



Kapitalmarknadsfrukost

7 februari 2019

- Inledning och strategi
Sophia Mattsson-Linnala, VD
 - Resultat 2018 o Finansiering
Anders Lilja, CFO
Christina Fernström, t f Finanschef
 - Värdeskapande områdesutveckling
Petter Jurdell, Chef Affärs- och hållbarhetsutveckling
 - Fokus 2019
Sophia Mattsson-Linnala, VD
-

rikshem 



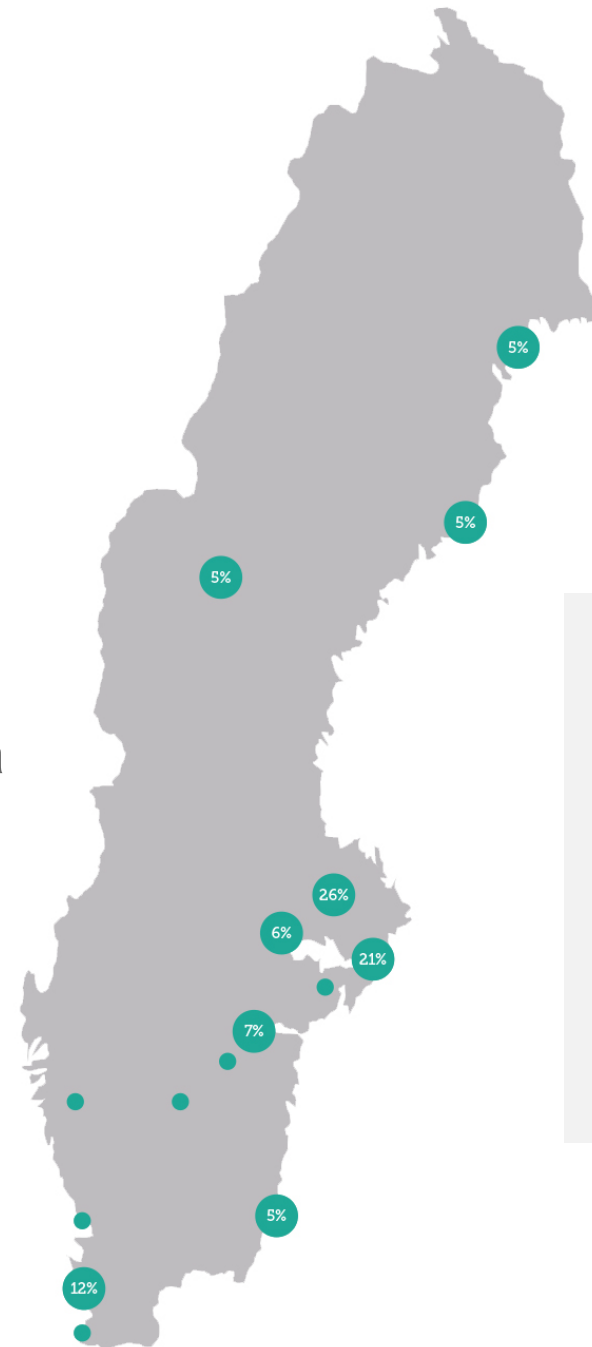
Inledning och strategi

Sophia Mattsson-Linnala, VD



Rikshem 2018

- Fastighetsvärdet ökat från 41,0 till 45,7 mdr
- Avtagande tillväxttakt, mer selektiva förvärv och investeringar
- Fokus på hållbarhet
- Förstärkningar av organisationen främst inom fastighetsförvaltningen och inom koncernfunktionerna Hållbarhet, Projekt och Affärsutveckling
- Minskad risk
 - Minskad risk i fastighetsportföljen
 - Starkare organisation, förbättrade processer
 - Minskad finansiell risk



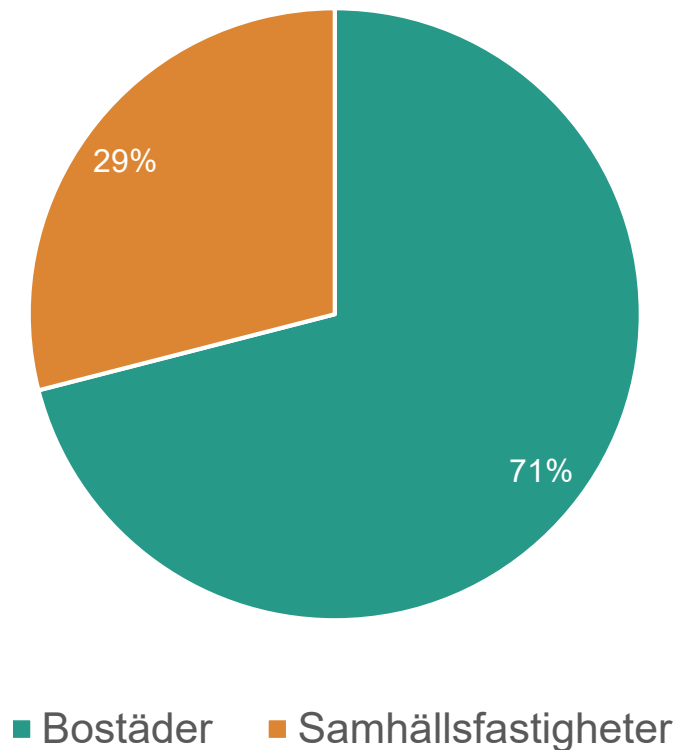
Våra största orter:

Uppsala 26%
Stockholm 21%
Helsingborg 12%
Norrköping 7%
Västerås 6%

Stabil och likvid fastighetsportfölj

- Rikshems fastigheter är koncentrerade till tillväxtorter
- Stabilt kassaflöde och låg vakans
Marknadsvakans:
Bostäder 0,5% (antal lgh)
Samhällsfastigheter 2,0% (ekonomisk)
- Samhällsfastigheter alltmer attraktiva p g a långa hyresavtal, stabilt kassaflöde och låg kreditrisk (kommuner slutkund)
Genomsnittlig återstående kontraktstid hos Rikshem 10,1 år

Fördelning fastighetsvärde



Förändringar i fastighetsportföljen 2018

- Förvärv: 12 fastigheter 1,8 mdr
 - Ale, 1 samhällsfastighet
 - Västerås, 3 bostadsfastigheter
 - Kalmar, 4 bostadsfastigheter
 - Helsingborg, 1 bostadsfastigheter
 - Sigtuna, 2 bostadsfastigheter
 - Malmö, 1 projektfastighet
- Avyttringar: 16 fastigheter 0,3 mdr
 - Stockholm, 13 mindre samhällsfastigheter
- Avtal tecknade om förvärv av utvecklingsprojekt
 - Norrköping, bostads- och samhällsfastighet
 - Västerås, bostäder
 - Upplands-Bro, samhällsfastighet



Beståndsstrategi – strategiska val

- Växa där vi finns
- Förvärv på nya orter
- Tydligt kommunerbjudande
- Ökat fokus på långsiktig värdeökning och totalavkastning
- Värdeskapande områdesutveckling
 - Investeringar i syfte att ge synergieffekter och skapa mervärden för vårt övriga fastighetsbestånd
 - Blandade bostadsformer och fler typer av samhällsfastigheter som bidrar till synergieffekter



Resultat 2018

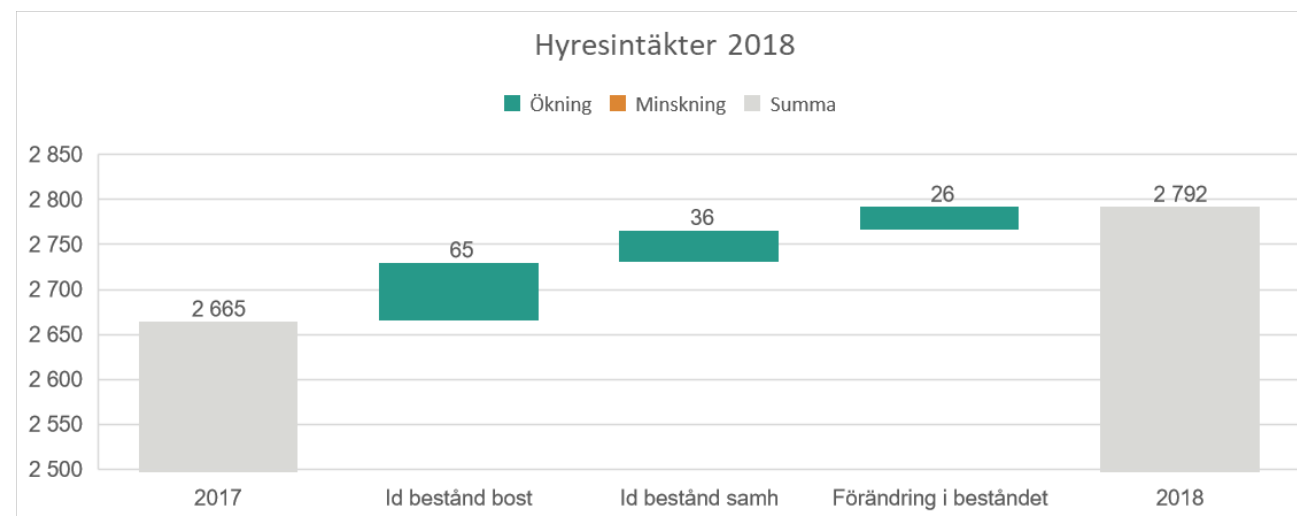
Anders Lilja, CFO



Resultaträkning

Belopp i mkr

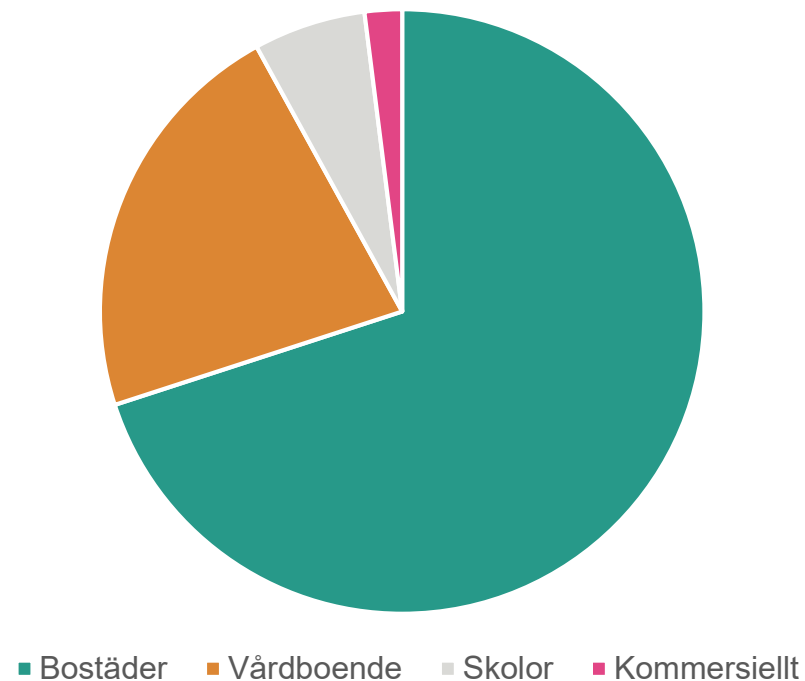
	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Intäkter	2 792	2 665
Fastighetskostnader	-1 268	-1 110
Driftsöverskott	1 524	1 555
Central administration	-65	-62
Finansnetto	-458	-433
Resultat från andelar i JV	7	90
Förvaltningsresultat	1 008	1 150
Värdeförändring fastigheter	2 107	1 647
Värdeförändring räntederivat	-145	160
Värdeförändring valutaderivat	43	-124
Valutakursdifferenser	-91	115
Resultat före skatt	2 922	2 948
Skatt	-433	-518
Periodens resultat	2 489	2 429



Fastighetsvärden

Verkligt värde fastigheter, mkr

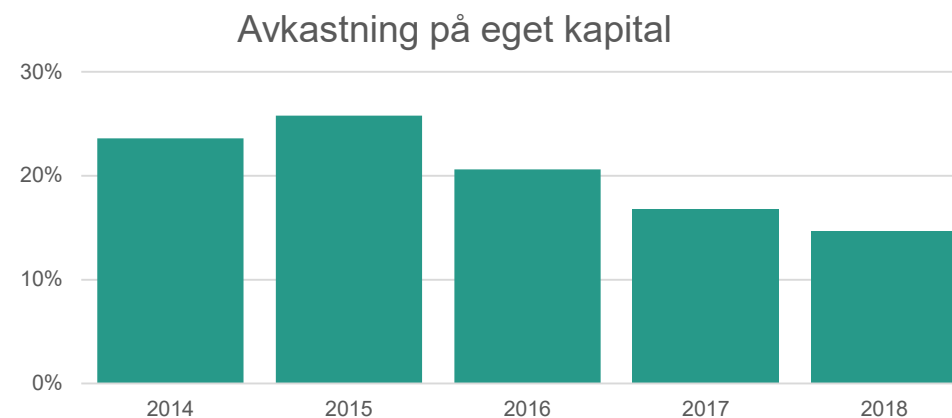
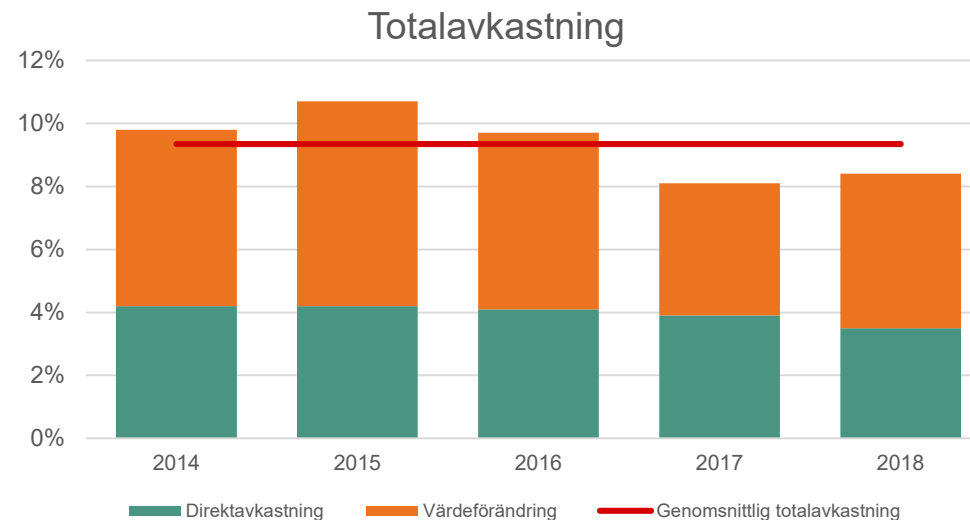
	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Ingående värde	41 039	37 878
Värdeförändring	2 107	1 647
Investering	1 083	1 586
Köpta	1 786	1 603
Sålda	-328	-1 675
Utgående värde	45 687	41 039



Balansräkning och avkastning

Belopp i mkr

	31 dec 2018	31 Dec 2017
Fastigheter	45 687	41 039
JV-andelar	1 353	1 356
Övriga tillgångar	679	720
Kassa	1 015	386
Tillgångar	48 734	43 501
Eget kapital	18 199	15 710
Uppskjuten skatt	2 797	2 365
Räntebärande skulder	26 550	24 290
Derivatinstrument	311	542
Övriga skulder	877	594
Eget kapital o skulder	48 734	43 501





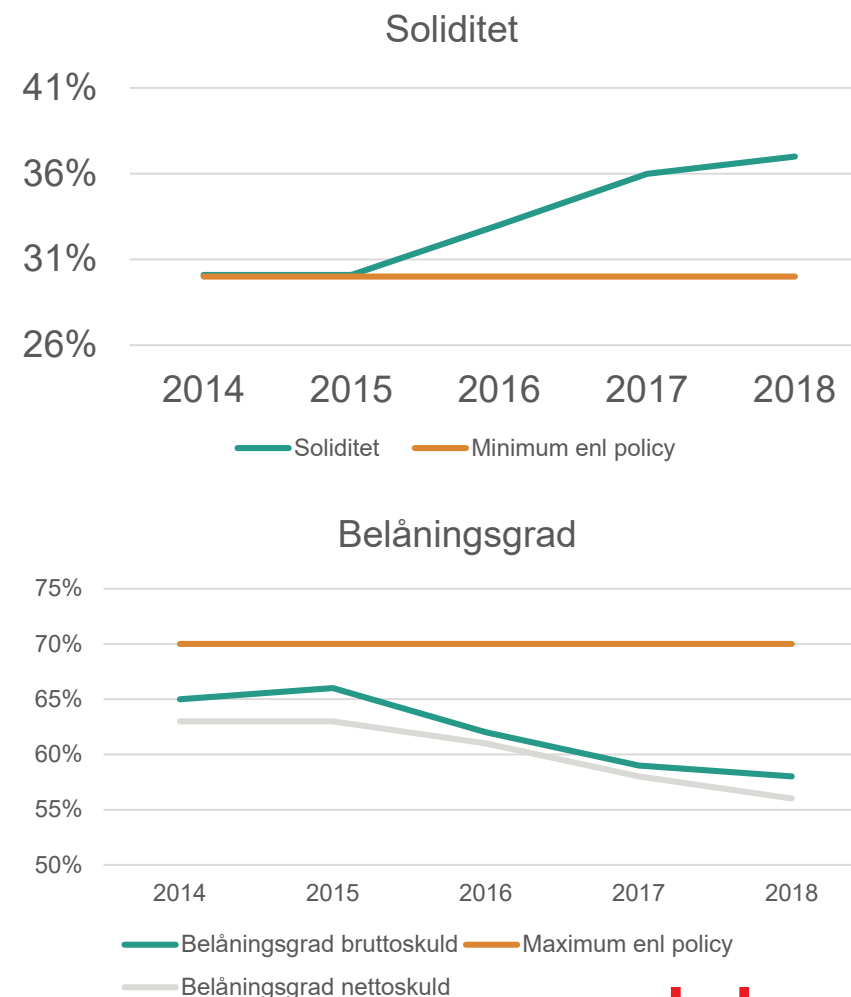
Finansiering

Christina Fernström, tf Finanschef

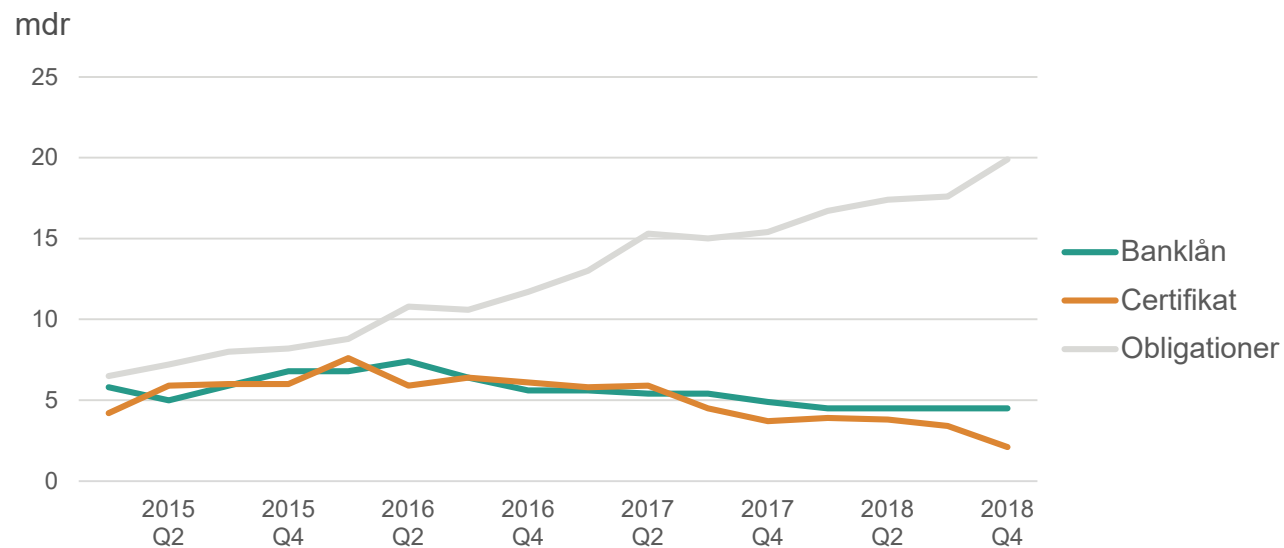


Fortsatt fokus på minskad finansiell risk

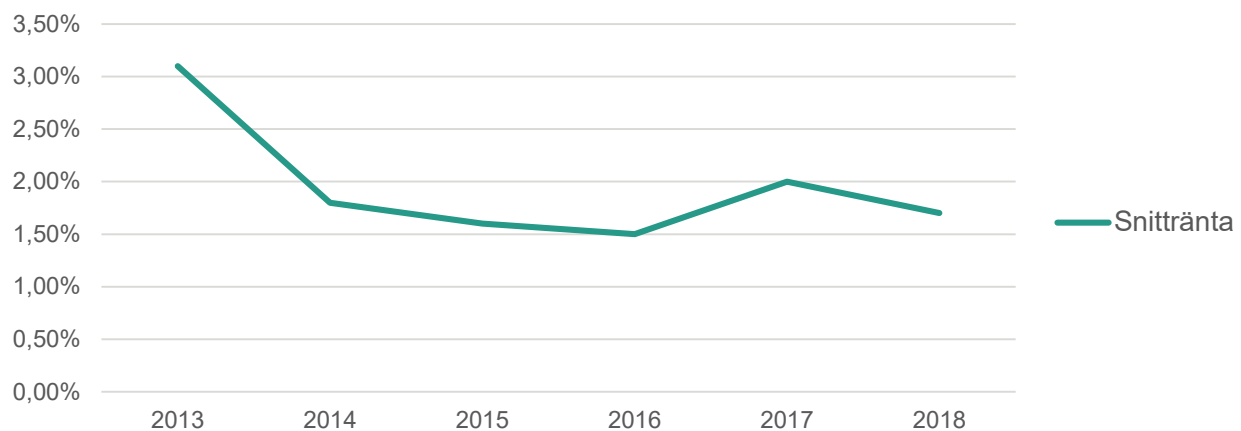
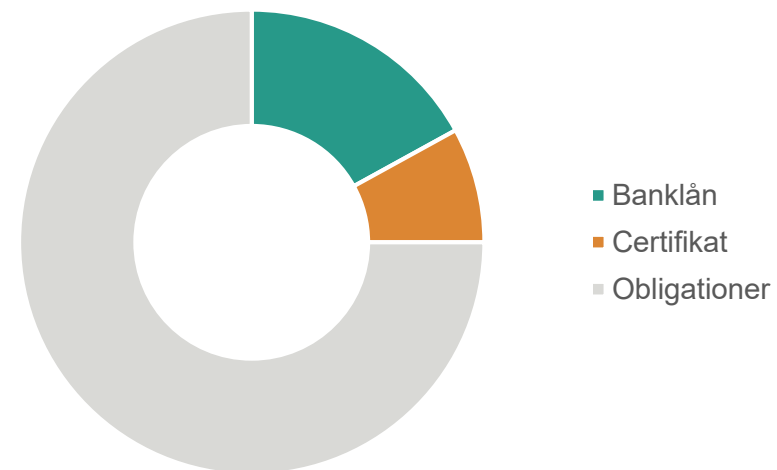
- Stärkt soliditet
- Sänkt belåningsgrad
- Back-up faciliteter från ägarna förlängda, nu 6 år
- Förlängd kapitalbindning
- Fortsatt lång räntebindning
- Omstrukturering av swap-portfölj



Upplåning



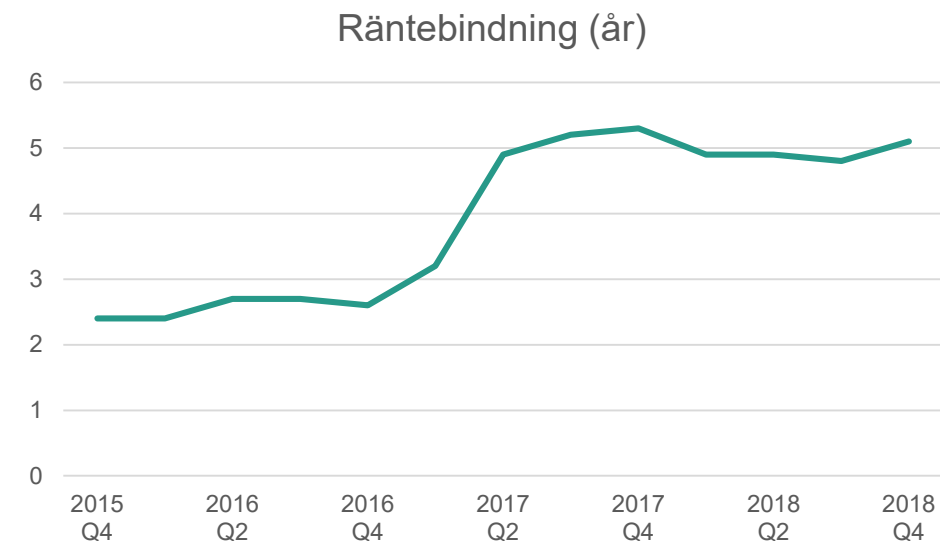
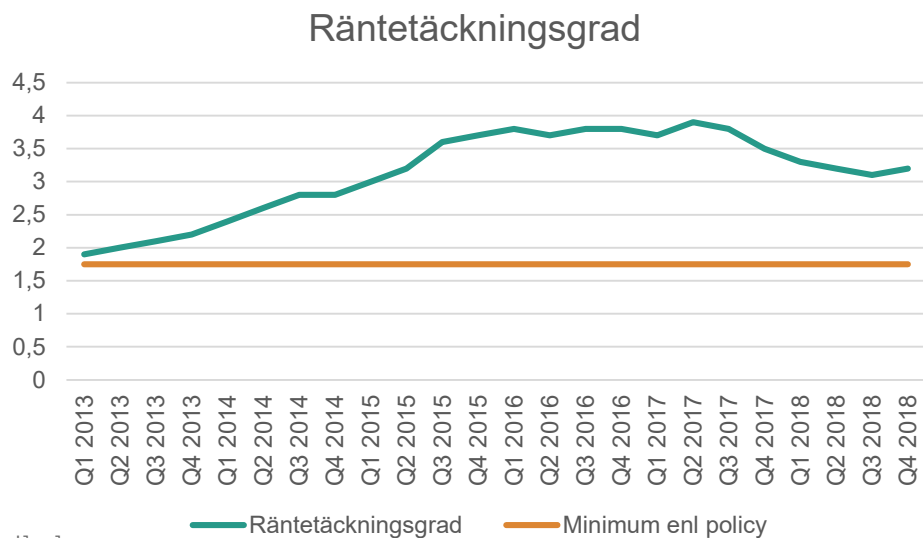
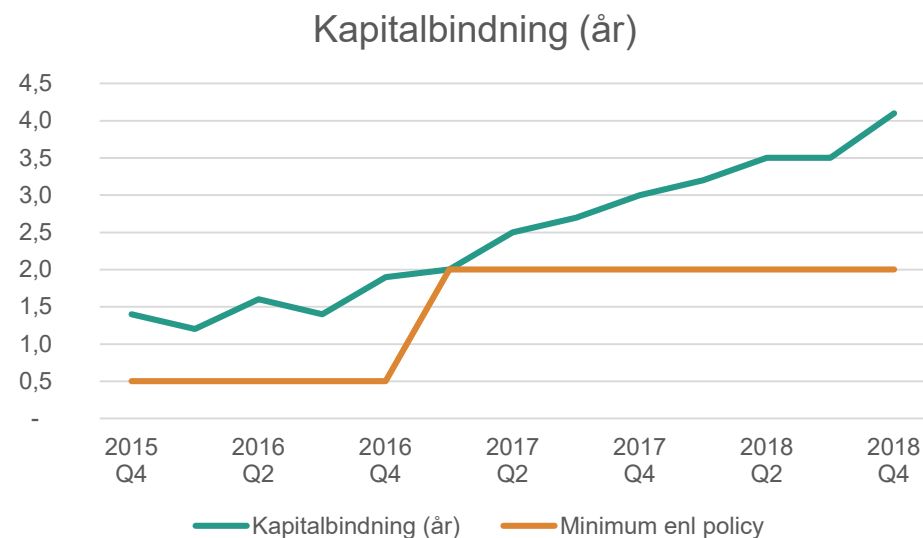
Typ av finansiering



Obligationer per valuta



Finansiella nyckeltal





Värdeskapande områdesutveckling

Petter Jurdell, Chef Affärs- och hållbarhetsutveckling



Vad är värdeskapande områdesutveckling för oss?

Här och nu

- Närvarande för kunderna
- Säkerhet och trygghet
- Helt, rent och snyggt
- Inbjudande område
- Levande bottenvåningar
- Hållbara projekt och investeringar
- Lokalt föreningsliv
- Samverka med andra aktörer
- Hyresgästdeltagande

Långsiktigt

- Mix av
 - funktioner
 - hustyper
 - upplåtelseformer
 - lägenhetsstorlekar
- Enkelt att leva och verka hållbart
- Förstärka identitet och förbättra gestaltning
- Attraktiva utemiljöer och mötesplatser
- Närhet till service, kollektivtrafik, fritidsaktiviteter, natur och kultur
- Mer fokus på bilpool, laddstolpar, cykel och kollektivtrafik

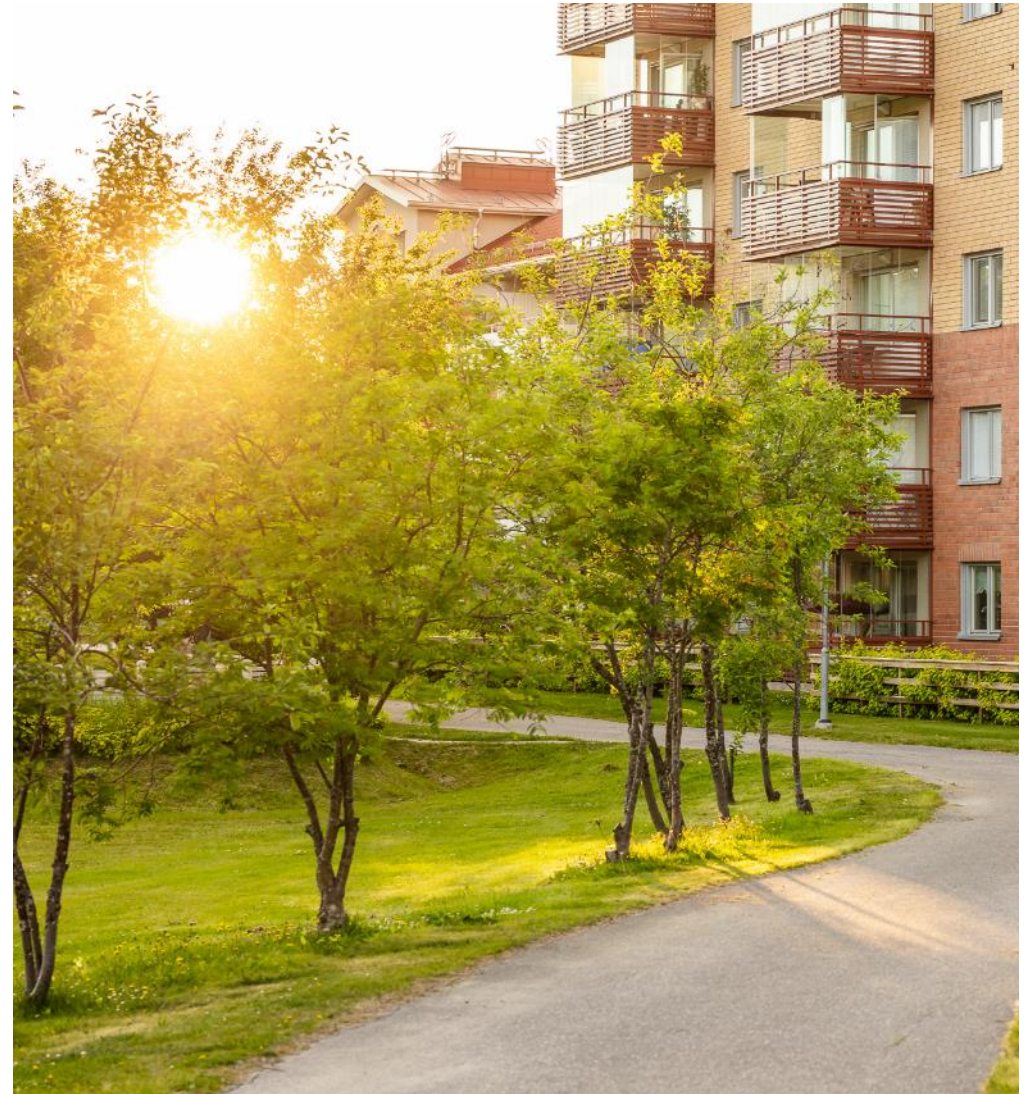
Lyckoparadoxen

Individernas lycka när de får arbete blir till
områdenas olycka när de flyttar!

”Rikshem ska vara ett föredöme i att utveckla attraktiva och trygga bostadsområden dit människor vill flytta och sedan både vill och kan bo kvar. Attraktivitet handlar till stor del om att göra stadsdelen levande.”

Värdeskapande områdesutveckling

- Attraktivare områden
- Fler kunder som aktivt väljer området
- Lägre omflyttning
- Bättre förutsättningar för kommun och skola
- Ökad trygghet
- Bättre ekonomi vid förtätning och förädling
- Investering i nya bostäder och samhällsfastigheter
- Synergieffekter för kringliggande bestånd
- Positiv socioekonomisk utveckling
- Mix av människor ger minskad segregation



Förena affärsmässighet med samhällsengagemang

När kunderna trivs och väljer att stanna uppstår en win-win-situation där attraktivitet och värdeökning går hand i hand

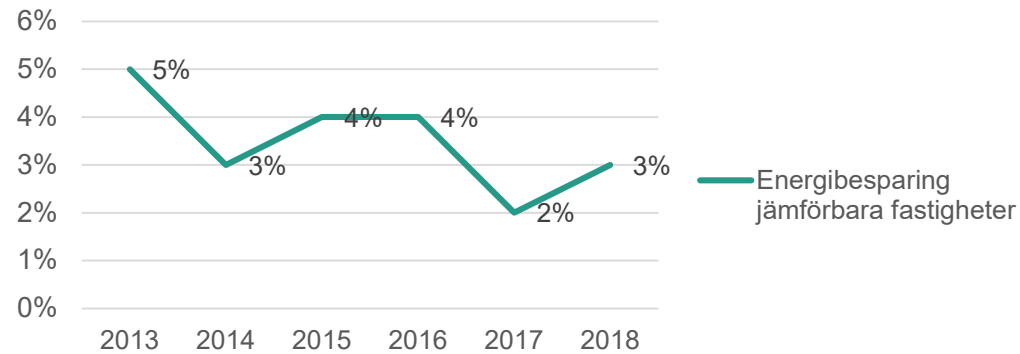
Vi ska veta vad som utvecklar våra områden och arbeta systematiskt med det, både med bostäder och samhällsfastigheter

När attraktiviteten ökar och segregationen minskar får vi en positiv socioekonomisk utveckling vilket ökar möjligheterna i livet för de som bor hos oss



Rikshems miljöengagemang

- Energibesparingar i våra fastigheter



- Gröna obligationer

- först i världen med att emittera gröna obligationer för att finansiera hållbara renoveringar av bostadsfastigheter.
- har emitterat gröna obligationer om sammanlagt 1 750 mkr.
- köper klimatneutral el i alla fastigheter

- Minskade koldioxidutsläpp

- Energianvändningen för Rikshems nyproduktion är 25 procent lägre än Boverkets byggregler
- Under 5 år byts samtliga servicebilar ut till elbilar
- Alla förmånsbilar ersätts löpande med hybrid/elbilar
- Rikshems Boskola visar vägen - en introduktion för bolagets hyresgäster som bland annat innehåller tips om hur hyresgästerna kan bidra till ett mer hållbart boende



Fokus 2019

Sophia Mattsson-Linnala, VD



Fokusområden 2019

- Kundmötet
- Områdesutveckling
- Hållbara investeringar



Tack!

Årsredovisning publiceras den 29 mars 2019

Delårsrapport kvartal 1 publiceras den 3 maj 2019