

Bokslutskommuniké

januari–december 2021

Händelser under perioden

- Hyresintäkterna uppgick till 3 062 mkr (3 032), en ökning med 1 procent jämfört med föregående år. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 71 mkr eller 2,4 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 8 mkr eller 0,5 procent till 1 768 mkr (1 760). Kostnader för akuta reparationer och underhåll har minskat under året.
- Förvaltningsresultatet ökade med 247 mkr eller 19,3 procent till 1 526 mkr (1 279). Ökningen är främst hänförlig till värdeökning i fastigheter i joint ventures.
- Värdeförändringen för förvaltnings-

fastigheter uppgick till 5 509 mkr (1 825). Fallande direktavkastningskrav är främsta orsaken till värdeökningen.

- Årets resultat före skatt ökade med 4 340 mkr eller 244 procent till 7 347 mkr (3 007). Resultatet efter skatt ökade med 3 450 mkr eller 239 procent till 5 931 mkr (2 481).
- Fastighetsförvärv under året uppgick till 532 mkr (285) och avyttringar uppgick till 862 mkr (1 259). Årets största förvärv var en kombinerad bostads- och samhällsfastighet i Norrköping. Den största försäljningen avsåg 25 fastigheter i Västerås och Helsingborg, huvudsakligen LSS-fastigheter och

bostäder. Utöver detta har bl a en samhällsfastighet i Kalmar avyttrats.

- Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 851 mkr (1 592).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Rikshem etablerar sig i Lund genom förvärv av ett projekt i stadsdelen Västerbro. Nyproduktion av en första etapp om ca 210 lägenheter beräknas starta under 2022.

Hyresintäkter

3 062 mkr

Driftsöverskott

1 768 mkr

Resultat efter skatt

5 931 mkr

Rikshem i sammandrag

	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hyresintäkter, mkr	3 062	3 032	786	756
Driftsöverskott, mkr	1 768	1 760	409	414
Förvaltningsresultat, mkr	1 526	1 279	356	337
Resultat, mkr	5 931	2 481	3 074	885
Verkligt värde fastigheter, mkr	58 780	51 750	58 780	51 750
Antal lägenheter	28 514	28 730	28 514	28 730
Uthyrningsbar area, tkvm	2 216	2 232	2 216	2 232
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,8	96,4	95,8	96,4
Genomsnittlig hyreslängd, år*	8,3	8,8	8,3	8,8
Belåningsgrad, procent	46	51	46	51
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7	3,6	3,7
Eget kapital, mkr	28 855	22 921	28 855	22 921
Totalavkastning inkl joint ventures, procent	13,9	7,0	13,9	7,0
Avkastning på eget kapital, procent	22,9	11,4	22,9	11,4

* Avser samhällsfastigheter.
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 21.

Starkt resultat efter positiv värdeförändring



Anette Frumerie, vd

” Jag är stolt över Rikshems medarbetare som under pandemin, när kundarbetet varit utmanande, verkligen ansträngt sig, hittat lösningar och tagit till sig nya arbetssätt för att förenkla för kunderna.

Ett stort antal byggstarter, ökat kundfokus i uthyrningsprocessen och ett lösningsorienterat sätt i förvaltningen under föränderliga corona-restriktioner har präglat Rikshems 2021. De ekonomiska kurvorna pekar åt rätt håll och intäkterna ökar trots fastighetsförsäljningar och låga hyresökningar i de årliga förhandlingarna. Även driftsöverskottet ökar. Förvaltningsresultatet ökade med drygt 19 procent till 1 526 mkr (1 279), framförallt genom värdeökning i våra joint ventures. Vi har en stark värdeförändring på 5 509 mkr (1 825) och ett resultat före skatt på 7 346 mkr (3 007). Totalavkastningen uppgick till 13,9 procent.

Ambitiöst uthyrningsarbete

Vi har god efterfrågan på våra lägenheter och många sökande. Marknadsvakansen för hyresrätter, som framför allt är kopplad till Norrköping där vi haft stor nyproduktion, ligger på 1,5 procent. Detta efter ett mycket väl genomfört uthyrningsarbete för bland annat vår nyproduktion som tillfört ordentlig volym under perioden. För samhällsfastigheter har den ekonomiska uthyrningsgraden förbättrats ytterligare.

Ökad grön finansiering

Soliditeten har stärkts och belåningsgraden minskat. Vi har lagt om en del av vår obligationsfinansiering för att minska refinansieringsrisken och framgent även minska räntekostnaderna. Andelen grön finansiering är 23 procent av räntebärande skulder, mer än en dubbling från föregående årsskifte.

62 miljarder i fastighetsvärde Balansräkningen är ordentligt stärkt av värdeökningen i portföljen och inklusive våra joint

ventures har fastighetsvärdet nu passerat 60 miljarder kronor. Avkastningskraven har fortsatt falla. Det visar på ett fortsatt stort intresse för bostäder och samhällsfastigheter, som är starka segment ur ett riskperspektiv, och att investerare här ser en riskjusterad avkastning som är bra. Rikshem är långsiktiga i vårt ägande, i vår förvaltning och vår utveckling. Vi verkar i attraktiva fastighetssegment och vi gör det bra - vi fortsätter att leverera nyproduktion samtidigt som vi tar hand om vårt befintliga bestånd och uppgraderar det till modern standard.

Bygger från Luleå till Malmö

Under 2021 byggstartade vi cirka 700 lägenheter, en ordentlig ökning jämfört med året innan. Under hösten startade vi projekt i såväl Luleå som Malmö. Att bygga bostäder, från de första initiala diskussionerna, via spaden i marken till att den första hyresgästen flyttar in, tar lång tid. För att lyckas krävs långsiktighet och tydlighet kring förutsättningarna. Därför är det olyckligt att investeringsstödet med kort varsel togs bort vid årsskiftet. Att väldigt snabbt förändra villkoren för en långsiktig bransch är inte vägen framåt för att skapa en hållbar och stabil bostadsproduktion. Att det finns olika åsikter om vilket sätt som är bäst för att skapa attraktiva bostäder som efterfrågas av många är helt naturligt, men det behövs en bred politisk överenskommelse för att Sverige ska kunna bygga de bostäder som behövs i samhället.

Positiv kundresa

Ett av våra målområden är nöjdare kunder. Vi har haft en positiv kundresa de senaste åren och årets kundundersökning visar

att vi ligger kvar på samma nivå som förra året. Med införande av bland annat ärendehanteringssystem och nya möjligheter för kundmätningar ska vi fortsätta uppåt. Under pandemin har kundarbetet varit utmanande och jag är stolt över Rikshems medarbetare som ansträngt sig, hittat lösningar och tagit till sig nya arbetssätt för att förenkla för kunderna. Att det varit ett utmanande år syns också i vår nöjd-medarbetarmätning som minskar något och som vi lägger mycket kraft på att vända 2022.

Klimatneutrala för framtiden

2030 ska Rikshems fastighetsförvaltning vara klimatneutral och senast 2045 ska hela bolagets verksamhet ha nått dit. Vår färdplan visar vägen mot målet och vi har även gått med i LFM 30 (Lokal Färdplan Malmö 2030), ett lokalt, branschdrivet initiativ för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning. Genom att lokalt inom Rikshem dra lärdomar inom klimatområdet kan vi sedan ta ut kunskan i större skala i hela vårt bestånd vilket kommer ge oss förutsättningar för att ha en högre ambition än lagkraven för vårt klimatarbete. Inom social hållbarhet arbetar vi för trygga och attraktiva områden med allt från trygghetsvandringar till insatser mot olovlig andrahandsuthyrning. Där många upplever att otryggheten ökar är det ett utmanande mål och vi fortsätter med vårt proaktiva arbete 2022. Med långsiktiga ägare i ryggen kan vi ha långa perspektiv och jobba metodiskt med hållbarhetsarbetet.

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

62 mdkr

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 62 112 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.

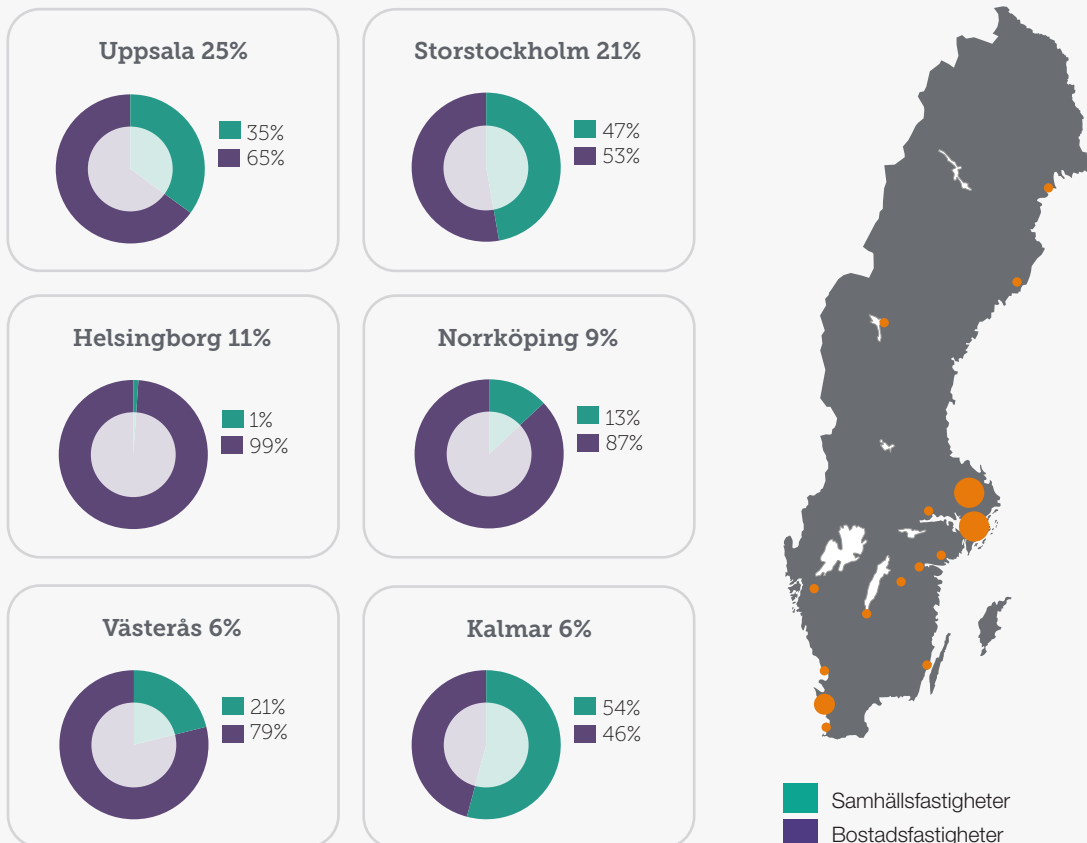
Samhällsfastigheter

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.



Rikshems mål

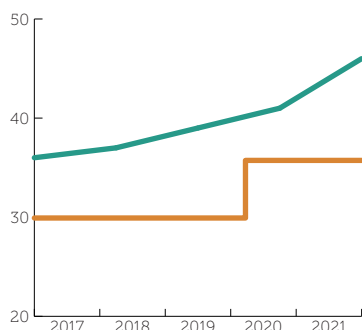
Rikshem har fem långsiktiga mål som styr verksamhetens inriktning. Verksamheten bedrivs utifrån ett antal strategier som ska bidra till att nå målen.

Målområde	God totalavkastning	Nöjd kund	Nöjd medarbetare	Klimatneutral verksamhet	Trygga och attraktiva områden										
Långsiktigt mål	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 Aktiv beståndsutveckling • Affärsmässighet och samhällsengagemang i kombination • Långsiktig områdesutveckling Energioptimering och -effektivisering • Inkluderande och utvecklande medarbetarskap														
Utfall	2021 10,0%*	2020 6,7%	2019 5,5%	2021 58,7	2020 58,7	2019 56,6	2021 68	2020 71	2019 70	2021 -0,3 %	2020 -8,0 %	2019 +0,7%	2021 76,4	2020 76,8	2019 77,2
										-0,1 kg/kvm och år	-0,7 kg/kvm och år	-1,7 kg/kvm och år			

*preliminär beräkning

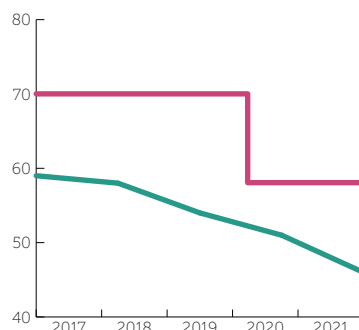
Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

Soliditet (procent)



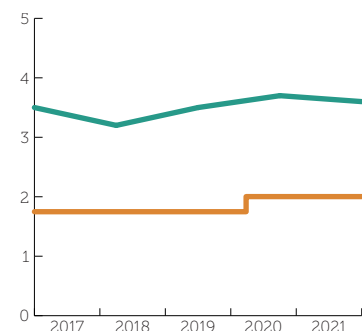
46%

Belåningsgrad (procent)



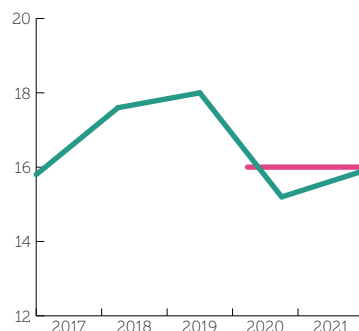
46%

Räntetäckningsgrad (ggr)



3,6

Nettoskuld/EBITDA (ggr)



15,9

Intäkter, kostnader & resultat

Driftsöverskott

Hysesintäkterna uppgick till 3 062 mkr (3 032). Fastighetsförsäljningar under 2020 och 2021 samt vakanser förklarar den relativt låga ökningen. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 71 mkr eller 2,4 procent.

3 062 mkr
(3 032)

Årets fastighetskostnader ökade med 21 mkr eller 1,7 procent till 1 294 mkr (1 272). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 52 mkr eller 4,3 procent. Taxebundna kostnader ökade med 28 mkr främst gällande uppvärmning och el. Även driftskostnaderna ökade medan kostnader för reparationer och underhåll, främst av akut karaktär, minskade jämfört med föregående år.

Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet med 8 mkr i förhållande till föregående år och uppgick till 1 768 mkr (1 760). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 19 mkr eller 1,1 procent jämfört med föregående år.

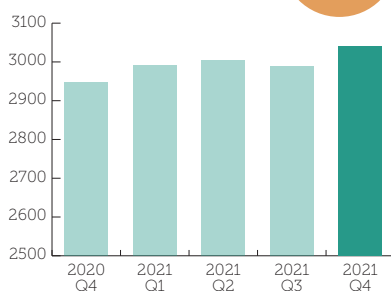
Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 5,1 procent (4,0). Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,5 procent (1,4). Ökningen jämfört med föregående år är framför allt hänförlig till nyproducerade och nyrenoverade bostäder i Norrköping där uthyrning pågår. I syfte att minska vakanser har under året bland annat organisationsförändringar genomförts och en ny uthyrningspolicy antagits. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter förbättrades något under året och uppgår till 98,2 procent (97,9). För totalt bestånd uppgår ekonomisk uthyrningsgrad till 95,8 procent (96,4).

Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 8,3 år (8,8). En stor del av hyresavtalen nytecknades på 15-20 år i samband med förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.

Resultaträkning mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	3 062	3 032
Fastighetskostnader	-1 294	-1 272
Driftsöverskott	1 768	1 760
Central administration	-100	-78
Finansnetto	-472	-463
Resultat från andelar i joint ventures	330	60
Förvaltningsresultat	1 526	1 279
Värdeförändring fastigheter	5 509	1 825
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	311	-97
Resultat före skatt	7 347	3 007
Skatt	-1 416	-526
Periodens resultat	5 931	2 481

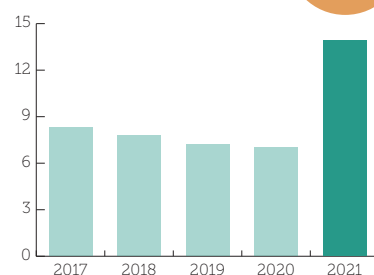
Årshyra per bokslutsdag (mkr)

3 040 mkr



Totalavkastning inkl joint ventures (procent)

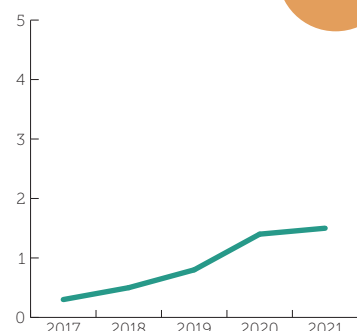
13,9%



Diagrammet visar totalavkastning utan justering för inflation

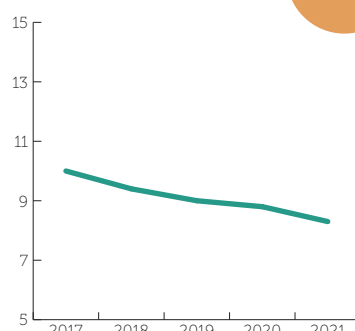
Marknadsvakans bostäder (procent)

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 -100 mkr (-78). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Ökningen i förhållande till föregående år förklaras bl a av kostnader för digitalisering och organisationsförstärkningar.

-100 mkr (-78)

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till -472 mkr (-463). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Finansnettot har ökat till följd av ett obligationsåterköp som utfördes under fjärde kvartalet, läs mer på sid 11. Medelräntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,5 procent (1,7).

-472 mkr (-463)

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 330 mkr (60). Resultatförbättringen är främst hänförlig till ökade driftnetton och värdeförändring i fastigheterna. Se vidare information i avsnitt joint ventures på sid 10.

330 mkr (60)

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 5 509 mkr (1 825), vilket motsvarar en värdeökning om 10,6 procent (3,7). Direktavkastningskravet i värderingen har minskat med 0,35% under året. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sid 8.

5 509 mkr (1 825)

Värdeförändring derivat-instrument

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindingstiden 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 året vilket påverkat värdeförändringen på räntederivatinstrumenten positivt. Värdeförändringen uppgick under perioden till 575 mkr (-232). Värdeförändringen på

valutaderivatinstrument uppgick till 168 mkr (-535). Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -432 mkr (670) och beror på att den svenska kronan under året försvagats mot dessa valutor.

Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -1 416 mkr (-526) varav aktuell skatt utgjorde -95 mkr (-66) och uppskjuten skatt utgjorde -1 321 mkr (-460). 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 året uppgick till 19,3 procent (17,5). Avvikelsen mot svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framförallt av resultatandelar från joint ventures vilka redan är beskattade samt ej avdragsgilla räntekostnader hänförliga till gällande ränteavdragsbegränsningsregler. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

-1 416 mkr (-526)

Årets resultat

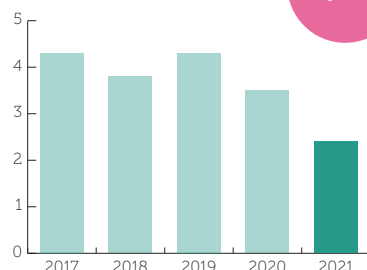
Årets resultat uppgick till 5 931 mkr (2 481).

5 931 mkr (2 481)

Effekter av covid-19

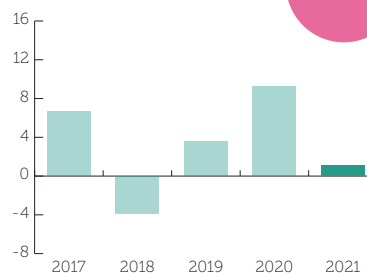
Med en fastighetsportfölj som huvudsakligen består av bostads- och samhällsfastigheter är exponeringen mot de kategorier av kommersiella hyresgäster som varit mest utsatta under pandemin väldigt låg. Rikshems resultat har endast marginellt påverkats av pandemins effekter.

Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



2,4%

Förändring driftsöverskott i jämförbart bestånd (procent)



1,1%

Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 514 fastigheter (540) med ett verkligt värde om 58 780 mkr (51 750). Av verkligt värde avser 41 024 mkr bostäder, 13 903 mkr vårdboende, 2 977 mkr

skolor och 876 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 666 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

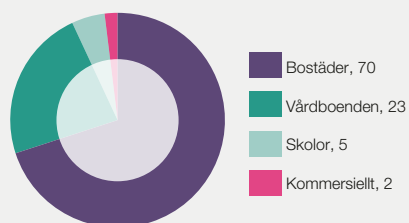
Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet cirka 29 000 lägenheter (29 000) och totalt för beståndet cirka 2 216 000 kvadratmeter (2 232 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2021-12-31

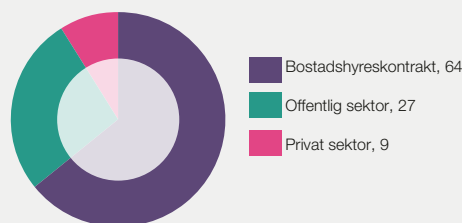
Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst (procent)			
						Bostads- hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Segment bostäder									
- Bostäder	41 024	70	1 595	25 713					
- Kommersiellt*	566	1	13	44 808					
Bostäder	41 591	71	1 608	25 863	2 126	88	4	8	100
Segment samhälls- fastigheter									
- Vårdboenden	13 903	23	457	30 436					
- Skolor	2 977	5	116	25 697					
- Kommersiellt*	310	1	36	8 726					
Samhällsfastigheter	17 190	29	608	28 265	914	5	82	13	100
Totalt	58 780	100	2 216	26 522	3 040	64	27	9	100



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 0,35 procentenheter till 3,65 procent i relation till värdet per 2020-12-31. Av årets värdeförändring är dryga 70 procent hänförliga till förändring av kalkylräntor och direktavkastningskrav för identiskt bestånd. Resterande del är ett resultat av förbättrade kassaflöden i fastigheter, delvis som en följd av värdeutvecklande projekt.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	825	1 341	2 603	2,09%	3,39%	5,00%
Samhällsfastigheter:					4,04%	
Vårdboenden	770	1 547	2 826	2,50%	3,98%	6,70%
Skolor	730	1 516	2 356	4,00%	4,35%	6,30%
Kommersiellt	932	1 148	1 938	3,90%	5,56%	6,15%
Medeltal		1 403			3,65%	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2021	31 dec 2020	Förändring
Bostäder	41 024	3,39%	3,77%	-0,38%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboenden	13 903	3,98%	4,45%	-0,47%
Skolor	2 977	4,35%	4,79%	-0,44%
Kommersiellt	876	5,56%	4,91%	0,65%
Totalt	58 780	3,65%	4,00%	-0,35%

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	51 750	49 307
Värdeförändring	5 509	1 825
Investering	1 851	1 592
Förvärv	532	285
Försäljning	-862	-1 259
Verkligt värde vid utgången av perioden	58 780	51 750
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	62 112	54 485

Segmentsrapport

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	2 148	2 121	914	911	3 062	3 032
Fastighetskostnader	-982	-982	-311	-290	-1 294	-1 272
Driftsöverskott	1 166	1 139	602	621	1 768	1 760
Värdeförändring fastigheter	3 890	1 325	1 619	500	5 509	1 825
Totalavkastning	5 056	2 464	2 222	1 121	7 278	3 585
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	13,7	7,1	14,3	7,5	13,9	7,2
Verkligt värde fastigheter	41 591	36 243	17 189	15 507	58 780	51 750
Andel, procent	71	70	29	30	100	100
Area, tkvm	1 608	1 611	608	622	2 216	2 232
Verkligt värde, kr per kvm	25 863	22 501	28 265	24 942	26 522	23 181
Investeringar	1 661	1 246	190	346	1 851	1 592

Investeringar och projekt

Rikshem har flera pågående projekt, såväl nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter som större renoveringar.

Transaktioner och investeringar

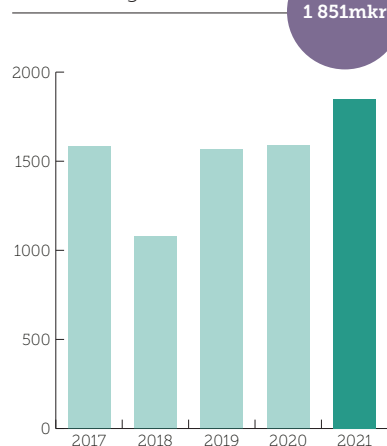
Förvärven under året uppgick till 532 mkr. Större delen avser en fastighet i Norrköping med en nyproducerad byggnad innehållande bostäder och vårdboende. Rikshem avyttrade fastigheter för 862 mkr under året. Försäljningarna avsåg främst 25 fastigheter i Västerås och Helsingborg, huvudsakligen LSS-fastigheter och bostäder, samt en samhällsfastighet i Kalmar.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 851 mkr (1 592), varav 956 mkr (976) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 705 mkr (271) avsåg nyproduktion av bostäder och

190 mkr (345) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion omfattande 839 lägenheter är pågående. Beräknad inflyttning är mellan tredje kvartalet 2022 och tredje kvartalet 2023. ROT- och renoveringsprojekt pågår i elva fastigheter och omfattar 1 763 lägenheter där inflyttning sker löpande. Inflyttning har under året skett i 267 ROT-renoverade lägenheter, i 445 nyproducerade lägenheter samt i 217 successionsrenoverade lägenheter. Under året har även inflytt skett i Oxhagshemmet i Kalmar, ett vårdboende med 75 lägenheter som genomgått en renovering de senaste åren.

Investeringar (mkr)



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
Eriksborg	Västerås	Nyproduktion (bostäder)		252	350	kv 2, 2023
Kantorn	Uppsala	ROT-renovering	160	231	208	kv 2, 2022
Flyttfågeln	Umeå	ROT-renovering	188	188	204	kv 4, 2022
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		175	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



Kronan - Kulturbyn, Luleå

Byggstart på Kronan, Luleå

Rikshem har byggstartat första etappen på projektet Kronan i området som kallas för Kulturbyn på Östra Kronan i Luleå. Det blir 92 nya lägenheter fördelade på två hus med sex våningar vardera. Totalt avser Rikshem bygga närmare 400 lägenheter på Kronan.

Byggnaderna kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Husen förses med solceller som delvis försörjer byggnaderna med egenproducerad el samt laddstolpar för elbilar.

Projektet byggstartades i december 2021 och husen beräknas vara inflyttningsklara under oktober 2023.

Joint ventures

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 2 191 mkr (1 768). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 3,3 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 1 193 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 789 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad.

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 209 mkr avser utvecklings-

2 191 mkr
(1 768)

projekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr (f d Veidekke Eiendom), P&E Fastighetspartner, Glommen & Lindberg samt Huseriet.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av året uppgick antal lägenheter i produktion till 111, varav 107 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 2.

Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till 330 mkr (60). Resultatförbättringen är hänförlig till värdeökning i fastigheterna, främst inom Farsta Stadsutveckling och VärmdöBostäder.

330 mkr
(60)



Rikshems joint ventures

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



Telestaden, fotograf: Staffan Eliasson

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 välnummerad 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 god under året.

I oktober återköptes närmare 130 miljoner EUR av en obligation om 300 miljoner EUR med förfall 2024. Återköpet utfördes i syfte att minska refinansieringsrisken och innebär bl a en ökad räntekostnad under 2021 medan räntekostnaden under obligationens återstående löptid minskar. Detta medför en negativ inverkan på räntetäckningsgraden under en 12-månadersperiod

med start från oktober 2021.

Under fjärde kvartalet emitterades obligationer om 1,6 miljarder kronor med löptider mellan 3 och 5 år. Totalt under året har sju obligationer om ca 3,2 miljarder kronor emitterats. En av dessa är den längsta obligationen som Rikshem emitterat hittills. Löptiden är 20 år och beloppet är 30 miljoner australiensiska dollar (AUD). Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har ökat med 1 411 mkr under året. Banklån mot säkerhet har minskats under året, totalt har banklånen amorterats med 1 508 mkr. Samtidigt har upplåningen hos Europeiska Investeringsbanken (EIB) ökat med 800 mkr. Dessa lån är inte säkerställda.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 468 mkr (830). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 48 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 15,2 miljarder kronor. 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 403 mkr (281) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -343 mkr (-968). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 60 mkr (-687).

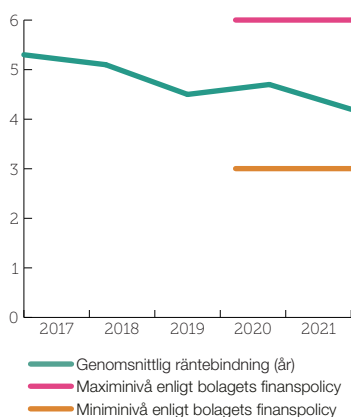
Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 26 922 mkr (26 315). Av de räntebärande skulderna avsåg 3 306 mkr (4 814) säkerställda skulder till kreditinstitut, 999 mkr (199) avsåg skuld till EIB, 3 550 mkr (2 139) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 18 892 mkr (18 988) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 175 mkr (175) i räntebärande skulder till närstående bolag.

26 922 mkr
(26 315)

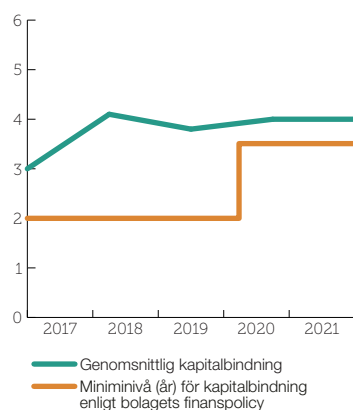
Genomsnittlig räntebindning (år)

4,2 år



Genomsnittlig kapitalbindning (år)

4,0 år



Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 6 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,8 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 till 2,9 miljarder kronor för EUR, 5,4 miljarder kronor för NOK och 0,5 miljarder kronor för AUD. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,5 procent vilket

är en minskning med 0,2 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år och lika med föregående kvartal. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 4,0 år (4,0) och genomsnittlig räntebindning till 4,2 år (4,7).

Grön finansiering

Totalt har gröna obligationer för 2,5 miljarder kronor emitterats under året. Vid årets utgång uppgick utestående gröna obligationer till cirka 5,1 miljarder kronor. Lån hos EIB för investeringar i energi-effektivisering uppgår till 999 mkr. Grön finansiering uppgick till ca 23 procent av räntebärande skulder.

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 År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
2022	6 585	24,5%	7 064	26,2%
2023	-	-	3 294	12,2%
2024	2 649	9,8%	3 842	14,3%
2025	3 888	14,5%	3 378	12,6%
2026	3 500	13,0%	2 423	9,0%
2027	2 000	7,4%	512	1,9%
2028	3 000	11,1%	1 021	3,8%
2029	2 400	8,9%	874	3,2%
2030	1 900	7,1%	1 066	4,0%
2031-	1 000	3,7%	3 448	12,8%
Summa	26 922	100%	26 922	100%

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	786	756	3 062	3 032
Driftskostnader	-211	-190	-783	-736
Reparationer och underhåll	-91	-88	-249	-278
Fastighetsadministration	-65	-55	-220	-216
Fastighetsskatt	-10	-9	-42	-42
Summa fastighetskostnader	-377	-342	-1 294	-1 272
Driftsöverskott	409	414	1 768	1 760
Central administration	-37	-20	-100	-78
Finansnetto	-152	-116	-472	-463
Resultat från andelar i joint ventures	136	59	330	60
varav förvaltningsresultat	11	1	35	26
varav värdeförändring fastigheter	158	70	379	52
varav värdeförändring derivat	1	0	2	-1
varav skatt	-35	-12	-85	-17
Förvaltningsresultat	356	337	1 526	1 279
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 367	803	5 509	1 825
Värdeförändring räntederivat	136	92	575	-232
Värdeförändring komb valuta/räntederivat	115	-381	168	-535
Valutakursförändring lån	-100	184	-432	670
Resultat före skatt	3 875	1 035	7 347	3 007
Skatt	-801	-150	-1 416	-526
Periodens/årets resultat	3 074	885	5 931	2 481
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	4	-1	4	-1
Skatt pensioner	-1	-	-1	-
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	3	-1	3	-1
Summa totalresultat för perioden/året	3 077	884	5 934	2 480

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8	7
Förvaltningsfastigheter	58 780	51 750
Andelar i joint ventures	2 191	1 768
Materiella anläggningstillgångar	2	3
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	134	137
Derivatinstrument	403	281
Långfristiga fordringar	227	281
Summa anläggningstillgångar	61 745	54 227
Kortfristiga fordringar	198	214
Likvida medel	468	830
Summa omsättningstillgångar	666	1 044
SUMMA TILLGÅNGAR	62 411	55 271
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	28 855	22 921
Uppskjuten skatt	5 173	3 852
Räntebärande skulder	19 858	20 061
Derivatinstrument	343	968
Långfristiga skulder leasing	117	121
Ej räntebärande skulder	6	9
Summa långfristiga skulder	25 497	25 011
Räntebärande skulder	7 064	6 254
Kortfristiga skulder leasing	15	14
Ej räntebärande skulder	980	1 071
Summa kortfristiga skulder	8 059	7 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 411	55 271

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	4 874	15 467	20 441
Årets resultat			2 481	2 481
Övrigt totalresultat			-1	-1
Årets totalresultat			2 480	2 480
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	4 874	17 947	22 921
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	4 874	17 947	22 921
Årets resultat			5 931	5 931
Övrigt totalresultat			3	3
Årets totalresultat			5 934	5 934
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	4 874	23 881	28 855

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	374	397	1 670	1 686
Betald ränta	-155	-122	-483	-458
Betald skatt	-20	20	-26	-2
Förändring av rörelsekapital	6	74	9	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205	369	1 171	1 198
Investering i förvaltningsfastigheter	-635	-414	-1 851	-1 592
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1	-191	-533	-243
Avyttring av förvaltningsfastigheter	33	425	862	1 227
Förändring i immateriella och materiella anläggningstillgångar	2	-7	-1	-8
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-7	-30	-67	-170
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	30	-	30	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-578	-217	-1 559	-736
Upptagna lån	4 113	3 972	12 881	13 718
Amortering av lån	-4 175	-4 597	-12 710	-13 597
Förändring av säkerheter	0	-229	-143	-316
Lösen av finansiella instrument	0	0	-3	-4
Amortering av finansiell leasing	1	0	-	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61	-854	25	-200
Periodens/årets kassaflöde	-434	-702	-362	262
Likvida medel vid periodens/årets början	902	1 532	830	568
Likvida medel vid periodens/årets slut	468	830	468	830

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Intäkter	65	61	248	243
Övriga rörelsekostnader	-37	-35	-123	-128
Personalkostnader	-68	-54	-232	-204
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2
Rörelseresultat	-40	-29	-109	-91
Resultat från andelar i koncernföretag	96	35	96	108
Räntenetto	30	61	252	268
Värdeförändring räntederivat	136	92	575	-232
Värdeförändring komb valuta/räntederivat	115	-381	168	-535
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-100	185	-432	670
Resultat efter finansiella poster	237	-37	550	188
Bokslutsdispositioner	-44	-	-44	-
Skatt	-31	-66	-84	29
Periodens/årets resultat	162	-103	422	217

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8	7
Inventarier	2	3
Aktier och andelar i koncernföretag	2 724	2 117
Fordringar hos koncernföretag	31 668	30 963
Derivatinstrument	403	281
Långfristiga fordringar	144	79
Summa anläggningstillgångar	34 949	33 450
Kortfristiga tillgångar	119	100
Likvida medel	465	826
Summa omsättningstillgångar	584	926
SUMMA TILLGÅNGAR	35 533	34 376
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 085	7 662
Avsättningar	3	2
Uppskjuten skatt	243	175
Derivatinstrument	343	968
Räntebärande skulder	24 474	23 384
Skulder till koncernföretag	2 150	1 821
Ej räntebärande skulder	235	364
Summa skulder	27 448	26 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 533	34 376

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 önskade frånträda sitt uppdrag som styrelseledamot och styrelseordförande. Samtidigt valdes Peter Strand till ny ordinarie ledamot.

Vid extra bolagsstämma den 26 oktober 2021 lämnade Ulrica Messing sitt uppdrag som ledamot i Rikshems styrelse på egen begäran.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av året till 286 (271), 145 män och 141 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 2022 och framåt

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

Närstående transaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 21 i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2020. I övrigt har

inga väsentliga närstående transaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare skett under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Rikshem etablerar sig i Lund genom förvärv av ett projekt i stadsdelen Västerbro. Nyproduktion av en första etapp om ca 210 lägenheter beräknas starta under 2022.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen, står inför.

Denna bokslutskommuniké har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 3 februari 2022

Per Uhlén
Styrelsens ordförande

Pernilla Arrrud Melin
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2021 kv 4	2021 kv 3	2021 kv 2	2021 kv 1	2020 kv 4	2020 kv 3
Resultaträkning						
Hysesintäkter	786	754	762	760	756	755
Fastighetskostnader	-377	-262	-295	-360	-342	-270
Driftsöverskott	409	492	467	400	414	485
Central administration	-37	-21	-24	-18	-20	-13
Finansnetto	-152	-106	-105	-109	-116	-119
Resultat från andelar i joint ventures	136	9	183	2	59	6
Förvaltningsresultat	356	374	521	275	337	359
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 367	112	1 935	95	803	163
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	151	39	58	63	-105	-29
Resultat före skatt	3 875	525	2 514	433	1 035	493
Skatt och övrigt totalresultat	-798	-54	-464	-97	-150	-76
Periodens totalresultat	3 077	471	2 050	336	885	417
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	58 780	54 809	54 370	52 167	51 750	50 761
Andelar i joint ventures	2 191	1 963	1 954	1 771	1 768	1 710
Övriga tillgångar	972	1 056	1 060	1 184	923	1 099
Likvida medel	468	902	342	1 072	830	1 532
Summa tillgångar	62 411	58 730	57 726	56 194	55 271	55 102
Eget kapital	28 855	25 778	25 307	23 257	22 921	22 037
Uppskjuten skatt	5 173	4 368	4 354	3 924	3 852	3 568
Räntebärande skulder	26 922	26 882	26 445	27 505	26 315	27 124
Övriga skulder	1 461	1 702	1 620	1 508	2 183	2 373
Summa eget kapital och skulder	62 411	58 730	57 726	56 194	55 271	55 102
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	46	49	49	53	51	53
Soliditet, procent	46	44	44	41	41	40
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,6	3,9	3,8	3,7	3,7	3,6
Avkastning eget kapital, procent*	22,9	15,6	15,7	11,4	11,4	10,9
Direktavkastning, procent*	3,2	3,4	3,4	3,4	3,5	3,5
Överskottsgrad, procent	52	65	61	53	55	64

* Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Hysesintäkter	3 062	3 032	2 916	2 792	2 665
Driftsöverskott	1 768	1 760	1 586	1 524	1 555
Förvaltningsresultat	1 526	1 279	1 286	1 008	1 150
Värdeförändring fastigheter, mkr	5 509	1 825	1 538	2 107	1 647
Periodens resultat	5 931	2 481	2 244	2 489	2 430
Balansräkning					
Eget kapital	28 855	22 921	20 441	18 199	15 710
Extern skuld	26 922	26 315	26 838	26 493	24 022
Verkligt värde fastigheter	58 780	51 750	49 307	45 687	41 039
Balansomslutning	62 411	55 271	52 612	48 734	43 501
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	46	41	39	37	36
Belåningsgrad, procent	46	51	54	58	59
Räntetäckningsgrad*	3,6	3,7	3,5	3,2	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,9	15,2	18,0	17,6	15,8
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	6	9	9	10	12
Medelränta, procent	1,5	1,7	1,6	1,7	2,0
Räntebindning, år	4,2	4,7	4,5	5,1	5,3
Kapitalbindning, år	4,0	4,0	3,8	4,1	3,0
Avkastning på eget kapital, procent	22,9	11,4	11,6	14,7	16,8
Direktavkastning, procent*	3,2	3,5	3,3	3,5	3,9
Totalavkastning exkl joint ventures, procent	13,9	7,2	6,7	8,6	8,3
Totalavkastning inkl joint ventures, procent	13,9	7,0	7,2	7,8	8,3
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	514	540	560	555	586
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 216	2 232	2 292	2 274	2 219
Antal lägenheter	28 514	28 730	29 214	28 840	27 924
Andel samhällsfastigheter, procent	29	30	30	29	29
Vakansgrad bostäder, procent	5,1	4,0	3,5	3,2	2,7
Marknadsvakans bostäder, procent	1,5	1,4	0,8	0,5	0,3
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	8,3	8,8	9,0	9,4	9,8
Verkligt värde, kr/kvm	26 522	23 181	21 512	20 090	18 494
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	2,4	3,5	4,3	3,8	4,3
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	1,1	9,2	3,6	-3,9	6,7
Överskottsgrad, procent	58	58	54	55	58
Medarbetare					
Antal anställda	286	271	259	242	206

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.

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	5 931	2 481
Genomsnittligt eget kapital	25 888	21 681
Avkastning på eget kapital	22,9%	11,4%
Driftsöverskott		
Hysesintäkter	3 062	3 032
Fastighetskostnader	-1 294	-1 272
Driftsöverskott	1 768	1 760
Överskottsgrad		
Driftsöverskott	1 768	1 760
Hysesintäkter	3 062	3 032
Överskottsgrad	58%	58%
Direktavkastning		
Driftsöverskott	1 768	1 760
Ingående fastighetsvärde	51 750	49 307
Utgående fastighetsvärde	58 780	51 750
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	55 265	50 529
Direktavkastning	3,2%	3,5%
Totalavkastning		
Driftsöverskott	1 768	1 760
Värdeförändring fastigheter	5 509	1 825
Summa	7 278	3 585

Ingående fastighetsvärde	51 750	49 307
Utgående fastighetsvärde	58 780	51 750
Avgår orealiserade värdeförändringar	-5 509	-1 825
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	52 510	49 616
Totalavkastning	13,9%	7,2%

Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	7 347	3 007
Återläggning		
Värdeförändring fastigheter	-5 509	-1 825
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-311	97
Resultat från andelar i joint ventures	-330	-60
Övriga finansiella kostnader	32	29
Räntekostnader	448	439
Rörelseresultat	1 676	1 687
Externa räntor	-467	-460
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7

	2021 31 dec	2020 31 dec
Belopp i mkr		
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	26 922	26 315
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	58 780	51 750
Belåningsgrad	46%	51%
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	3 306	4 814
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	58 780	51 750
Belåningsgrad, säkerställda lån	6%	9%
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	26 922	26 315
Likvida medel	-468	-830
Säkerheter avseende CSA avtal	48	192
Nettoskuld	26 503	25 677
Driftsöverskott	1 768	1 760
Central administration	-100	-78
Avskrivningar	2	2
EBITDA	1 670	1 684
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,9	15,2

Definitioner

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

Års- och hållbarhetsredovisning 2021	25 mars 2022
Delårsrapport jan-mar 2022	6 maj 2022
Delårsrapport jan-jun 2022	26 augusti 2022