Delårsrapport

januari – mars 2022

Perioden januari-mars i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 770 mkr (760), en ökning med 1,3 procent jämfört med föregående period.
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 7 mkr eller 1,2 procent.
- Driftsöverskottet minskade med 15 mkr eller 3,7 procent till 385 mkr (400).
- Förvaltningsresultatet minskade med 3 mkr eller 1,0 procent till 272 mkr (275).
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 124 mkr (95).
- Värdeförändringen på derivatinstrument och lån i utländsk valuta uppgick till 528 mkr (63).
- Periodens resultat före skatt ökade med 491 mkr eller 113 procent till 924 mkr (433). Resultatet efter skatt ökade med 399 mkr eller 119 procent till 735 mkr (336).
- Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 338 mkr (19). Etablering i Lund har skett genom förvärv av projektfastigheter i området Västerbro. En bostadsfastighet i området Bergagårdshöjden i Kalmar har förvärvats. Inga avyttringar har utförts under perioden.
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 440 mkr (304).
- Vid årsstämman i mars valdes Siv Malmgren och Zdravko Markovski till nya ordinarie ledarmöter i styrelsen. Övriga ledamöter omvaldes.

Resultat efter skatt	Driftsöverskott	Hyresintäkter
735 mkr	385 mkr	770 mkr

Rikshem i sammandrag

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	april 2021-mar 2022	2021 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	770	760	3 072	3 062
Driftsöverskott, mkr	385	400	1 753	1 768
Förvaltningsresultat, mkr	272	275	1 523	1 526
Periodens/årets resultat, mkr	735	336	6 330	5 931
Verkligt värde fastigheter, mkr	59 683	52 167	59 683	58 780
Antal lägenheter	28 683	28 996	28 683	28 514
Uthyrningsbar area, tkvm	2 230	2 247	2 230	2 216
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,4	96,0	95,4	95,8
Genomsnittlig hyreslängd, år*	8,3	8,8	8,3	8,3
Belåningsgrad, procent	46	53	46	46
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,6	3,7	3,6	3,6
Eget kapital, mkr	29 591	23 257	29 591	28 855
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	13,8	6,9	13,8	13,9
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	24,0	11,4	24,0	22,9

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

Ökad förvaltningskvalitet och satsning på samhällsfastigheter

Marknads- och omvärldsförutsättningarna har förändrats under inledningen av året. Utmaningarna från pandemin, invasionen av Ukraina och sanktionerna mot Ryssland påverkar leveranskedjor och inflationen ökar vilket kommer påverka både privatpersoner och företag. Rikshem bedriver verksamheten med ett långsiktigt fokus. Vi ska äga fastigheter över lång tid och kunna möta våra kunders och ägares förväntningar under olika konjunkturer. Bostäder och samhällsfastigheter är trygga tillgångsslag och Rikshem har en förhållandevis konservativ belåning med ett LTV på 46 procent brutto och vi har även en bra rating, A3, från Moody's. Detta gör Rikshem till en intressant låntagare även i osäkra tider. Då vi har en genomsnittlig räntebindning på 4,0 år kommer det att ta tid innan ökande räntor får ett markant genomslag på våra finansieringskostnader. Inflationsoro och kommande räntehöjningar kan även skapa möjligheter till nya affärer för Rikshem.

Anette Frumerie, vd

Ökad förvaltningskvalitet

Hyresintäkterna för första kvartalet ökar i begränsad takt. De årliga hyreshöjningarna tillämpas från olika tidpunkter på olika orter och på ett antal orter kommer den årliga höjningen in först efter kvartalets slut.

> Rikshem bedriver verksamheten med ett långsiktigt fokus eftersom vi ska äga fastigheter över lång tid och kunna möta våra kunders och ägares förväntningar under olika konjunkturer.

De senaste månaderna har energipriserna varit ovanligt höga och vår prissäkringsstrategi för el har inte fullt ut kunnat möta effekterna av prisökningarna vilket inneburit högre taxebundna kostnader och vi får räkna med att elen kommer att vara dyrare framöver. Det gör att vi behöver arbeta ännu hårdare med effektiviseringar och driva på de energieffektiviseringsprojekt som vi har planerade. Vi satsar på egen energioptimering och börjar se effekter av våra pågående energiinvesteringar. Besparingen under första kvartalet gällande totalenergi är över 10 procent. Vi ökar det planerade underhållet samtidigt som trenden med minskande kostnader för akut underhåll håller i sig. Vi har förstärkt förvaltningsorganisationen för att kunna lyfta kundarbetet och öka förvaltningskvaliteten. Förändrade utfördelningsprinicper, i kombination med organisationsförstärkningar, gör att de centrala kostnaderna ökar när vi etablerar långsiktigt hållbara bolagsgemensamma funktioner.

Uppdelning i två affärsområden

Rikshems fastighetsportfölj består av cirka 70 procent bostäder och 30 procent samhällsfastigheter. Verksamheterna skiljer sig en del åt och vi har hittills hanterat dem inom samma organisation. Nu gör vi en större satsning på samhällsfastigheterna och delar upp verksamheten i två affärsområden, bostäder respektive samhällsfastigheter, vilket kommer ge oss möjlighet att nyttja våra resurser på ett bättre sätt.

Etablering i Lund

Sedan tidigare har vi 14 procent av vårt bestånd i Helsingborg och Malmö och vi utökar nu närvaron i Skåne genom att etablera oss i Lund. I februari förvärvade vi ett första projekt i Västerbro i Lund där vi planerar för att byggstarta 210 lägenheter under 2022. På sikt är bedömd total investeringsvolym för hela projektet cirka två miljarder kronor. Samtliga byggnader ska uppföras med miljöklass enligt Miljöbyggnad Silver. Rikshem höll hög takt på nyproduktionen 2021 och ambitionen är att via framför allt våra ramavtal bygga mycket nytt även 2022. Även för våra renoveringar avser vi hålla en hög takt. Rådande marknads- och omvärldsförutsättningar kan dock komma att påverka hur många av våra planerade projekt som startas.

Bosocialt arbete

I samband med att många människor nu kommer till Sverige ökar trycket på bostäder. I Helsingborg kommer vi bistå med lägenheter till flyktingar från Ukraina och vi för även diskussioner med Migrationsverket och kommuner om olika boendemöjligheter på våra orter. För Rikshem är det inget nytt att bidra med bostäder när det behövs. Genom vårt bosociala arbete erbjuder vi i dagsläget över 300 lägenheter till personer som inte själva kan komma in på bostadsmarknaden. Som långsiktig och ansvarstagande fastighetsägare bistår vi där vi kan utifrån tanken om att ingen kan göra allt men alla kan göra något.

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

63 mdkr

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 62 988 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 förvaltningsområden (andel av fastighetsvärde)

24% av beståndet

Uppsala
Antal lägenheter: **6 529**
Andel samhällsfastigheter: **35 procent**
Antal kvm: **421 275**

22% av beståndet

Storstockholm
Antal lägenheter: **4 502**
Andel samhällsfastigheter: **48 procent**
Antal kvm: **466 121**

11% av beståndet

Helsingborg
Antal lägenheter: **3 520**
Andel samhällsfastigheter: **1 procent**
Antal kvm: **253 534**

10% av beståndet

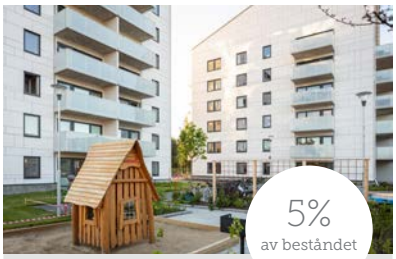
Norrköping
Antal lägenheter: **3 380**
Andel samhällsfastigheter: **13 procent**
Antal kvm: **237 769**

6% av beståndet

Västerås
Antal lägenheter: **1 807**
Andel samhällsfastigheter: **21 procent**
Antal kvm: **132 171**

6% av beståndet

Kalmar
Antal lägenheter: **1 671**
Andel samhällsfastigheter: **44 procent**
Antal kvm: **159 862**



5% av beståndet

Umeå
Antal lägenheter: **1 630**
Andel samhällsfastigheter: **6 procent**
Antal kvm: **115 531**

5% av beståndet

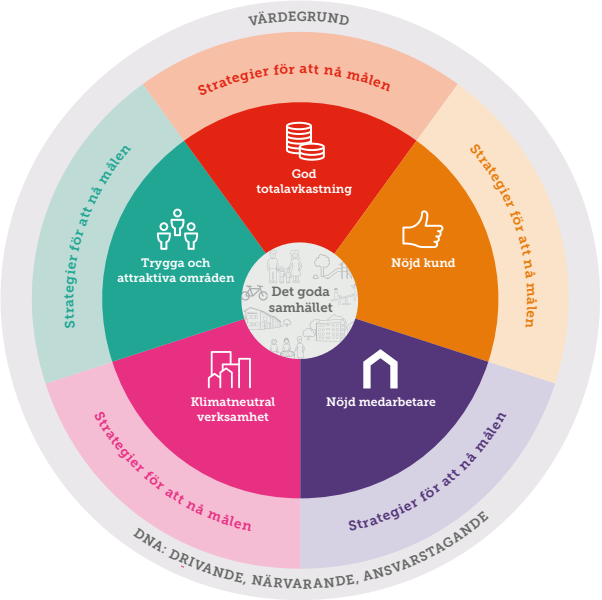
Luleå
Antal lägenheter: **1 904**
Andel samhällsfastigheter: **19 procent**
Antal kvm: **157 911**

4% av beståndet

Östersund
Antal lägenheter: **1 879**
Andel samhällsfastigheter: **0 procent**
Antal kvm: **136 391**

Rikshems mål

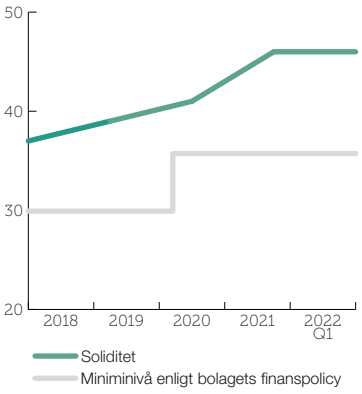
Rikshem har fem långsiktiga mål som styr verksamhetens inriktning. Verksamheten bedrivs utifrån ett antal strategier som ska bidra till att nå målen.



Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

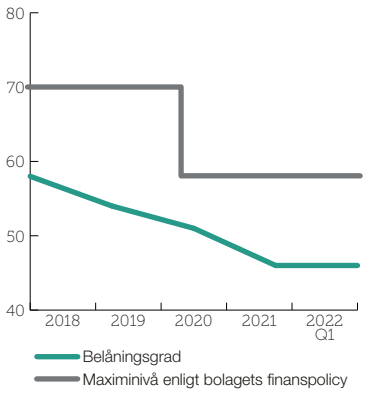
Soliditet (procent)

46%



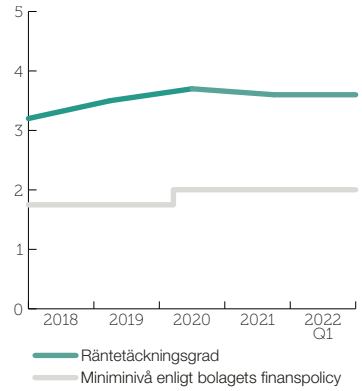
Belåningsgrad (procent)

46%



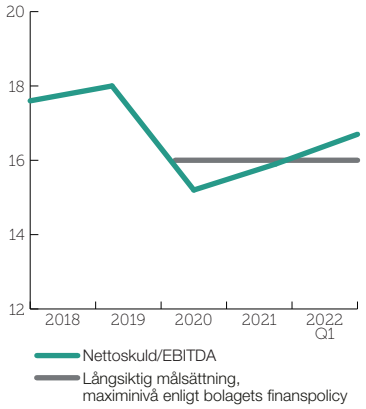
Räntetäckningsgrad (ggr)

3,6 ggr



Nettoskuld/EBITDA (ggr)

16,7 ggr



Rikshems övergripande finansiella nyckeltal har stärkts kontinuerligt de senaste åren. Räntetäckningsgraden försämrades något under sista kvartalet 2021 till följd av ett obligationsåterköp, vilket kommer att påverka räntetäckningsgraden till och med tredje kvartalet 2022. Målet för nyckeltalet nettoskuld/EBITDA är att det långsiktigt ska understiga 16 gånger. Denna nivå har överskridits till följd av att de årliga hyreshöjningarna inte slagit igenom helt än samtidigt som investeringar och taxebundna kostnader ökat. Nyckeltalet kommer att kunna återbördas till nivåer under 16 gånger genom fortsatt fokus på investeringar och driftnetton.

Intäkter, kostnader & resultat

Driftsöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 770 mkr (760). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 7 mkr eller 1,2 procent. Den årliga hyreshöjningen träder i kraft vid olika tidpunkter på olika orter, och för ett antal av Rikshems orter var höjningen inte verkställd vid periodens utgång.

Periodens fastighetskostnader ökade med 25 mkr eller 6,9 procent till 385 mkr (360). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 24 mkr eller 8,0 procent. Kostnader för el ökade till följd av höjda elpriser. Kostnader för planerat underhåll ökade enligt plan medan kostnaden för akut underhåll minskade. Principen för utfördelning av kostnader har ändrats vilket medför att driftskostnaderna minskat och kostnaderna för central administration ökat. Denna förändring har genomförts i syfte att bättre återspegla MSCIs struktur.

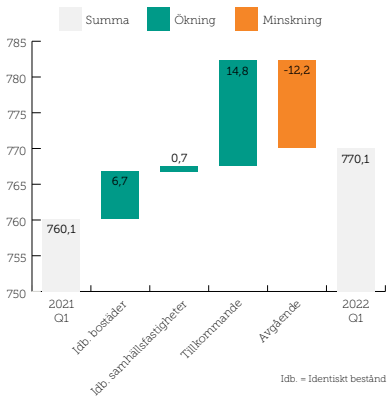
Sammantaget minskade det totala driftsöverskottet med 15 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 385 mkr (400). För jämförbara fastigheter minskade driftsöverskottet med 16 mkr eller 4,8 procent.

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 5,6 procent (4,6). Justerat för lägenheter som tomställts för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,5 procent (2,0). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgår till 97,9 procent (97,9). För totalt bestånd uppgår ekonomisk uthyrningsgrad till 95,4 procent (96,0).

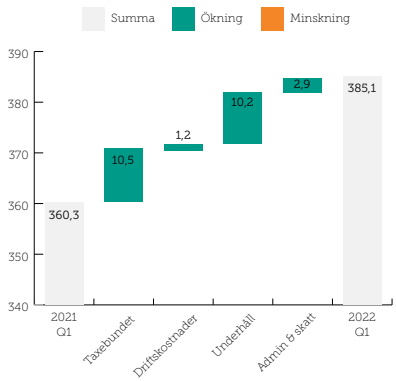
Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 8,3 år (8,8). En stor del av hyresavtalen nytecknades på 15-20 år i samband med förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.

Resultaträkning mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Hyresintäkter	770	760
Fastighetskostnader	-385	-360
Driftsöverskott	**385**	**400**
Central administration	-31	-18
Finansnetto	-93	-109
Resultat från andelar i joint ventures	10	2
Förvaltningsresultat	**272**	**275**
Värdeförändring fastigheter	124	95
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	528	63
Resultat före skatt	**924**	**433**
Skatt	-189	-97
Periodens resultat	**735**	**336**

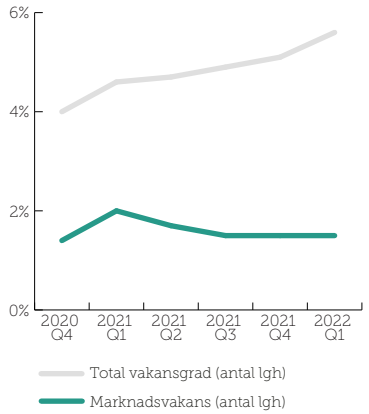
Hyresintäkter



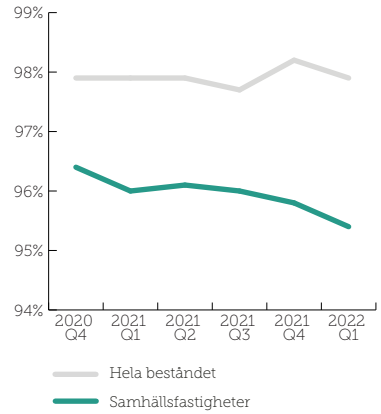
Fastighetskostnader



Vakansgrad bostäder (procent)



Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



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

-31 mkr (-18)

Kostnader för central administration uppgick till -31 mkr (-18). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Principen för utfördelning av kostnader har ändrats vilket medför att kostnaderna för central administration ökat medan drifts-kostnaderna minskat. Denna förändring har genomförts i syfte att bättre återspegla MSCIs struktur. Organisationsförstärkning har också ökat kostnaderna.

Finansnetto

-93 mkr (-109)

Finansnettot uppgick totalt till -93 mkr (-109). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Förbättringen är främst orsakad av att medelräntan på de räntebärande skulderna sjunkit till 1,4 procent (1,6). Läs mer på sidan 12.

Resultatandelar i joint ventures

10 mkr (2)

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 10 mkr (2). Resultatförbättringen är främst hänförlig till förbättrat förvaltningsresultat. Se vidare information i avsnitt joint ventures på sid 10.

Värdeförändring fastigheter

124 mkr (95)

Värdeförändringen för förvalt-ningsfastigheterna uppgick under perioden till 124 mkr (95), vilket motsvarar en värdeökning om 0,2 procent (0,2). Direktavkastningskravet i värderingen har ökat med 0,02 procenten-heter under perioden. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sid 8.

Värdeförändring derivatinstrument och lån i utländsk valuta

528 mkr (63)

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebind-ningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR, NOK och AUD. Kraftig ränteuppgång under perioden hade en positiv inverkan på värdeförändringen på räntederivat i SEK som uppgick till 895 mkr (302). Värdeförändringen på kombinerade valuta- och räntederivatinstrument uppgick till -58 mkr (252), dessa påverkades negativt av ränteuppgången och positivt av kronför-svagningen. Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -309 mkr (-491) och beror på att den svenska kronan under perioden försvagats mot dessa valutor.

Skatt

-189 mkr (-97)

Redovisad skatt för perioden uppgick till -189 mkr (-97) varav aktuell skatt utgjorde -14 mkr (-24) och uppskjuten skatt utgjorde -175 mkr (-73). Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastig-heter 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 20,4 procent (22,3). Avvikelsen mot svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras av resultatandelar från joint ventures vilka redan är beskattade samt ej avdragsgilla räntekostnader hänförliga till gällande rän-teavdragsbegränsningsregler. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

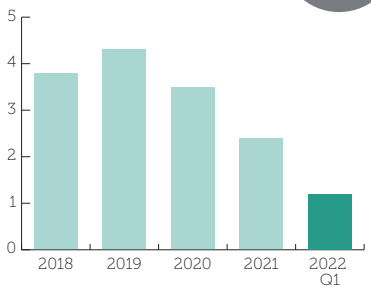
Periodens resultat

735 mkr (336)

Periodens resultat uppgick till 735 mkr (336).

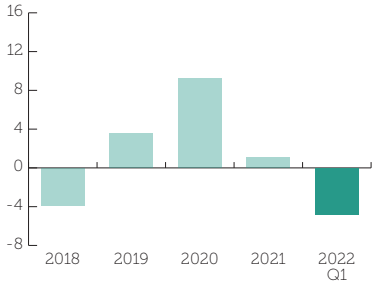
Förändring hyres-intäkter i jämförbart bestånd (procent)

1,2%



Förändring drifts-överskott i jämförbart bestånd (procent)

-4,8%



Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 518 fastigheter (545) med ett verkligt värde om 59 683 mkr (58 780). Av verkligt värde avser 41 573 mkr bostäder, 13 987 mkr vårdboende, 3 032 mkr skolor och 1 091 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 670 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Antal fastigheter

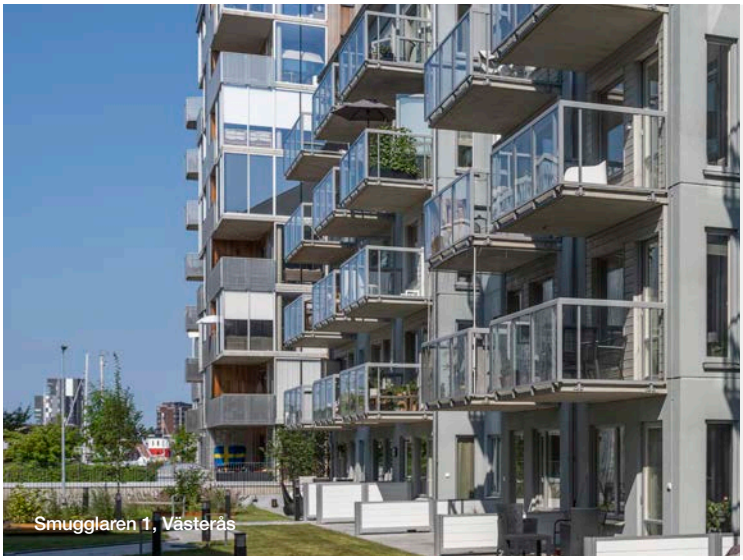
518

Verkligt värde

59 683 mkr

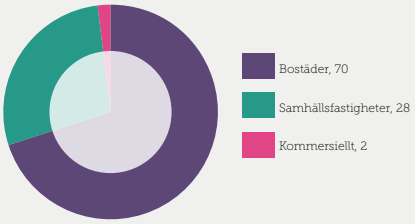
Rikshems fastighetsbestånd 2022-03-31

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	41 573	70	1 604	25 922					
- Kommersiellt*	771	1	24	32 393					
Bostäder	**42 344**	**71**	**1 628**	**26 017**	**2 158**	**88**	**4**	**8**	**100**
Segment samhälls-fastigheter									
- Vårdboenden	13 987	23	455	30 766					
- Skolor	3 032	5	116	26 159					
- Kommersiellt*	320	1	32	9 965					
Samhällsfastigheter	**17 339**	**29**	**603**	**28 773**	**931**	**5**	**82**	**13**	**100**
Totalt	**59 683**	**100**	**2 230**	**26 762**	**3 089**	**63**	**28**	**9**	**100**



Smugglaren 1, Västerås

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (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 ökat med 0,02 procentenheter till 3,67 procent i relation till värdet per 2021-12-31. Förändringen är hänförlig till ändrad viktning till följd av förändrade fastighetsvärden i befintliga fastigheter.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
Fastighetstyp	**min**	**medel**	**max**	**min**	**medel**	**max**
Bostäder	825	1 367	2 603	2,09%	3,52%	5,00%
Samhällsfastigheter:					3,98%	
Vårdboenden	770	1 612	2 826	2,50%	3,90%	6,70%
Skolor	730	1 542	2 356	4,00%	4,38%	6,30%
Kommersiellt	932	1 181	1 938	3,52%	4,70%	6,15%
Medeltal		**1 440**			**3,67%**	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2021	31 mar 2022	Förändring
Bostäder	41 573	3,39%	3,52%	0,13%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboenden	13 987	3,98%	3,90%	-0,08%
Skolor	3 032	4,35%	4,38%	0,03%
Kommersiellt	1 091	5,56%	4,70%	-0,86%
Totalt	**59 683**	**3,65%**	**3,67%**	**0,02%**

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**58 780**	**51 750**	**51 750**
Värdeförändring	124	95	5 509
Investering	440	304	1 851
Förvärv	338	19	532
Försäljning	–	–	-862
Verkligt värde vid utgången av perioden	59 683	52 167	58 780
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	**62 988**	**55 007**	**62 112**

Segmentsrapport

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
Belopp i mkr	**2022 jan-mar**	**2021 jan-mar**	**2022 jan-mar**	**2021 jan-mar**	**2022 jan-mar**	**2021 jan-mar**
Hyresintäkter	541	533	229	227	770	760
Fastighetskostnader	-294	-274	-91	-86	-385	-360
Driftsöverskott	**247**	**259**	**138**	**141**	**385**	**400**
Värdeförändring fastigheter	0	75	123	21	124	95
Totalavkastning	**247**	**333**	**261**	**162**	**509**	**495**
Verkligt värde fastigheter	42 344	36 607	17 339	15 561	59 683	52 167
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	13,2	7,2	14,9	6,8	13,7	7,1
Andel, procent	71	70	29	30	100	100
Area, tkvm	1 628	1 618	602	628	2 230	2 247
Verkligt värde, kr per kvm	26 017	22 619	28 773	24 773	26 762	23 221
Investeringar	415	273	26	31	440	304

Investeringar och projekt

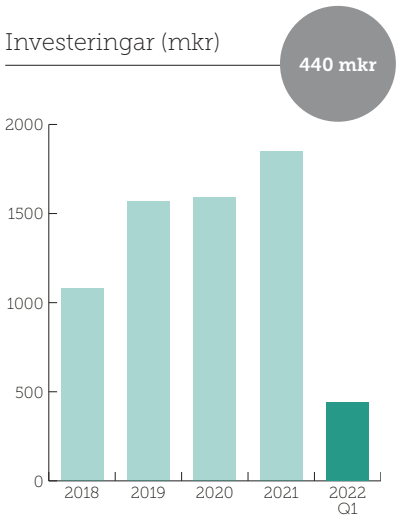
Rikshem har flera pågående projekt, såväl nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter som större renoveringar.

Transaktioner och investeringar
Förvärven under perioden uppgick till 338 mkr. Rikshem förvärvade i februari tre projektfastigheter i Lund från joint venture-bolaget JV Huseriet Riks AB, där en första etapp med nyproduktion av ca 210 lägenheter planeras starta under 2022. Dessutom förvärvades en bostadsfastighet i Kalmar från joint venture-bolaget Bergagårdshöjden JV AB.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 440 mkr (304), varav 232 mkr (205) avsåg ombyggnation och renovering av bostäder, 182 mkr (66) avsåg nyproduktion av bostäder och 26 mkr (33) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion omfattande 1 627 lägenheter är pågående. Beräknad inflyttning är mellan tredje kvartalet 2022 och andra kvartalet 2024. ROT- och renoveringsprojekt pågår i 13 fastigheter och omfattar 1 771 lägenheter där inflyttning sker löpande. Inflyttning har under perioden skett i 168 nyrenoverade lägenheter.

Investeringar (mkr)



Större pågående projekt

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Investerings-belopp, mkr	Återstående investerings-belopp, mkr	Beräknat färdigställt
Porsön	Luleå	ROT-renovering	426	426	317	235	kv 3, 2024
Brönnestad	Malmö	Nyproduktion (bostäder)		260	417	279	kv 2 2024
Eriksborg	Västerås	Nyproduktion (bostäder)		252	350	213	kv 2, 2023
Kantorn	Uppsala	ROT-renovering	160	231	208	47	kv 2, 2022
Flyttfågeln	Umeå	ROT-renovering	188	188	204	97	kv 4, 2022
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		175	355	162	kv 4, 2022
Grafikern	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		162	313	287	kv 2 2023
Topasen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		141	260	241	kv 4 2023
Repet	Södertälje	Nyproduktion (bostäder)		130	243	131	kv 4, 2022
Orrspelet	Umeå	Nyproduktion (bostäder)		103	173	76	kv 4, 2022

Grafikern, Uppsala

Solceller med batterilagring på Grafikern i Uppsala

Rikshem bygger 162 nya bostäder i en byggnad med två torn på åtta respektive 16 våningar längs Bruno Liljeforsgatan i Gränby, Uppsala

På taken installeras solceller med batterilagring. Två tankar grävs ner för återvinning av värme från spillvatten som sedan växlas tillbaka in i värmesystemet.

Grafikern beräknas stå klar i mitten av 2024.

Joint ventures

Andelar i joint ventures

2 201 mkr
(1 771)

Genom joint venture-samarbeten kan Rikshem bland annat agera på nya marknader, utveckla nya och befintliga områden samt utbyta kompetens med våra samarbetspartners.

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 2 201 mkr (2 191). 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 1 199 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 213 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr (f d Veidekke Eiendom), P&E Fastighetspartner, Glommen & Lindberg samt Huseriet. Rikshem har efter periodens utgång förvärvat Glommen & Lindbergs 50 % av JV Tidmätaren AB, innebärande att Rikshem nu äger 100 % av aktierna i bolaget och att JV-samarbetet har upphört.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antal lägenheter i produktion till 111, varav 109 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 1.

Resultatandelar i joint ventures

10 mkr
(2)

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till 10 mkr (2). Resultatförbättringen är främst hänförlig till förbättrade förvaltningsresultat.

Rikshems joint ventures

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

Rapsen 12, 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.

Året inleddes med pågående Covid-19 pandemi och när denna började avta invaderade Ryssland Ukraina. Detta medförde stor volatilitet på ränte- och kapitalmarknaderna under det första kvartalet. Marginalerna på obligationsmarknaden har ökat från relativt låga nivåer samtidigt som räntorna stigit. Trenden för långa räntor har varit stigande sedan början av 2021 men under slutet av kvartalet har även korträntor stigit. Trots oron på marknaderna har Rikshem hela perioden haft tillgång till erforderligt kapital. På kort sikt har räntеförändringarna endast mindre inverkan på Rikshems finansiella ställning då en stor del av låneportföljen är räntesäkrad. Räntеförändringarna tillsammans med försvagning av kronan har dock stor inverkan på värdet på bolagets derivatinstrument.

Under första kvartalet emitterades obligationer om 1,1 miljarder kronor med löptider mellan 1,75 och 3 år. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har ökat med 385 mkr under kvartalet.

Likvida medel

503 mkr (468)

Likvida medel uppgick till 503 mkr (468). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 350 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivatinstrument

897 mkr (60)

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 15,0 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 1 209 mkr (403) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde till -312 mkr (-343). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 897 mkr (60).

Räntebärande skulder

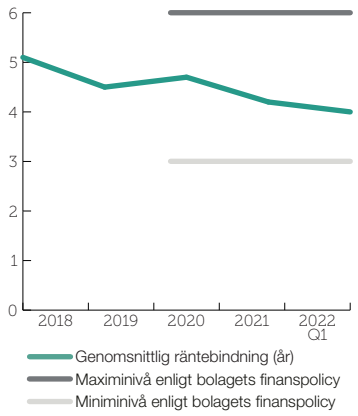
27 552 mkr (26 922)

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 27 552 mkr (26 922). Av de räntebärande skulderna avsåg 3 305 mkr (3 306) säkerställda skulder till kreditinstitut, 999 mkr (999) avsåg skuld till EIB, 3 935 mkr (3 550) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 139 mkr (18 892) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 175 mkr (175) i räntebärande skulder till närstående bolag.

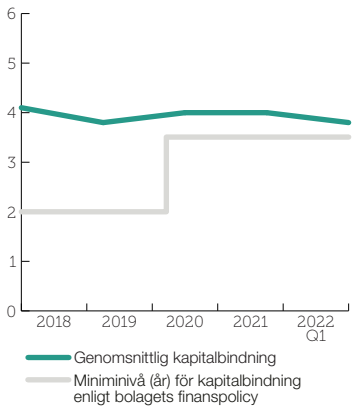
Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 6 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,8 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,0 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade

Genomsnittlig räntebindning (år) **4,0 år**



Genomsnittlig kapitalbindning (år) **3,8 år**



i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 2,9 miljarder kronor för EUR, 5,1 miljarder kronor för NOK och 0,6 miljarder kronor för AUD. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,4 procent vilket är 0,2 procentenheter lägre än motsvarande period föregående år och 0,1 procentenhet lägre än föregående kvartal. Medelräntan har sjunkit till följd av att andelen företagscertifikat ökat samt att del av en EUR-obligation återköptes under fjärde kvartalet 2021. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,8 år (4,0) och genomsnittlig räntebindning till 4,0 år (4,2).

Grön finansiering

I februari uppdaterade Rikshem sitt ramverk för gröna obligationer. Under kvartalet har gröna obligationer för 1,1 miljarder kronor emitterats. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till cirka 5,8 miljarder kronor. Lån hos EIB för investeringar i energieffektivisering uppgick till 999 mkr. Grön finansiering uppgick till ca 25 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	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
2022	7 062	25%	6 298	23%
2023	-	-	3 594	13%
2024	2 690	10%	4 180	15%
2025	4 500	16%	3 879	14%
2026	3 000	11%	2 447	9%
2027	2 000	7%	537	2%
2028	3 000	11%	1 070	4%
2029	2 400	9%	901	3%
2030	1 900	7%	1 103	4%
2031-	1 000	4%	3 544	13%
Summa	**27 552**	**100%**	**27 552**	**100%**

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	apr 2021-mar 2022	2021 jan-dec
Hyresintäkter	770	760	3 072	3 062
Driftskostnader	-257	-245	-795	-783
Reparationer och underhåll	-61	-51	-259	-249
Fastighetsadministration	-55	-54	-221	-220
Fastighetsskatt	-12	-10	-44	-42
Summa fastighetskostnader	**-385**	**-360**	**-1 319**	**-1 294**
Driftsöverskott	**385**	**400**	**1 753**	**1 768**
Central administration	-31	-18	-113	-100
Finansnetto	-93	-109	-456	-472
Resultat från andelar i joint ventures	10	2	338	330
varav förvaltningsresultat	6	3	37	35
varav värdeförändring fastigheter	4	1	381	379
varav värdeförändring derivat	3	0	5	2
varav skatt	-3	-2	-85	-85
Förvaltningsresultat	**272**	**275**	**1 523**	**1 526**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	124	95	5 538	5 509
Värdeförändring räntederivat	895	302	1 168	575
Värdeförändring komb valuta/räntederivat	-58	252	-142	168
Valutakursförändring lån	-309	-491	-250	-432
Resultat före skatt	**924**	**433**	**7 838**	**7 347**
Skatt	-189	-97	-1 508	-1 416
Periodens/årets resultat	**735**	**336**	**6 330**	**5 931**
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	–	–	4	4
Skatt pensioner	–	–	-1	-1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	**–**	**–**	**3**	**3**
Summa totalresultat för perioden/året	**735**	**336**	**6 333**	**5 934**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8	9	8
Förvaltningsfastigheter	59 683	52 167	58 780
Andelar i joint ventures	2 201	1 771	2 191
Materiella anläggningstillgångar	2	3	2
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	143	135	134
Derivatinstrument	1 209	429	403
Långfristiga fordringar	101	311	227
Summa anläggningstillgångar	**63 347**	**54 825**	**61 745**
Kortfristiga fordringar	264	297	198
Likvida medel	503	1 072	468
Summa omsättningstillgångar	**767**	**1 369**	**666**
SUMMA TILLGÅNGAR	**64 114**	**56 194**	**62 411**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**29 591**	**23 257**	**28 855**
Uppskjuten skatt	5 348	3 924	5 173
Räntebärande skulder	20 404	20 536	19 858
Derivatinstrument	312	560	343
Långfristiga skulder leasing	126	118	117
Ej räntebärande skulder	6	9	6
Summa långfristiga skulder	**26 196**	**25 147**	**25 497**
Räntebärande skulder	7 148	6 969	7 064
Kortfristiga skulder leasing	15	15	15
Ej räntebärande skulder	1 164	806	980
Summa kortfristiga skulder	**8 327**	**7 790**	**8 059**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**64 114**	**56 194**	**62 411**

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 2021-01-01	**100**	**4 874**	**17 947**	**22 921**
Periodens resultat, jan-mar			336	336
Övrigt totalresultat, jan-mar			–	–
Utgående eget kapital 2021-03-31	**100**	**4 874**	**18 283**	**23 257**
Periodens resultat, apr-dec			5 595	5 595
Övrigt totalresultat, apr-dec			3	3
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100**	**4 874**	**23 881**	**28 855**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**4 874**	**23 881**	**28 855**
Periodens resultat, jan-mar			735	735
Övrigt totalresultat, jan-mar			–	–
Utgående eget kapital 2022-03-31	**100**	**4 874**	**24 616**	**29 591**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	apr 2021-mar 2022	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	272	275	1 523	1 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-10	-2	-336	-328
Återläggning räntenetto	93	109	456	472
Betald ränta	-101	-125	-465	-489
Erhållen ränta	1	1	6	6
Betald skatt	-62	-5	-83	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193	253	1 102	1 162
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-31	-18	12	25
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-97	-109	-4	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**65**	**127**	**1 110**	**1 171**
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-440	-304	-1 986	-1 851
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-338	-19	-852	-533
Avyttring av förvaltningsfastigheter	–	0	862	862
Investering i övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-1	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	128	-30	91	-67
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	–	–	30	–
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-651**	**-354**	**-1 856**	**-1 559**
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	4 415	3 355	13 941	12 881
Amortering av lån	-4 095	-2 657	-14 148	-12 710
Förändring av säkerheter	301	-226	384	-143
Lösen av finansiella instrument	–	-3	0	-3
Amortering av leasing	–	–	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**621**	**469**	**177**	**25**
Periodens/årets kassaflöde	35	242	-568	-362
Likvida medel vid periodens/årets början	468	830	468	830
Likvida medel vid periodens/årets slut	**503**	**1 072**	**-100**	**468**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	apr 2021-mar 2022	2021 jan-dec
Intäkter	**69**	**61**	**256**	**248**
Övriga rörelsekostnader	-32	-25	-130	-123
Personalkostnader	-61	-58	-236	-232
Avskrivningar	0	0	-2	-2
Rörelseresultat	**-24**	**-22**	**-112**	**-109**
Resultat från andelar i koncernföretag	19	19	96	96
Räntenetto	88	70	270	252
Värdeförändring räntederivat	895	302	1 169	575
Värdeförändring komb valuta/räntederivat	-58	252	-142	168
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-309	-491	-250	-432
Resultat efter finansiella poster	**611**	**130**	**1 031**	**550**
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	–	–	-44	-44
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	65	–	65	–
Skatt	-123	-29	-178	-84
Periodens/årets resultat	**553**	**101**	**874**	**422**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8	8	8
Inventarier	2	3	2
Aktier och andelar i koncernföretag	2 724	2 117	2 724
Fordringar hos koncernföretag	32 502	31 394	31 668
Derivatinstrument	1 209	429	403
Långfristiga fordringar	17	109	144
Summa anläggningstillgångar	**36 462**	**34 060**	**34 949**
Kortfristiga tillgångar	142	150	119
Likvida medel	460	1 057	465
Summa omsättningstillgångar	**602**	**1 207**	**584**
SUMMA TILLGÅNGAR	**37 064**	**35 267**	**35 533**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**8 637**	**7 763**	**8 085**
Avsättningar	3	2	3
Uppskjuten skatt	352	192	243
Derivatinstrument	312	560	343
Räntebärande skulder	25 106	25 054	24 474
Skulder till koncernföretag	2 148	1 527	2 150
Ej räntebärande skulder	506	169	235
Summa skulder	**28 427**	**27 504**	**27 448**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**37 064**	**35 267**	**35 533**

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. Sedan i januari 2022 ingår moderbolaget som kommittent i skatterättslig kommission med merparten av sina dotterbolag.

Styrelse
Vid årsstämman den 24 mars 2022 valdes Siv Malmgren och Zdravko Markovski till nya ordinarie ledamöter i styrelsen. Övriga ledamöter omvaldes.

Medarbetare
Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 296 (286), 148 män och 148 kvinnor.

Risker
Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 60 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2021 beskrivs Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer.

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.

Närståendetransaktioner
Rikshems relationer med närstående framgår av not 22 i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2021. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare skett under perioden.

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 5 maj 2022

Per Uhlén
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2022 kv 1	2021 kv 4	2021 kv 3	2021 kv 2	2021 kv 1	2020 kv 4
Resultaträkning						
Hyresintäkter	770	786	754	762	760	756
Fastighetskostnader	-385	-377	-262	-295	-360	-342
Driftsöverskott	385	409	492	467	400	414
Central administration	-31	-37	-21	-24	-18	-20
Finansnetto	-93	-152	-106	-105	-109	-116
Resultat från andelar i joint ventures	10	136	9	183	2	59
Förvaltningsresultat	272	356	374	521	275	337
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	124	3 367	112	1 935	95	803
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	528	151	39	58	63	-105
Resultat före skatt	924	3 875	525	2 514	433	1 035
Skatt och övrigt totalresultat	-189	-798	-54	-464	-97	-150
Periodens totalresultat	735	3 077	471	2 050	336	885
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	59 683	58 780	54 809	54 370	52 167	51 750
Andelar i joint ventures	2 201	2 191	1 963	1 954	1 771	1 768
Övriga tillgångar	1 727	972	1 056	1 060	1 184	923
Likvida medel	503	468	902	342	1 072	830
Summa tillgångar	64 114	62 411	58 730	57 726	56 194	55 271
Eget kapital	29 591	28 855	25 778	25 307	23 257	22 921
Uppskjuten skatt	5 348	5 173	4 368	4 354	3 924	3 852
Räntebärande skulder	27 553	26 922	26 882	26 445	27 505	26 315
Övriga skulder	1 623	1 461	1 702	1 620	1 508	2 183
Summa eget kapital och skulder	64 114	62 411	58 730	57 726	56 194	55 271
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	46	46	49	49	53	51
Soliditet, procent	46	46	44	44	41	41
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,6	3,6	3,9	3,8	3,7	3,7
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	24,0	22,9	15,6	15,7	11,4	11,4
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,1	3,2	3,4	3,4	3,4	3,5
Överskottsgrad, procent	50	52	65	61	53	55

Nyckeltal

Belopp i mkr	2022 kv 1	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning						
Hyresintäkter	770	3 062	3 032	2 916	2 792	2 665
Driftsöverskott	385	1 768	1 760	1 586	1 524	1 555
Förvaltningsresultat	272	1 526	1 279	1 286	1 008	1 150
Värdeförändring fastigheter	124	5 509	1 825	1 538	2 107	1 647
Periodens resultat	735	5 931	2 481	2 244	2 489	2 430
Balansräkning						
Eget kapital	29 591	28 855	22 921	20 441	18 199	15 710
Extern skuld	27 553	26 922	26 315	26 838	26 493	24 022
Verkligt värde fastigheter	59 683	58 780	51 750	49 307	45 687	41 039
Balansomslutning	64 114	62 411	55 271	52 612	48 734	43 501
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	46	46	41	39	37	36
Belåningsgrad, procent	46	46	51	54	58	59
Räntetäckningsgrad (12 mån)	3,6	3,6	3,7	3,5	3,2	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,7	15,9	15,2	18,0	17,6	15,8
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	6	6	9	9	10	12
Medelränta, procent	1,4	1,5	1,7	1,6	1,7	2,0
Räntebindning, år	4,0	4,2	4,7	4,5	5,1	5,3
Kapitalbindning, år	3,8	4,0	4,0	3,8	4,1	3,0
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	24,0	22,9	11,4	11,6	14,7	16,8
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,1	3,2	3,5	3,3	3,5	3,9
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	13,7	13,9	7,2	6,7	8,6	8,3
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	13,8	13,9	7,0	7,2	7,8	8,3
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	518	514	540	560	555	586
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 230	2 216	2 232	2 292	2 274	2 219
Antal lägenheter	28 683	28 514	28 730	29 214	28 840	27 924
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	29	29	30	30	29	29
Vakansgrad bostäder, procent	5,6	5,1	4,0	3,5	3,2	2,7
Marknadsvakans bostäder, procent	1,5	1,5	1,4	0,8	0,5	0,3
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	8,3	8,3	8,8	9,0	9,4	9,8
Verkligt värde, kr/kvm	26 762	26 522	23 181	21 512	20 090	18 494
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	1,1	2,4	3,5	4,3	3,8	4,3
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	-4,8	1,1	9,2	3,6	-3,9	6,7
Överskottsgrad, procent	50	58	58	54	55	58
Medarbetare						
Antal anställda	296	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.

	apr 2021-mar 2022	2021 jan-dec	apr 2020-mar 2021	2020 jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Årets resultat	6 330	5 931	2 500	2 481
Genomsnittligt eget kapital	26 424	25 888	22 007	21 681
Avkastning på eget kapital, %	**24,0**	**22,9**	**11,4**	**11,4**
Driftsöverskott				
Hyresintäkter	3 072	3 062	3 031	3 032
Fastighetskostnader	-1 319	-1 294	-1 284	-1 272
Driftsöverskott	**1 753**	**1 768**	**1 747**	**1 760**
Överskottsgrad				
Driftsöverskott	1 753	1 768	1 747	1 760
Hyresintäkter	3 072	3 062	3 031	3 032
Överskottsgrad, %	**57**	**58**	**58**	**58**
Direktavkastning				
Driftsöverskott	1 753	1 768	1 747	1 760
Ingående fastighetsvärde	52 167	51 750	49 718	49 307
Utgående fastighetsvärde	59 683	58 780	52 167	51 750
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	55 925	55 265	50 943	50 529
Direktavkastning, %	**3,1**	**3,2**	**3,4**	**3,5**
Totalavkastning				
Driftsöverskott	1 753	1 768	1 747	1 760
Värdeförändring fastigheter	5 538	5 509	1 791	1 825
Summa	**7 292**	**7 278**	**3 538**	**3 585**
Ingående fastighetsvärde	52 167	51 750	49 718	49 307
Utgående fastighetsvärde	59 683	58 780	52 167	51 750
Avgår orealiserade värdeförändringar	-5 538	-5 509	-1 791	-1 825
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	53 156	52 510	50 047	49 616
Totalavkastning, %	**13,7**	**13,9**	**7,1**	**7,2**
Räntetäckningsgrad				
Resultat före skatt	7 838	7 347	3 052	3 007
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	-5 538	-5 509	-1 791	-1 825
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-777	-311	12	97
Resultat från andelar i joint ventures	-338	-330	-59	-60
Övriga finansiella kostnader	32	32	29	29
Räntekostnader	432	448	437	439
Rörelseresultat	**1 649**	**1 676**	**1 679**	**1 687**
Externa räntor	-452	-467	-458	-460
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,6**	**3,6**	**3,7**	**3,7**

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 31 mar	2020 31 dec
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	27 553	26 922	27 504	26 315
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	59 683	58 780	52 167	51 750
Belåningsgrad, %	**46**	**46**	**53**	**51**
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	3 305	3 306	4 333	4 814
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	59 683	58 780	52 167	51 750
Belåningsgrad, säkerställda lån, %	**6**	**6**	**8**	**9**
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	27 553	26 922	27 504	26 315
Likvida medel	-503	-468	-1 072	-830
Säkerheter avseende CSA avtal	350	48	-34	192
Nettoskuld	**27 399**	**26 503**	**26 398**	**25 677**
Driftsöverskott	1 754	1 768	1 747	1 760
Central administration	-113	-100	-74	-78
Avskrivningar	2	2	1	2
EBITDA	**1 642**	**1 670**	**1 674**	**1 684**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**16,7**	**15,9**	**15,8**	**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	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgälder och liknande intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Jämförbart bestånd	För ekonomisk uppföljning avses de fastigheter som ägts, eller för nyproduktion varit inflyttade, under de senaste fyra kvartalen.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat 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.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktat 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 Tjänstepension AB.

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

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport jan-jun 2022	26 augusti 2022
Delårsrapport jan-sep 2022	7 oktober 2022