verksamhet                                                                               |                             |                             | Trygga och attraktiva områden                                      |      |      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------------------------------------------------------------------|------|------|----------------------------------------------------------|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|------|------|
|            | Att långsiktigt skapa en real årlig totalavkastning om minst 5 procent på fastighetskapitalet.                                                                                                                                                                                                             |      |      | Att 2022 nå 62 i Nöjd kund-index, NKI, för bostäder (index 100). |      |      | Att 2022 nå 82 i Nöjd medarbetar-index, NMI (index 100). |      |      | Energianvändning ska årligen minska med 2,5 procent och koldioxidutsläpp minska med 2,0 kg/kvm och år. |                             |                             | Att 2022 nå 85 i Upplevd trygghet (index 100) bland hyresgästerna. |      |      |
| Strategier | Egen förvaltningsorganisation • Varierat utbud av bostäder och samhällsfastigheter för hela livet<br>Aktiv beståndsutveckling • Affärsmässighet och samhällsengagemang i kombination • Långsiktig områdesutveckling<br>Energioptimering och -effektivisering • Inkluderande och utvecklande medarbetarskap |      |      |                                                                  |      |      |                                                          |      |      |                                                                                                        |                             |                             |                                                                    |      |      |
| Utfall     | 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2019 | 2018 | 2020                                                             | 2019 | 2018 | 2020                                                     | 2019 | 2018 | 2020                                                                                                   | 2019                        | 2018                        | 2020                                                               | 2019 | 2018 |
|            | 6,7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5,5% | 5,8% | 58,7                                                             | 56,6 | 54,0 | 71                                                       | 70   | 71   | -8,0 %<br>-0,7 kg/kvm och år                                                                           | +0,7%<br>-1,7 kg/kvm och år | -3,5%<br>+0,9 kg/kvm och år | 76,8                                                               | 77,2 | 75,6 |

## Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

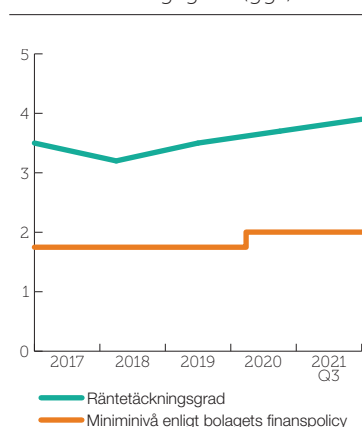
Soliditet (procent)



Belåningsgrad (procent)



Räntetäckningsgrad (ggr)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



# Intäkter, kostnader & resultat

## Driftsöverskott

Hysesintäkterna uppgick till 2 276 mkr (2 276). Den oförändrade nivån förklaras av fastighetsförsäljningar under 2020 och 2021. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 37 mkr eller 1,7 procent.

2 276 mkr  
(2 276)

Fastighetskostnaderna för perioden minskade med 13 mkr eller 1,4 procent till 917 mkr (930). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 13 mkr eller 1,5 procent. Driftskostnaderna ökade med 26 mkr vilket främst orsakats av att kostnader för uppvärmning och snöröjning varit högre än föregående år. Kostnaderna för reparationer och underhåll har varit 32 mkr lägre än under jämförelseperioden.

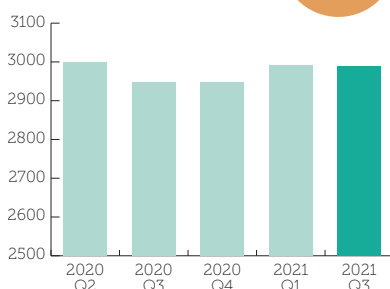
Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet med 13 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 359 mkr (1 346). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 24 mkr eller 1,9 procent jämfört med föregående år.

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 4,9 procent. Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,5 procent (1,3). Ökningen jämfört med föregående år är framför allt hänförlig till nyproducerade och nyrenoverade bostäder i Norrköping där uthyrning pågår. I syfte att minska vakanser har bland annat organisationsförändringar genomförts och en ny uthyrningspolicy antagits. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,7 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 96,0 procent. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 8,3 år (8,9).

| Resultaträkning mkr                                  | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter                                        | 2 276        | 2 276        |
| Fastighetskostnader                                  | -917         | -930         |
| <b>Driftsöverskott</b>                               | <b>1 359</b> | <b>1 346</b> |
| Central administration                               | -63          | -58          |
| Finansnetto                                          | -320         | -347         |
| Resultat från andelar i joint ventures               | 194          | 1            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                          | <b>1 170</b> | <b>942</b>   |
| Värdeförändring fastigheter                          | 2 142        | 1 022        |
| Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån | 160          | 8            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           | <b>3 472</b> | <b>1 972</b> |
| Skatt                                                | -615         | -376         |
| <b>Periodens resultat</b>                            | <b>2 857</b> | <b>1 596</b> |

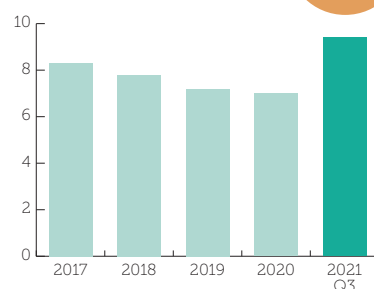
## Årshyra per bokslutsdag (mkr)

2 988 mkr



## Totalavkastning inkl joint ventures (procent)

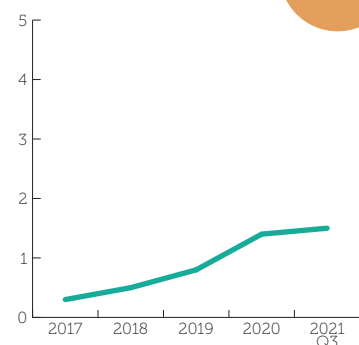
9,3%



Diagrammet visar totalavkastning utan justering för inflation

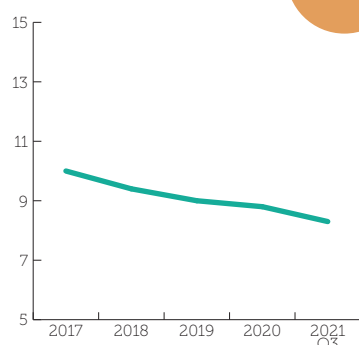
## Marknadsvakans bostäder (procent)

1,5%



## Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)

8,3 år



Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter visar utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter visar belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte. Beloppen i delårsrapporten är avrundade till närmaste miljon kronor vilket innebär att tabeller och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -63 mkr (-58). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader.

-63 mkr  
(-58)

### Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till -320 mkr (-347). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Finansnettot har minskat främst till följd av lägre medelränta på skulden jämfört med föregående år. Medelräntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,5 procent (1,7).

-320 mkr  
(-347)

### Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 194 mkr (1). Resultatförbättringen är främst hänförlig till värdeförändring fastigheterna. Se vidare information i avsnitt joint ventures på sid 10.

194 mkr  
(1)

### Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 142 mkr (1 022), vilket motsvarar en värdeökning om 4,1 procent (2,1). Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sid 8.

2 142 mkr  
(1 022)

### 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, NOK och AUD. Långa SEK-räntor steg under perioden vilket påverkat värdeförändringen på räntederivatinstrumenten positivt. Värdeförändringen uppgick under perioden till 439 mkr (-324). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 53 mkr (-154). Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -332 mkr (466) och beror på att den svenska kronan under perioden försvagats mot dessa valutor.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -615 mkr (-376) varav aktuell skatt utgjorde -99 mkr (-199) och uppskjuten skatt utgjorde -516 mkr (-177). Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på finansiella poster, medan den aktuella skatten främst påverkas av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 17,7 procent (19,0). Avvikelsen mot svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framförallt av resultat från joint ventures samt ej avdragsgill ränta som en effekt av gällande ränteavdragsbegränsningsregler. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

-615 mkr  
(-376)

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 2 857 mkr (1 596).

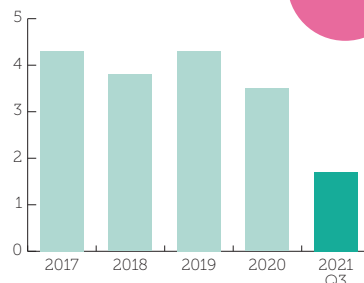
2 857 mkr  
(1 596)

### Effekter av coronapandemin

Med en fastighetsportfölj som huvudsakligen består av bostads- och samhällsfastigheter är exponeringen mot de kategorier av kommersiella hyresgäster som varit mest utsatta av pandemin väldigt låg. Rikshems resultat har endast marginellt påverkats av pandemins effekter.

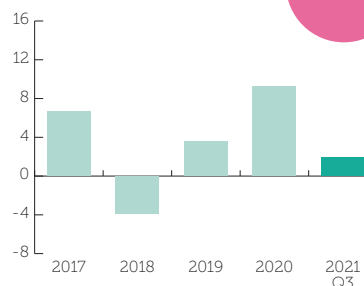
Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)

1,7%



Förändring driftsöverskott i jämförbart bestånd (procent)

1,9%



# Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 515 fastigheter (540) med ett verkligt värde om 54 809 mkr (51 750). Av verkligt värde avser 38 230 mkr bostäder, 12 968 mkr vårdboende, 2 727 mkr skolor och

884 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 579 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

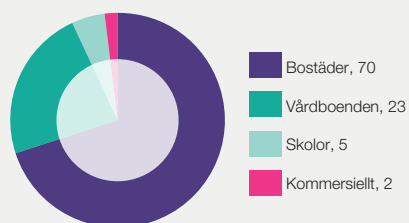
Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet cirka 29 000 lägenheter (29 000) och cirka 2 216 000 kvadratmeter (2 232 000) uthyrningsbar area.

## Rikshems fastighetsbestånd 2021-09-30

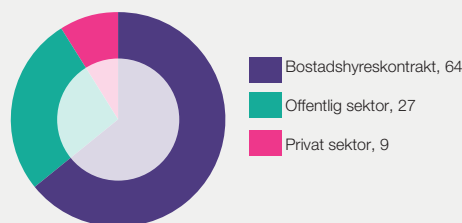
| Typ                                      | Värde mkr     | Andel procent | Area tkvm    | Värde kr/kvm  | Årshyra mkr  | Årshyra fördelat per typ av hyresgäst (procent) |                     |                  |            |
|------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------|
|                                          |               |               |              |               |              | Bostads-<br>hyresavtal                          | Offentlig<br>sektor | Privat<br>sektor | Totalt     |
| <b>Segment bostäder</b>                  |               |               |              |               |              |                                                 |                     |                  |            |
| - Bostäder                               | 38 230        | 70            | 1 595        | 23 961        |              |                                                 |                     |                  |            |
| - Kommersiellt*                          | 551           | 1             | 13           | 43 669        |              |                                                 |                     |                  |            |
| <b>Bostäder</b>                          | <b>38 781</b> | <b>71</b>     | <b>1 608</b> | <b>24 116</b> | <b>2 115</b> | <b>89</b>                                       | <b>4</b>            | <b>7</b>         | <b>100</b> |
| <b>Segment samhälls-<br/>fastigheter</b> |               |               |              |               |              |                                                 |                     |                  |            |
| - Vårdboenden                            | 12 968        | 23            | 457          | 28 393        |              |                                                 |                     |                  |            |
| - Skolor                                 | 2 727         | 5             | 116          | 23 542        |              |                                                 |                     |                  |            |
| - Kommersiellt*                          | 333           | 1             | 36           | 9 359         |              |                                                 |                     |                  |            |
| <b>Samhällsfastigheter</b>               | <b>16 028</b> | <b>29</b>     | <b>608</b>   | <b>26 356</b> | <b>873</b>   | <b>5</b>                                        | <b>82</b>           | <b>13</b>        | <b>100</b> |
| <b>Totalt</b>                            | <b>54 809</b> | <b>100</b>    | <b>2 216</b> | <b>24 731</b> | <b>2 988</b> | <b>64</b>                                       | <b>27</b>           | <b>9</b>         | <b>100</b> |



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)



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

# Fastighetsvärdering och segmentsrapport

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. I samband med andra kvartalet utförs en avstämning av direktavkastningskrav och kalkylräntor med externa värderare. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat med 0,11 procentenheter till 3,89 procent i relation till värdet per 2020-12-31. Av periodens värdeförändring är huvuddelen hänförlig till förändring av kalkylräntor och direktavkastningskrav för identiskt bestånd.

## Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

| Fastighetstyp        | Intäkt/kvm |              |       | Direktavkastningskrav |              |       |
|----------------------|------------|--------------|-------|-----------------------|--------------|-------|
|                      | min        | medel        | max   | min                   | medel        | max   |
| Bostäder             | 750        | 1 319        | 2 536 | 2,29%                 | 3,69%        | 5,40% |
| Samhällsfastigheter: |            |              |       |                       | 4,34%        |       |
| Vårdboenden          | 770        | 1 511        | 2 826 | 3,05%                 | 4,27%        | 7,30% |
| Skolor               | 670        | 1 520        | 2 356 | 4,30%                 | 4,68%        | 6,45% |
| Kommersiellt         | 752        | 1 346        | 5 850 | 3,65%                 | 4,86%        | 7,35% |
| <b>Medeltal</b>      |            | <b>1 361</b> |       |                       | <b>3,89%</b> |       |

## Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

| Fastighetstyp        | Värde i mkr   | 31-dec-20    | 30-sep-21    | Förändring    |
|----------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Bostäder             | 38 230        | 3,77%        | 3,69%        | -0,08%        |
| Samhällsfastigheter: |               |              |              |               |
| Vårdboenden          | 12 968        | 4,45%        | 4,27%        | -0,18%        |
| Skolor               | 2 727         | 4,79%        | 4,68%        | -0,11%        |
| Kommersiellt         | 884           | 4,91%        | 4,86%        | -0,05%        |
| <b>Totalt</b>        | <b>54 809</b> | <b>4,00%</b> | <b>3,89%</b> | <b>-0,11%</b> |

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

| Belopp i mkr                                                              | 2021<br>jan-sep | 2020<br>jan-sep | 2020<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Verkligt värde vid ingången av perioden</b>                            | <b>51 750</b>   | <b>49 307</b>   | <b>49 307</b>   |
| Värdeförändring                                                           | 2 142           | 1 022           | 1 825           |
| Investering                                                               | 1 215           | 1 178           | 1 592           |
| Förvärv                                                                   | 532             | 59              | 285             |
| Försäljning                                                               | -829            | -805            | -1 259          |
| Verkligt värde vid utgången av perioden                                   | 54 809          | 50 761          | 51 750          |
| <b>Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures</b> | <b>57 921</b>   | <b>53 412</b>   | <b>54 485</b>   |

## Segmentsrapport

| Belopp i mkr                                          | Bostäder        |                 | Samhällsfastigheter |                 | Totalt          |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                       | 2021<br>jan-sep | 2020<br>jan-sep | 2021<br>jan-sep     | 2020<br>jan-sep | 2021<br>jan-sep | 2020<br>jan-sep |
| Hysesintäkter                                         | 1 597           | 1 590           | 679                 | 686             | 2 276           | 2 276           |
| Fastighetskostnader                                   | -698            | -718            | -219                | -212            | -917            | -930            |
| <b>Driftsöverskott</b>                                | <b>899</b>      | <b>872</b>      | <b>460</b>          | <b>474</b>      | <b>1 359</b>    | <b>1 346</b>    |
| Värdeförändring fastigheter                           | 1 663           | 856             | 479                 | 166             | 2 142           | 1 022           |
| <b>Totalavkastning</b>                                | <b>2 562</b>    | <b>1 728</b>    | <b>939</b>          | <b>640</b>      | <b>3 501</b>    | <b>2 368</b>    |
| Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån) | 9,2             | 5,6             | 9,3                 | 7,2             | 9,2             | 6,1             |
| Verkligt värde fastigheter                            | 38 781          | 35 387          | 16 028              | 15 374          | 54 809          | 50 761          |
| Andel, procent                                        | 71%             | 70%             | 29%                 | 30%             | 100             | 100             |
| Area, tkvm                                            | 1 608           | 1 605           | 608                 | 634             | 2 216           | 2 239           |
| Verkligt värde, kr per kvm                            | 24 116          | 22 044          | 26 356              | 24 256          | 24 731          | 22 670          |
| Investeringar                                         | 1 080           | 906             | 135                 | 272             | 1 215           | 1 178           |

# Investeringar och projekt

Rikshem har flera pågående projekt, både nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter men även större renoveringar.

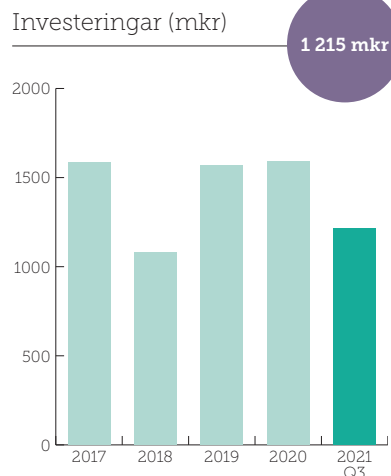
## Transaktioner och investeringar

Periodens förvärv uppgick till 532 mkr. Större delen avser en fastighet i Norrköping med en nyproducerad byggnad innehållande bostäder och vårdboende. Avyttring av fastigheter för 829 mkr utfördes under perioden. Försäljningarna avsåg främst 25 fastigheter i Västerås och Helsingborg, huvudsakligen LSS-fastigheter och bostäder, samt en samhällsfastighet i Kalmar.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 215 mkr (1 178), varav 640 mkr (701) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 440 mkr (205) avsåg nyproduktion av bostäder och

135 mkr (273) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion omfattande 892 lägenheter är pågående. Beräknad inflyttning är mellan fjärde kvartalet 2021 och andra kvartalet 2023. ROT- och renoveringsprojekt pågår i nio fastigheter och omfattar 1 749 lägenheter där inflyttning sker löpande. Inflyttning har under perioden skett i 122 ROT-renoverade lägenheter, i 286 nyproducerade lägenheter samt i 262 successionsrenoverade lägenheter. Under perioden har även inflytt skett i Oxhagshemmet i Kalmar, ett vårdboende med 75 lägenheter som genomgått en renovering de senaste åren.



## Större pågående projekt

| Fastighet/projekt | Kommun     | Projektkategori         | Antal lägenheter före | Antal lägenheter efter | Investeringsbelopp, mkr | Beräknat färdigställt |
|-------------------|------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Porsön            | Luleå      | ROT-renovering          | 426                   | 426                    | 317                     | kv 3, 2024            |
| Kantorn           | Uppsala    | ROT-renovering          | 160                   | 231                    | 208                     | kv 2, 2022            |
| Eriksborg         | Västerås   | Nyproduktion (bostäder) |                       | 252                    | 350                     | kv 2, 2023            |
| Flyttfågeln       | Umeå       | ROT-renovering          | 188                   | 188                    | 204                     | kv 4, 2022            |
| Bonden            | Halmstad   | Nyproduktion (bostäder) |                       | 178                    | 355                     | kv 4, 2022            |
| Repet             | Södertälje | Nyproduktion (bostäder) |                       | 130                    | 243                     | kv 4, 2022            |
| Orrspelet         | Umeå       | Nyproduktion (bostäder) |                       | 103                    | 173                     | kv 4, 2022            |
| Nåden             | Halmstad   | Nyproduktion (bostäder) |                       | 92                     | 116                     | kv 2, 2022            |



Vilunda 28:22, Vilunda, Upplands Väsby

### Vilunda 28:22, Vilunda, Upplands Väsby

Rikshem renoverar Holmvägen 4-20. Projektet påbörjades hösten 2021 och beräknas stå klart under 2022.

Renoveringen innebär byte av stammar, elinstallationer och ventilation. Samtidigt får lägenheterna bland annat nya kök, badrum, fönster och säkerhetsdörrar. Investeringen leder bland annat till minskad energiförbrukning i fastigheten.

# Joint ventures

## Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 963 mkr (1 768). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 3,1 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 1 123 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 726 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad.

1 963 mkr  
(1 768)

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 114 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr (f d Veidekke Eiendom), P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antal lägenheter i produktion till 111, varav 105 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 3.

## Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till 194 mkr (1). Resultatförbättringen är hänförlig till värdeökning i fastigheterna, främst inom Farsta Stadsutveckling och VärmdöBostäder.

194 mkr  
(1)



## Rikshems joint ventures

- VärmdöBostäder AB
- Farsta Stadsutveckling AB
- Boostad Bostad Sverige AB
- Bergagårdshöjden JV AB
- JV Tidmätaren AB



Bergagårdshöjden i Kalmar

# Finansiering

Målet för Rikshems finansverksamhet är att säkerställa god tillgång till finansiering både på kort och lång sikt. För att uppnå detta ska Rikshem vara en välrenommerad låntagare och eftersträva att upprätthålla kreditrating A3/A-. Finansnettot ska optimeras inom givna risklimiter.

Räntemarknaden präglades i början av året av en kraftig långränteuppgång i spåren av högre inflationsförväntningar och positiv andra kring vaccinering och därmed global återhämtning. Efter en period av sjunkande räntor under juni och juli vände räntorna uppåt igen under september. Stigande långa räntor har haft marginell påverkan på Rikshems räntekostnader då räntebindningen sedan tidigare varit hanterad genom ränteswappar och obligationer med fast ränta. Ränteförändringarna har dock stor inverkan på värdet på bolagets derivatinstrument. Tillgången till kapital har varit fortsatt god under tredje kvartalet.

Rikshem emitterade under tredje kvartalet obligationer om 200 mkr med 4,5 års löptid. Under det första halvåret emitterades fyra obligationer om ca 1 400 mkr. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har ökat med 521 mkr under perioden. Under tredje kvartalet har banklån om cirka 621 mkr

amorterats och ytterligare 600 mkr har lyfts på kreditfaciliteten hos Europeiska Investeringsbanken (EIB).

## Likvida medel

Likvida medel uppgick till 902 mkr (830). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 168 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

## Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 15,5 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 357 mkr (281) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -548 mkr (-968). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -191 mkr (-687).

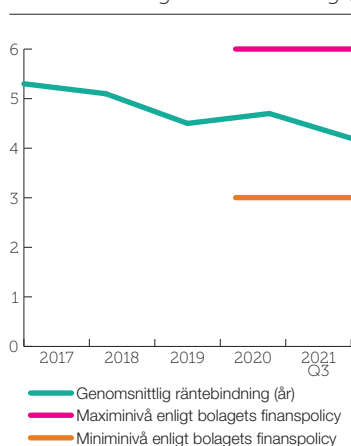
## Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 26 882 mkr (26 315). Av de räntebärande skulderna avsåg 3 711 mkr (4 814) säkerställda skulder till kreditinstitut, 999 mkr (199) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 2 660 mkr (2 139) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 337 mkr (18 988) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 175 mkr (175) i räntebärande skulder till närstående bolag. Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 7 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,5 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen

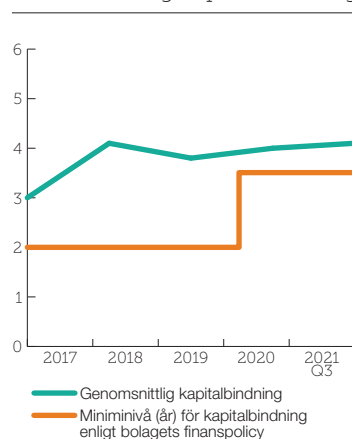
26 882 mkr  
(26 315)

Genomsnittlig räntebindning (år)



4,2 år

Genomsnittlig kapitalbindning (år)



4,1 år

till 4,2 miljarder kronor för EUR, 5,2 miljarder kronor för NOK och 0,5 miljarder kronor för AUD. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,5 procent vilket är en minskning med 0,2 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år och 0,1 procentenhet lägre än föregående kvartal. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 4,1 år (3,7) och genomsnittlig räntebindning till 4,2 år (4,5).

### Grön finansiering

Totalt har 900 mkr emitterats i gröna obligationer under perioden. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till 3,6 miljarder kronor. Lån hos EIB för investeringar i energi-effektivisering uppgår till 999 mkr.

### Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras bland annat genom backup-faciliteter från ägarna (10 miljarder kronor) och från svenska

banker (3 miljarder kronor). Utöver detta finns en checkräkningskredit på 500 mkr.

### Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's.

## Räntebärande externa skulder

| Löptid<br>År | Räntebindning |             | Kapitalbindning |             |
|--------------|---------------|-------------|-----------------|-------------|
|              | Belopp (mkr)  | Andel       | Belopp (mkr)    | Andel       |
| 2021         | 5 012         | 18,6%       | 2 318           | 8,6%        |
| 2022         | 1 226         | 4,6%        | 5 270           | 19,6%       |
| 2023         | -             | -           | 3 294           | 12,2%       |
| 2024         | 3 957         | 14,7%       | 4 206           | 15,6%       |
| 2025         | 2 887         | 10,7%       | 2 877           | 10,7%       |
| 2026         | 4 000         | 14,9%       | 2 112           | 7,9%        |
| 2027         | 2 500         | 9,3%        | 500             | 1,9%        |
| 2028         | 3 000         | 11,2%       | 996             | 3,7%        |
| 2029         | 2 400         | 8,9%        | 861             | 3,2%        |
| 2030-        | 1 900         | 7,1%        | 4 448           | 16,6%       |
| <b>Summa</b> | <b>26 882</b> | <b>100%</b> | <b>26 882</b>   | <b>100%</b> |

# Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| Belopp i mkr                                                      | 2021<br>jul-sep | 2020<br>jul-sep | 2021<br>jan-sep | 2020<br>jan-sep | okt 2020-<br>sep 2021 | 2020<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Hysesintäkter</b>                                              | 754             | 755             | 2 276           | 2 276           | 3 032                 | 3 032           |
| Driftskostnader                                                   | -153            | -151            | -572            | -546            | -762                  | -736            |
| Reparationer och underhåll                                        | -51             | -57             | -158            | -190            | -246                  | -278            |
| Fastighetsadministration                                          | -47             | -51             | -155            | -161            | -210                  | -216            |
| Fastighetsskatt                                                   | -11             | -11             | -32             | -33             | -41                   | -42             |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                                  | <b>-262</b>     | <b>-270</b>     | <b>-917</b>     | <b>-930</b>     | <b>-1 259</b>         | <b>-1 272</b>   |
| <b>Driftsöverskott</b>                                            | <b>492</b>      | <b>485</b>      | <b>1 359</b>    | <b>1 346</b>    | <b>1 773</b>          | <b>1 760</b>    |
| Central administration                                            | -21             | -13             | -63             | -58             | -83                   | -78             |
| Finansnetto                                                       | -106            | -119            | -320            | -347            | -436                  | -463            |
| Resultat från andelar i joint ventures                            | 9               | 6               | 194             | 1               | 253                   | 60              |
| varav förvaltningsresultat                                        | 10              | 13              | 24              | 25              | 25                    | 26              |
| varav värdeförändring fastigheter                                 | 1               | 0               | 220             | -18             | 290                   | 52              |
| varav värdeförändring derivat                                     | 0               | 0               | 2               | -1              | 2                     | -1              |
| varav skatt                                                       | -2              | -7              | -51             | -5              | -63                   | -17             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                       | <b>374</b>      | <b>359</b>      | <b>1 170</b>    | <b>942</b>      | <b>1 507</b>          | <b>1 279</b>    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                           | 112             | 163             | 2 142           | 1 022           | 2 945                 | 1 825           |
| Värdeförändring räntederivat                                      | 122             | -5              | 439             | -324            | 531                   | -232            |
| Värdeförändring komb valuta/räntederivat                          | -22             | -44             | 53              | -154            | -328                  | -535            |
| Valutakursförändring lån                                          | -61             | 20              | -332            | 486             | -148                  | 670             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                        | <b>525</b>      | <b>493</b>      | <b>3 472</b>    | <b>1 972</b>    | <b>4 507</b>          | <b>3 007</b>    |
| Skatt                                                             | -54             | -76             | -615            | -376            | -765                  | -526            |
| <b>Periodens/årets resultat</b>                                   | <b>471</b>      | <b>417</b>      | <b>2 857</b>    | <b>1 596</b>    | <b>3 742</b>          | <b>2 481</b>    |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                       |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Pensioner, omvärdering                                            | -               | -               | -               | -               | -1                    | -1              |
| Skatt pensioner                                                   | -               | -               | -               | -               | -                     | -               |
| <b>Periodens/årets övriga<br/>totalresultat netto efter skatt</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-1</b>             | <b>-1</b>       |
| <b>Summa totalresultat för perioden/året</b>                      | <b>471</b>      | <b>417</b>      | <b>2 857</b>    | <b>1 596</b>    | <b>3 741</b>          | <b>2 480</b>    |

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i mkr                                   | 2021<br>30 sep | 2020<br>30 sep | 2020<br>31 dec |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                |                |                |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten    | 10             | –              | 7              |
| Förvaltningsfastigheter                        | 54 809         | 50 761         | 51 750         |
| Andelar i joint ventures                       | 1 963          | 1 710          | 1 768          |
| Materiella anläggningstillgångar               | 3              | 4              | 3              |
| Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar | 135            | 132            | 137            |
| Derivatinstrument                              | 357            | 513            | 281            |
| Långfristiga fordringar                        | 342            | 220            | 281            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>57 618</b>  | <b>53 340</b>  | <b>54 227</b>  |
| Kortfristiga fordringar                        | 210            | 230            | 214            |
| Likvida medel                                  | 902            | 1 532          | 830            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>1 112</b>   | <b>1 762</b>   | <b>1 044</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>58 730</b>  | <b>55 102</b>  | <b>55 271</b>  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                            | <b>25 778</b>  | <b>22 037</b>  | <b>22 921</b>  |
| Uppskjuten skatt                               | 4 368          | 3 568          | 3 852          |
| Räntebärande skulder                           | 20 507         | 19 224         | 20 061         |
| Derivatinstrument                              | 548            | 912            | 968            |
| Långfristiga skulder leasing                   | 118            | 118            | 121            |
| Ej räntebärande skulder                        | 9              | 6              | 9              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              | <b>25 551</b>  | <b>23 828</b>  | <b>25 011</b>  |
| Räntebärande skulder                           | 6 375          | 7 900          | 6 254          |
| Kortfristiga skulder leasing                   | 14             | 12             | 14             |
| Ej räntebärande skulder                        | 1 012          | 1 325          | 1 071          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>7 401</b>   | <b>9 237</b>   | <b>7 339</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>58 730</b>  | <b>55 102</b>  | <b>55 271</b>  |

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| Belopp i mkr                            | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b> | 100          | 4 874                      | 15 467                                     | 20 441              |
| Periodens resultat, jan-sep             |              |                            | 1 596                                      | 1 596               |
| Övrigt totalresultat, jan-sep           |              |                            | –                                          | –                   |
| <b>Utgående eget kapital 2020-09-30</b> | <b>100</b>   | <b>4 874</b>               | <b>17 063</b>                              | <b>22 037</b>       |
| Periodens resultat, okt-dec             |              |                            | 885                                        | 885                 |
| Övrigt totalresultat, okt-dec           |              |                            | -1                                         | -1                  |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b> | <b>100</b>   | <b>4 874</b>               | <b>17 947</b>                              | <b>22 921</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b> | <b>100</b>   | <b>4 874</b>               | <b>17 947</b>                              | <b>22 921</b>       |
| Periodens resultat, jan-sep             |              |                            | 2 857                                      | 2 857               |
| Övrigt totalresultat, jan-sep           |              |                            | –                                          | –                   |
| <b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b> | <b>100</b>   | <b>4 874</b>               | <b>20 804</b>                              | <b>25 778</b>       |

# Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i mkr                                                   | 2021<br>jul-sep | 2020<br>jul-sep | 2021<br>jan-sep | 2020<br>jan-sep | okt 2020-<br>sep 2021 | 2020<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Kassaflöde från rörelsen                                       | 471             | 472             | 1 296           | 1 289           | 1 694                 | 1 686           |
| Betald ränta                                                   | -100            | -114            | -328            | -336            | -450                  | -458            |
| Betald skatt                                                   | 1               | –               | -6              | -22             | 14                    | -2              |
| Förändring av rörelsekapital                                   | 152             | 27              | 4               | -102            | 78                    | -28             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                | <b>525</b>      | <b>385</b>      | <b>966</b>      | <b>829</b>      | <b>1 335</b>          | <b>1 198</b>    |
| Investering i förvaltningsfastigheter                          | -480            | -368            | -1 215          | -1 178          | -1 628                | -1 592          |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                             | -458            | –               | -532            | -52             | -724                  | -243            |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                           | 611             | 758             | 829             | 802             | 1 254                 | 1 227           |
| Förändring i immateriella och materiella anläggningstillgångar | 0               | 0               | -3              | -1              | -10                   | -8              |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar                | -12             | -40             | -60             | -140            | -90                   | -170            |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar                 | –               | 50              | –               | 50              | –                     | 50              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                | <b>-340</b>     | <b>400</b>      | <b>-981</b>     | <b>-519</b>     | <b>-1 198</b>         | <b>-736</b>     |
| Upptagna lån                                                   | 2 956           | 1 738           | 8 768           | 9 746           | 12 739                | 13 718          |
| Amortering av lån                                              | -2 581          | -2 433          | -8 535          | -9 000          | -13 132               | -13 597         |
| Förändring av säkerheter                                       | –               | -112            | -143            | -87             | -372                  | -316            |
| Lösen av finansiella instrument                                | 0               | 0               | -3              | -4              | -3                    | -4              |
| Amortering av finansiell leasing                               | 0               | 0               | -1              | -1              | -1                    | -1              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>               | <b>375</b>      | <b>-807</b>     | <b>86</b>       | <b>654</b>      | <b>-768</b>           | <b>-200</b>     |
| <b>Periodens/årets kassaflöde</b>                              | <b>560</b>      | <b>-22</b>      | <b>72</b>       | <b>964</b>      | <b>-630</b>           | <b>262</b>      |
| Likvida medel vid periodens/årets början                       | 342             | 1 554           | 830             | 568             | 1 532                 | 568             |
| <b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>                  | <b>902</b>      | <b>1 532</b>    | <b>902</b>      | <b>1 532</b>    | <b>902</b>            | <b>830</b>      |

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mkr                              | 2021<br>jul-sep | 2020<br>jul-sep | 2021<br>jan-sep | 2020<br>jan-sep | okt 2020-<br>sep-2021 | 2020<br>jan-dec |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Intäkter</b>                           | <b>59</b>       | <b>59</b>       | <b>183</b>      | <b>182</b>      | <b>244</b>            | <b>243</b>      |
| Övriga rörelsekostnader                   | -32             | -29             | -87             | -93             | -121                  | -128            |
| Personalkostnader                         | -49             | -48             | -165            | -150            | -219                  | -204            |
| Avskrivningar                             | 0               | –               | -1              | -1              | -2                    | -2              |
| <b>Rörelseresultat</b>                    | <b>-23</b>      | <b>-18</b>      | <b>-69</b>      | <b>-62</b>      | <b>-98</b>            | <b>-91</b>      |
| Resultat från andelar i koncernföretag    | -44             | 26              | –               | 73              | 35                    | 108             |
| Räntenetto                                | 76              | 63              | 222             | 207             | 283                   | 268             |
| Värdeförändring räntederivat              | 122             | -5              | 439             | -324            | 531                   | -232            |
| Värdeförändring komb valuta/räntederivat  | -22             | -45             | 53              | -154            | -328                  | -535            |
| Valutakurseffekter på finansiella skulder | -62             | 19              | -332            | 485             | -147                  | 670             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>47</b>       | <b>40</b>       | <b>313</b>      | <b>225</b>      | <b>276</b>            | <b>188</b>      |
| Skatt                                     | -8              | 71              | -53             | 95              | -118                  | 29              |
| <b>Periodens/årets resultat</b>           | <b>39</b>       | <b>111</b>      | <b>260</b>      | <b>320</b>      | <b>158</b>            | <b>217</b>      |

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i mkr                                | 2021<br>30 sep | 2020<br>30 sep | 2020<br>31 dec |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                           |                |                |                |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten | 10             | –              | 7              |
| Inventarier                                 | 2              | 3              | 3              |
| Aktier och andelar i koncernföretag         | 2 117          | 1 945          | 2 117          |
| Fordringar hos koncernföretag               | 31 473         | 30 515         | 30 963         |
| Derivatinstrument                           | 357            | 513            | 281            |
| Långfristiga fordringar                     | 139            | 49             | 79             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>          | <b>34 098</b>  | <b>33 025</b>  | <b>33 450</b>  |
| Kortfristiga tillgångar                     | 102            | 136            | 100            |
| Likvida medel                               | 900            | 1 529          | 826            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>          | <b>1 002</b>   | <b>1 665</b>   | <b>926</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                     | <b>35 099</b>  | <b>34 690</b>  | <b>34 376</b>  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>             |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                         | <b>7 923</b>   | <b>7 765</b>   | <b>7 662</b>   |
| Avsättningar                                | 2              | –              | 2              |
| Uppskjuten skatt                            | 212            | 143            | 175            |
| Derivatinstrument                           | 548            | 911            | 968            |
| Räntebärande skulder                        | 24 433         | 23 688         | 23 384         |
| Skulder till koncernföretag                 | 1 639          | 1 637          | 1 821          |
| Ej räntebärande skulder                     | 343            | 546            | 364            |
| <b>Summa skulder</b>                        | <b>27 177</b>  | <b>26 925</b>  | <b>26 714</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       | <b>35 099</b>  | <b>34 690</b>  | <b>34 376</b>  |

## 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. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

## Styrelse

Vid extra bolagsstämma den 20 april 2021 valdes ordinarie styrelseledamoten Per Uhlén till ny styrelseordförande efter att Bo Magnusson meddelat att han önskar frånträda sitt uppdrag som styrelseledamot och styrelseordförande. Samtidigt valdes Peter Strand till ny ordinarie ledamot.

## Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 286 (267), 147 män och 139 kvinnor.

## Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 54 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2020 beskrivs Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer. Spridningen av viruset Covid-19 och de åtgärder som tvingats vidtas har fått stor påverkan på samhället och världsekonomin. Rikshems bedömning är att bostäder och samhällsfastigheter påverkats i mindre grad än andra segment på fastighetsmarknaden.

## 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.

## Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2021 och framåt

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Rikshems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

## Närståendetransaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 21 i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2020. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare skett under perioden.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Rikshem återköpte under oktober ca 130 miljoner EUR av obligationslån om 300 miljoner EUR med räntekupong 1,25% och förfall 2024-06-28 (ISIN XS1636469865).

Vid extra bolagsstämma den 26 oktober 2021 har Ulrica Messing lämnat sitt uppdrag som ledamot i Rikshems styrelse på egen begäran då hon utsetts till landshövding i Blekinge län.

## 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.

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 27 oktober 2021

Per Uhlén  
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin  
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth  
Styrelseledamot

Andreas Jensen  
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson  
Styrelseledamot

Peter Strand  
Styrelseledamot

Anette Frumerie  
Verkställande direktör

# Kvartalsdata

| Belopp i mkr                                    | 2021<br>kv 3 | 2021<br>kv 2 | 2021<br>kv 1 | 2020<br>kv 4 | 2020<br>kv 3 | 2020<br>kv 2 |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Resultaträkning</b>                          |              |              |              |              |              |              |
| Hysesintäkter                                   | 754          | 762          | 760          | 756          | 755          | 760          |
| Fastighetskostnader                             | -262         | -295         | -360         | -342         | -270         | -312         |
| Driftsöverskott                                 | 492          | 467          | 400          | 414          | 485          | 448          |
| Central administration                          | -21          | -24          | -18          | -20          | -13          | -23          |
| Finansnetto                                     | -106         | -105         | -109         | -116         | -119         | -116         |
| Resultat från andelar i joint ventures          | 9            | 183          | 2            | 59           | 6            | -8           |
| Förvaltningsresultat                            | 374          | 521          | 275          | 337          | 359          | 301          |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter         | 112          | 1 935        | 95           | 803          | 163          | 730          |
| Värde- och valutakursförändring fin. instrument | 39           | 58           | 63           | -105         | -29          | 60           |
| Resultat före skatt                             | 525          | 2 514        | 433          | 1 035        | 493          | 1 091        |
| Skatt och övrigt totalresultat                  | -54          | -464         | -97          | -150         | -76          | -228         |
| Periodens totalresultat                         | 471          | 2 050        | 336          | 855          | 417          | 863          |
| <b>Balansräkning</b>                            |              |              |              |              |              |              |
| Förvaltningsfastigheter                         | 54 809       | 54 370       | 52 167       | 51 750       | 50 761       | 50 989       |
| Andelar i joint ventures                        | 1 963        | 1 954        | 1 771        | 1 768        | 1 710        | 1 679        |
| Övriga tillgångar                               | 1 056        | 1 060        | 1 184        | 923          | 1 099        | 1 154        |
| Likvida medel                                   | 902          | 342          | 1 072        | 830          | 1 532        | 1 554        |
| Summa tillgångar                                | 58 730       | 57 726       | 56 194       | 55 271       | 55 102       | 55 376       |
| Eget kapital                                    | 25 778       | 25 307       | 23 257       | 22 921       | 22 037       | 21 620       |
| Uppskjuten skatt                                | 4 368        | 4 354        | 3 924        | 3 852        | 3 568        | 3 548        |
| Räntebärande skulder                            | 26 882       | 26 445       | 27 505       | 26 315       | 27 124       | 27 837       |
| Övriga skulder                                  | 1 702        | 1 620        | 1 508        | 2 183        | 2 373        | 2 371        |
| Summa eget kapital och skulder                  | 58 730       | 57 726       | 56 194       | 55 271       | 55 102       | 55 376       |
| <b>Nyckeltal</b>                                |              |              |              |              |              |              |
| Belåningsgrad, procent                          | 49           | 49           | 53           | 51           | 53           | 55           |
| Soliditet, procent                              | 44           | 44           | 41           | 41           | 40           | 39           |
| Räntetäckningsgrad, ggr*                        | 3,9          | 3,8          | 3,7          | 3,7          | 3,6          | 3,7          |
| Avkastning eget kapital, procent*               | 15,6         | 15,7         | 11,4         | 11,4         | 10,9         | 11,2         |
| Direktavkastning, procent*                      | 3,4          | 3,4          | 3,4          | 3,5          | 3,5          | 3,5          |
| Överskottsgrad, procent                         | 60           | 61           | 53           | 55           | 64           | 59           |

\* Rullande 12 månader

# Nyckeltal

| Belopp i mkr                                              | 2021<br>jan-sep | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Resultaträkning</b>                                    |                 |        |        |        |        |        |
| Hysesintäkter                                             | 2 276           | 3 032  | 2 916  | 2 792  | 2 665  | 2 484  |
| Driftsöverskott                                           | 1 359           | 1 760  | 1 586  | 1 524  | 1 555  | 1 420  |
| Förvaltningsresultat                                      | 1 170           | 1 279  | 1 286  | 1 008  | 1 150  | 1 208  |
| Värdeförändring fastigheter, mkr                          | 2 142           | 1 825  | 1 538  | 2 107  | 1 647  | 1 962  |
| Periodens resultat                                        | 2 857           | 2 481  | 2 244  | 2 489  | 2 430  | 2 433  |
| <b>Balansräkning</b>                                      |                 |        |        |        |        |        |
| Eget kapital                                              | 25 778          | 22 921 | 20 441 | 18 199 | 15 710 | 13 281 |
| Extern skuld                                              | 26 882          | 26 315 | 26 838 | 26 493 | 24 022 | 23 422 |
| Verkligt värde fastigheter                                | 54 809          | 51 750 | 49 307 | 45 687 | 41 039 | 37 878 |
| Balansomslutning                                          | 58 730          | 55 271 | 52 612 | 48 734 | 43 501 | 40 114 |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                              |                 |        |        |        |        |        |
| Soliditet, procent                                        | 44              | 41     | 39     | 37     | 36     | 33     |
| Belåningsgrad, procent                                    | 49              | 51     | 54     | 58     | 59     | 62     |
| Räntetäckningsgrad*                                       | 3,9             | 3,7    | 3,5    | 3,2    | 3,5    | 3,8    |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr                                    | 15,5            | 15,2   | 18,0   | 17,6   | 15,8   | 17,2   |
| Belåningsgrad säkerställda lån, procent                   | 7               | 9      | 9      | 10     | 12     | 15     |
| Medelränta, procent                                       | 1,5             | 1,7    | 1,6    | 1,7    | 2,0    | 1,5    |
| Räntebindning, år                                         | 4,2             | 4,7    | 4,5    | 5,1    | 5,3    | 2,6    |
| Kapitalbindning, år                                       | 4,1             | 4,0    | 3,8    | 4,1    | 3,0    | 1,9    |
| Avkastning på eget kapital, procent*                      | 15,6            | 11,4   | 11,6   | 14,7   | 16,8   | 20,6   |
| Direktavkastning, procent*                                | 3,4             | 3,5    | 3,3    | 3,5    | 3,9    | 4,1    |
| Totalavkastning exkl joint ventures, procent*             | 9,2             | 7,2    | 6,7    | 8,6    | 8,3    | 10,0   |
| Totalavkastning inkl joint ventures, procent*             | 9,3             | 7,0    | 7,2    | 7,8    | 8,3    | 10,3   |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                     |                 |        |        |        |        |        |
| Antal fastigheter                                         | 515             | 540    | 560    | 555    | 586    | 574    |
| Uthyrningsbar area, tusental kvm                          | 2 216           | 2 232  | 2 292  | 2 274  | 2 219  | 2 182  |
| Antal lägenheter                                          | 28 512          | 28 730 | 29 214 | 28 840 | 27 924 | 27 224 |
| Andel samhällsfastigheter, procent                        | 29              | 30     | 30     | 29     | 29     | 29     |
| Vakansgrad bostäder, procent                              | 4,9             | 4,0    | 3,5    | 3,2    | 2,7    | 3,6    |
| Marknadsvakans bostäder, procent                          | 1,5             | 1,4    | 0,8    | 0,5    | 0,3    | 0,5    |
| Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år      | 8,3             | 8,8    | 9,0    | 9,4    | 9,8    | 10,3   |
| Verkligt värde, kr/kvm                                    | 24 731          | 23 181 | 21 512 | 20 090 | 18 494 | 17 362 |
| Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent        | 1,7             | 3,5    | 4,3    | 3,8    | 4,3    | 3,7    |
| Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent | 1,9             | 9,2    | 3,6    | -3,9   | 6,7    | 3,4    |
| Överskottsgrad, procent*                                  | 58              | 58     | 54     | 55     | 58     | 57     |
| <b>Medarbetare</b>                                        |                 |        |        |        |        |        |
| Antal anställda                                           | 286             | 271    | 259    | 242    | 206    | 192    |

\* Rullande 12 månader

# Nyckeltalsberäkningar

Såväl delårsrapporter som årsredovisning refererar till ett antal finansiella mått som inte definieras av IFRS. Rikshem anser att dessa mått hjälper både investerare och bolagets ledning att analysera bolagets resultat och finansiella ställning. Alla bolag beräknar inte finansiella mått på samma sätt, varför måtten inte alltid är jämförbara med mått som används av andra bolag. Belopp anges i mkr om inget annat anges.

|                                                | okt<br>2020-<br>sep 2021 | 2020<br>jan-dec | okt<br>2019-<br>sep 2020 | 2019<br>jan-dec |
|------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| <b>Avkastning på eget kapital</b>              |                          |                 |                          |                 |
| Periodens resultat                             | 3 741                    | 2 480           | 2 274                    | 2 242           |
| Genomsnittligt eget kapital                    | 23 907                   | 21 681          | 20 900                   | 19 320          |
| <b>Avkastning på eget kapital</b>              | <b>15,6%</b>             | <b>11,4%</b>    | <b>10,9%</b>             | <b>11,6%</b>    |
| <b>Driftsöverskott</b>                         |                          |                 |                          |                 |
| Hysesintäkter                                  | 3 032                    | 3 032           | 3 005                    | 2 916           |
| Fastighetskostnader                            | -1 259                   | -1 272          | -1 294                   | -1 330          |
| <b>Driftsöverskott</b>                         | <b>1 773</b>             | <b>1 760</b>    | <b>1 711</b>             | <b>1 586</b>    |
| <b>Överskottsgrad</b>                          |                          |                 |                          |                 |
| Driftsöverskott                                | 1 773                    | 1 760           | 1 711                    | 1 586           |
| Hysesintäkter                                  | 3 032                    | 3 032           | 3 005                    | 2 916           |
| <b>Överskottsgrad</b>                          | <b>58%</b>               | <b>58%</b>      | <b>57%</b>               | <b>54%</b>      |
| <b>Direktavkastning</b>                        |                          |                 |                          |                 |
| Driftsöverskott                                | 1 773                    | 1 760           | 1 711                    | 1 586           |
| Ingående fastighetsvärde                       | 50 761                   | 49 307          | 48 198                   | 45 687          |
| Utgående fastighetsvärde                       | 54 809                   | 51 750          | 50 761                   | 49 307          |
| <b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b> | <b>52 785</b>            | <b>50 529</b>   | <b>49 480</b>            | <b>47 497</b>   |
| <b>Direktavkastning</b>                        | <b>3,4%</b>              | <b>3,5%</b>     | <b>3,5%</b>              | <b>3,3%</b>     |
| <b>Totalavkastning</b>                         |                          |                 |                          |                 |
| Driftsöverskott                                | 1 773                    | 1 760           | 1 711                    | 1 586           |
| Värdeförändring fastigheter                    | 2 945                    | 1 825           | 1 247                    | 1 538           |
| <b>Summa</b>                                   | <b>4 718</b>             | <b>3 585</b>    | <b>2 958</b>             | <b>3 124</b>    |
| Ingående fastighetsvärde                       | 50 761                   | 49 307          | 48 198                   | 45 687          |
| Utgående fastighetsvärde                       | 54 809                   | 51 750          | 50 761                   | 49 307          |
| Avgår orealiserade värdeförändringar           | -2 945                   | -1 825          | -1 247                   | -1 538          |
| <b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b> | <b>51 313</b>            | <b>49 616</b>   | <b>48 856</b>            | <b>46 728</b>   |
| <b>Totalavkastning</b>                         | <b>9,2%</b>              | <b>7,2%</b>     | <b>6,1%</b>              | <b>6,7%</b>     |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>                      |                          |                 |                          |                 |
| Resultat före skatt                            | 4 507                    | 3 007           | 2 878                    | 2 844           |
| Återläggning                                   |                          |                 |                          |                 |
| Värdeförändring fastigheter                    | -2 945                   | -1 825          | -1 247                   | -1 538          |
| Värdeförändring derivatinstrument och lån      | -56                      | 97              | -317                     | -20             |
| Resultat från andelar i joint ventures         | -253                     | -60             | -153                     | -244            |
| Övriga finansiella kostnader                   | 26                       | 29              | 29                       | 29              |
| Räntekostnader                                 | 418                      | 439             | 430                      | 421             |
| <b>Rörelseresultat</b>                         | <b>1 697</b>             | <b>1 708</b>    | <b>1 620</b>             | <b>1 500</b>    |
| Externa räntor                                 | -437                     | -460            | -449                     | -429            |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                 | <b>3,9</b>               | <b>3,7</b>      | <b>3,6</b>               | <b>3,5</b>      |

| Belopp i mkr                           | 2021<br>30 sep | 2020<br>31 dec | 2020<br>30 sep | 2019<br>31 dec |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Belåningsgrad</b>                   |                |                |                |                |
| Externa räntebärande skulder           | 26 882         | 26 315         | 27 124         | 26 838         |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 54 809         | 51 750         | 50 761         | 49 307         |
| <b>Belåningsgrad</b>                   | <b>49%</b>     | <b>51%</b>     | <b>53%</b>     | <b>54%</b>     |
| <b>Belåningsgrad, säkerställda lån</b> |                |                |                |                |
| Utestående säkerställd skuld           | 3 711          | 4 814          | 5 309          | 4 317          |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 54 809         | 51 750         | 50 761         | 49 307         |
| <b>Belåningsgrad, säkerställda lån</b> | <b>7%</b>      | <b>9%</b>      | <b>10%</b>     | <b>9%</b>      |
| <b>Nettoskuld/EBITDA</b>               |                |                |                |                |
| Externa räntebärande skulder           | 26 882         | 26 315         | 27 124         | 26 838         |
| Likvida medel                          | -902           | -830           | -1 532         | -568           |
| Säkerheter avseende CSA avtal          | 168            | 192            | 421            | 507            |
| <b>Nettoskuld</b>                      | <b>26 148</b>  | <b>25 677</b>  | <b>26 013</b>  | <b>26 777</b>  |
| Driftsöverskott                        | 1 773          | 1 760          | 1 711          | 1 586          |
| Central administration                 | -83            | -78            | -97            | -100           |
| Avskrivningar                          | 2              | 2              | 2              | 2              |
| <b>EBITDA</b>                          | <b>1 692</b>   | <b>1 684</b>   | <b>1 616</b>   | <b>1 488</b>   |
| <b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>          | <b>15,5</b>    | <b>15,2</b>    | <b>16,1</b>    | <b>18,0</b>    |

# Definitioner

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avkastning på eget kapital</b>                   | Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Belopp inom parentes</b>                         | Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.                                                             |
| <b>Belåningsgrad</b>                                | Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.                                                                                                                                                                                          |
| <b>Belåningsgrad säkerställda lån</b>               | Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Direktavkastning</b>                             | Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.                                                                                                                                                                            |
| <b>Driftsöverskott</b>                              | Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>                     | På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.                                                                                                                            |
| <b>Fastighetskostnader</b>                          | Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.                                                                                                                                            |
| <b>Finansnetto</b>                                  | Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader samt tomträttsavgälder.                                                                                                                                                               |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                         | Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.                                                                                                                               |
| <b>Hyresintäkter</b>                                | Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kapitalbindning</b>                              | Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Marknadsvakans bostäder</b>                      | 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.                                     |
| <b>Medelränta</b>                                   | Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.                                                                                                                  |
| <b>Nettoskuld/EBITDA</b>                            | Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftsöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration. |
| <b>Räntebindning</b>                                | Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.                                                                                                                                                                        |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>                           | 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.                                        |
| <b>Soliditet</b>                                    | Eget kapital i relation till balansomsättning.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Säkerställda lån</b>                             | Lån upptagna mot pant i fastigheter.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Totalavkastning</b>                              | Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för realiserade värdeförändringar. Definitionen har ändrats sedan föregående år och historiska nyckeltal har räknats om.                |
| <b>Vakansgrad bostäder</b>                          | Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.                                                                                                                                                           |
| <b>Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter</b> | Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.                                                                                                                                                            |
| <b>Överskottsgrad</b>                               | Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.                                                                                                                                                                                                                    |

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.

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

## Kalendarium



### Rapporter

Bokslutskommuniké 2021  
Delårsrapport jan-mar 2022

4 februari 2022  
6 maj 2022