



Delårsrapport

januari – september 2019



Delårsrapport januari-september 2019

Händelser under perioden

- Hyresintäkterna ökade under perioden med 116 mkr eller 5,6 procent till 2 187 mkr (2 071).
- Driftsöverskottet ökade med 38 mkr eller 3,2 procent till 1 221 mkr (1 183).
- Förvaltningsresultatet ökade med 128 mkr eller 16,3 procent till 915 mkr (787). Värdeökningar på fastighetsinnehav i Joint Venture-bolagen VärmdöBostäder och Farsta Stadsutveckling (Telestaden) stod för den största delen av ökningen, samtidigt som finansnettot förbättrades med 10 mkr till följd av lägre medelränta i låneportföljen.
- Under perioden har fastigheter förvärvats för 611 mkr (1 556). De värdemässigt största förvärven var två nyproducerade

samhällsfastigheter i Staffanstorp och Upplands-Bro.

- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 312 mkr (1 126), en procentuell ökning av genomsnittligt verkligt värde om 2,8 procent (2,7).
- Periodens resultat före skatt ökade med 64 mkr till 1 937 mkr (1 873).

Händelser under tredje kvartalet

- Hyresintäkterna ökade under det tredje kvartalet med 48 mkr eller 6,9 procent till 745 mkr jämfört med 697 mkr motsvarande kvartal föregående år.
- Driftsöverskottet ökade med 46 mkr eller 15,6 procent till 481 mkr (435)

och förvaltningsresultatet ökade med 47 mkr eller 15,4 procent till 353 mkr (306).

- Avtal har tecknats om försäljning av byggrätter i Orminge centrum i Nacka kommun.

Händelser efter periodens utgång

- Per Uhlén har den 1 november 2019 tillträtt som tillförordnad vd. Tidigare vd Sophia Mattsson-Linnala lämnade vd-uppdraget den 31 oktober 2019.
- En projektfastighet i centrala Halmstad har förvärvats. Den kommer att färdigställas 2021 och innehålla 189 lägenheter.
- En skola och förskola på tomträtt i Västerås har förvärvats.

Rikshem i sammandrag

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	okt 2018- sep 2019	2018 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	2 187	2 071	2 908	2 792
Driftsöverskott, mkr	1 221	1 183	1 562	1 524
Förvaltningsresultat, mkr	915	787	1 136	1 008
Resultat, mkr	1 564	1 650	2 403	2 489
Verkligt värde fastigheter, mkr	48 198	44 282	48 198	45 687
Antal lägenheter	28 973	28 764	28 973	28 840
Uthyrningsbar area, tkvm	2 273	2 275	2 273	2 274
Vakans bostäder, procent*	0,6	0,3	0,6	0,5
Genomsnittlig hyreslängd, år**	9,0	9,5	9,0	9,4
Belåningsgrad, procent	54	58	54	58
Räntetäckningsgrad, ggr***	3,5	3,1	3,5	3,2
Eget kapital, mkr	19 763	17 360	19 763	18 199
Totalavkastning, procent***	8,3	6,6	8,3	8,4
Avkastning på eget kapital, procent***	12,9	11,2	12,9	14,7

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

Ord från tf vd

Under perioden har driftsöverskottet utvecklats positivt samtidigt som fastighetsbeståndet har vuxit till ett värde över 50 miljarder kronor. Vårt arbete med områdesutveckling fortsätter genom bland annat satsningar i Gränby, Uppsala, och Trygghetskollen där vi med hjälp av hyresgäster identifierar otrygga platser.

Jag ser fram emot att under den närmsta tiden leda Rikshem med fokus på kontinuitet och fortsatt stark utveckling. Vi ska hålla uppe tempot i den dagliga verksamheten och gemensamt arbeta med att förbättra och utveckla alla delar av bolaget. Under en längre period har bolaget arbetat med fokus på förvaltning, kund och områdesutveckling. Det är ett arbete som kommer fortsätta med oförminskad intensitet men som parallellt behöver balanseras upp med större insatser på affärsutvecklings- och investeringsområdet.

Rikshems tidigare vd Sophia Mattsson-Linnala har lämnat bolaget och rekrytering av en permanent vd pågår.

Driftsöverskottet för perioden ökar med 3,2 procent jämfört med motsvarande period förra året. Vi har en god intjäning genom bland annat helårseffekter av nyproduktion, hyreshöjande investeringar i fastigheterna och förvärv från föregående år som ger effekt. Arbetet med en mer proaktiv förvaltning har nu kommit en bra bit på väg, men vi har fortfarande ett gediget arbete att göra i syfte att minska de akuta skadorna och få en mer långsiktigt hållbar förvaltning.

Vi har startat Trygghetskollen. Ett initiativ där vi låter våra hyresgäster, och även andra intresserade, på sju av våra orter ge oss viktig input till trygghetsarbetet. Med 1 200 deltagare hoppas vi få in intressanta iakttagelser som kan användas för att förbättra tryggheten i våra bostadsområden, vilket är en viktig del i vår områdesutveckling. I Gränby, Uppsala, har vi genomfört en satsning där alla medarbetare, såväl fastighetstekniker som administrativ personal, under en dag gemensamt arbetat med översyn och åtgärder av bland annat dörrlås, klotter och skyltar. Syftet var bland annat att öka trygghetskänslan i området.

Vi träffar kontinuerligt de kommuner vi verkar i och många står inför stora utmaningar för att kunna leverera på sina nyckelområden förskola, skola och äldreomsorg. De kommande tio åren kommer antalet barn och äldre att öka starkt och därmed även kommunernas kostnader. Bristen på samhällsfastigheter skapar möjligheter för Rikshem att utveckla vårt erbjudande inom social infrastruktur.

Rikshem fortsätter att växa. För första gången är bolagets samlade fastighetsvärde, vilket inkluderar våra joint ventures, nu över 50 miljarder kronor. Vi är ett långsiktigt bolag som har en viktig roll att spela på marknaden och i samhället. Vi ska göra det genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang.



Per Uhlén
tillförordnad vd

Rikshem i korthet

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart.

Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället. Genom att kombinera affärsmässighet med samhälls-engagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling ur socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.



Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag



30 000

Rikshem förser Sverige med 30 016 bostäder över hela landet (inkl Rikshems andel av bostäder i joint ventures).



51 mdr kr

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 50 507 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).



Långsiktiga ägare

Rikshem AB (publ) ägs till 100 procent av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 procent vardera av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.



Kreditbetyg

Rikshems kreditbetyg från S&P Global är A- med stabil utsikt.

Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 116 mkr eller 5,6 procent till 2 187 mkr (2 071). Utöver effekter av årliga hyreshöjningar och hyreshöjande investeringar i fastigheterna, har helårseffekter av nyproduktion och förvärv föregående år bidragit till de ökade hyresintäkterna. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 89 mkr eller 4,3 procent (3,8).

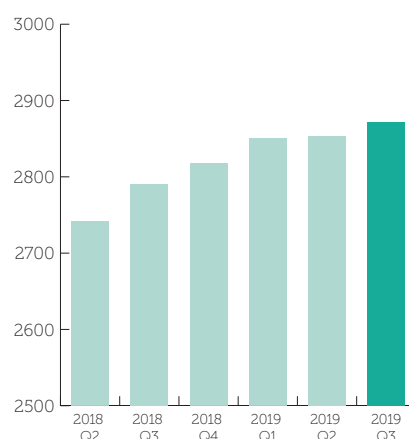
Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 78 mkr eller 8,8 procent till 966 mkr (888). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 76 mkr eller 8,7 procent. Kostnaderna ökar på grund av ett mer proaktivt förvaltningsarbete i linje med den långsiktiga planen. Kostnader har även uppkommit till följd av ovanligt många skador under första halvåret. Organisationen inom fastighetsadministration har förstärkts från slutet av 2018 och kostnaderna har därmed ökat till 154 mkr (126).

Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet med 38 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 221 mkr (1 183). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 1,1 procent jämfört med föregående år.

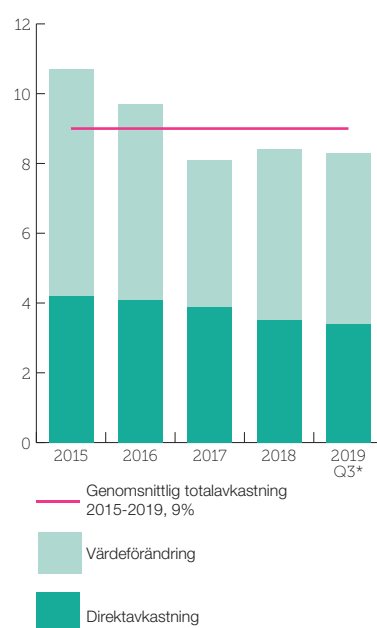
Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 56 procent (57).

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 3,2 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,6 procent (0,3). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,0 år (9,5). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,5 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 96,7 procent.

Årshyra per bokslutsdag (mkr)



Totalavkastning (procent)



*Rullande 12 månader

Resultaträkning mkr

	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Hyresintäkter	2 187	2 071
Kostnader	-966	-888
Driftsöverskott	1 221	1 183
Central administration	-61	-44
Finansnetto	-337	-347
Resultat från JV-andelar	92	-5
Förvaltningsresultat	915	787
Värdeförändring fastigheter	1 312	1 126
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-290	-40
Resultat före skatt	1 937	1 873
Skatt	-373	-223
Periodens resultat	1 564	1 650

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -61 mkr (-44). I central administration ingår koncern-gemensamma kostnader.

Kostnadsökningen är i linje med den långsiktiga planen med ökat förvaltningsfokus samt satsning på digitalisering och hållbarhet. För perioden motsvarar central administration 2,8 procent av hyresintäkterna (2,1).

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till -337 mkr (-347). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Att räntekostnaderna minskat beror

främst på att medelräntan för skulderna har sjunkit. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,6 procent jämfört med en medelränta på 1,8 procent den 30 september 2018. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Resultat andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 92 mkr (-5) under perioden. Resultatförbättringen kommer huvudsakligen från värdeökning i fastighetsbeståndet i VärmdöBostäder och Farsta Stadsutveckling (Telestaden). Värdeförändringen är främst relaterad till ökad uthyrning. Under perioden har

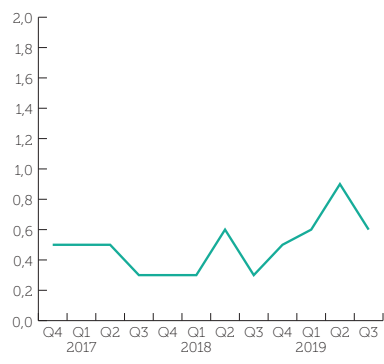
Farsta Stadsutveckling tecknat större hyresavtal med Polismyndigheten.

Värdeförändring derivatinstrument

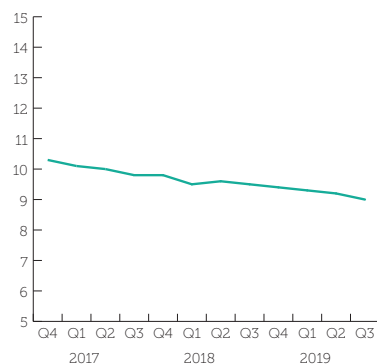
Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindingstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR och NOK.

Värdeförändringen på räntederivatinstrument beror på fallande långa räntor, och uppgick under perioden till -710 mkr (41). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 863 mkr (317). Valutakursförändringen för lån i EUR och NOK uppgick till -443 mkr (-398) och beror på att den svenska kronan försvagats mot dessa valutor under perioden.

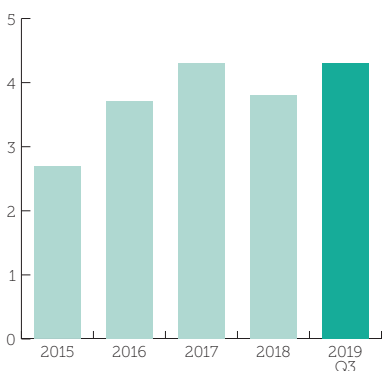
Marknadsvakans bostäder (procent)



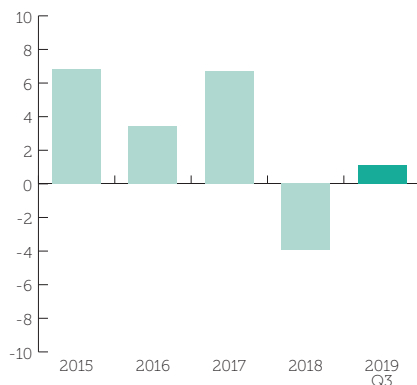
Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick för årets första nio månader till 1 312 mkr (1 126), vilket motsvarar en ökning om 2,9 procent (2,7). Den orealiserade värdeförändringen förklaras av förändrade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat 0,1 procentenhet till 4,17 procent jämfört med motsvarande period föregående år och minskat med 0,03 procentenheter jämfört med årsskiftet.

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Per 30 september 2019 har samtliga fastigheter värderats internt.

För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -373 mkr (-223) varav aktuell skatt utgjorde 0 mkr (0) och uppskjuten skatt utgjorde -373 mkr (-223) och har till största delen påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskatten för 2019 är sänkt till 21,4 procent. Sänkningen sker i två steg, nästa sänkning sker 2021 och kommer då uppgå till 20,6 procent. Rikshem har gjort bedömningen att

den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2021. Omräkningen, som gjordes redan andra kvartalet 2018, gav en positiv resultateffekt om 149 mkr.

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 179 mkr (111). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 350 mkr (2 699). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 564 mkr (1 650).

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	709	1 220	2 766	2,40%	3,87%	5,65%
Samhällsfastigheter:					4,83%	
Vårdboende	550	1 456	2 699	3,65%	4,71%	7,40%
Skolor	781	1 500	2 324	4,90%	5,36%	6,65%
Kommersiellt	738	1 191	4 233	3,85%	5,15%	7,45%
Medeltal		1 283			4,17%	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2018	30 sep 2019	Förändring
Bostäder	33 338	3,89%	3,87%	-0,02%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	11 380	4,78%	4,71%	-0,07%
Skolor	2 698	5,42%	5,36%	-0,06%
Kommersiellt	782	5,19%	5,15%	-0,04%
Totalt	48 198	4,20%	4,17%	-0,03%

Transaktioner & investeringar

Rikshem fortsätter att förädla fastighetsportföljen genom selektiva förvärv och avyttring av fastigheter som långsiktigt inte bedöms passa in i det önskade beståndet. Under året har även arbetet med projektutveckling på befintliga fastigheter intensifierats.

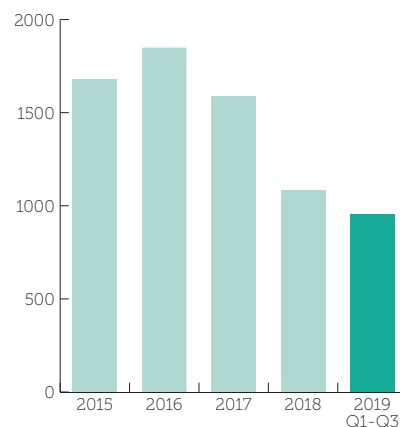
Under perioden har fastigheter förvärvats i Staffanstorps, Kalmar, Upplands-Bro, Uppsala och Västerås för sammanlagt 611 mkr (1 556). Förvärven tillförde fastighetsportföljen tre projektfastigheter för bostäder och två nyproducerade samhällsfastigheter med sammanlagt 152 lägenheter och ca 10 250 kvadratmeter uthyrningsbar area. Utöver detta har avtal tecknats om förvärv av en projektfastighet i Upplands Väsby där ca 70 hyresrätter och ca 350 kvm kontor ska uppföras.

En utvecklingsfastighet i Uppsala, Sivia Torg, med ca 13 000 kvm, frånträdde under andra kvartalet.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 953 mkr (814), varav 355 mkr (488) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 369 mkr (142) avsåg nyproduktion av bostäder och 229 mkr (184) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Under året har nyproduktion av fastigheter påbörjats i Norrköping, Östersund och Umeå. Totalt har ca 300 lägenheter byggstartats under perioden. Vidare har ett större renoveringsprojekt påbörjats i Norrköping.

Investeringar (mkr)



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	45 687	41 039	41 039
Värdeförändring	1 312	1 126	2 107
Investering	953	814	1 083
Förvärv	611	1 556	1 786
Försäljning	-365	-253	-328
Verkligt värde vid utgången av perioden	48 198	44 282	45 687
Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	50 507	46 390	47 848

Större pågående projekt under 2019

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal bostäder	Beräknat färdigställt
Repet	Södertälje	ROT-renovering	397	kv 4, 2020
Niten, etapp 3	Norrköping	ROT-renovering	160	kv 2, 2020
Måbäret	Kalmar	Nyproduktion (bostäder)	134	kv 4, 2019
Dörren 16	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)	132	kv 4, 2019
Kvarngården 56:14	Uppsala	Nyproduktion (samhällsfastighet)	105	kv 3, 2020



Den 22 juli vann en ny detaljplan för Kvarteret Orrspelet i Umeå laga kraft. Längs med Morkullevägen planerar Rikshem att bygga cirka 100 nya lägenheter om 1-4 rum och kök. Under hösten påbörjas projektering av nybyggnationen. Inflyttning beräknas ske 2021.



Rikshem planerar för att bygga ytterligare 150 lägenheter på Mjölkudden i Luleå, fördelade på hus om 4-5 våningar. Hur det slutgiltiga förslaget utformas bestäms i detaljplaneprocessen.

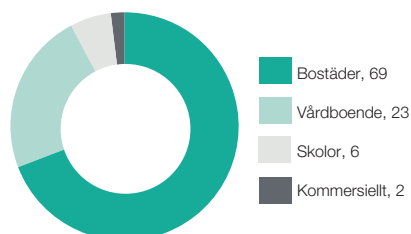


Kommentar balansräkning

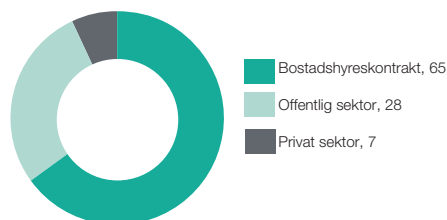
Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 557 fastigheter (555) med ett verkligt värde om 48 198 mkr (45 687). Av verkligt värde avser 33 338 mkr bostäder, 11 380 mkr vårdboende, 2 698 mkr skolor och 782 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om

675 mkr. Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 973 lägenheter (28 764) och 2 273 000 kvadratmeter (2 275 000) uthyrningsbar area.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)

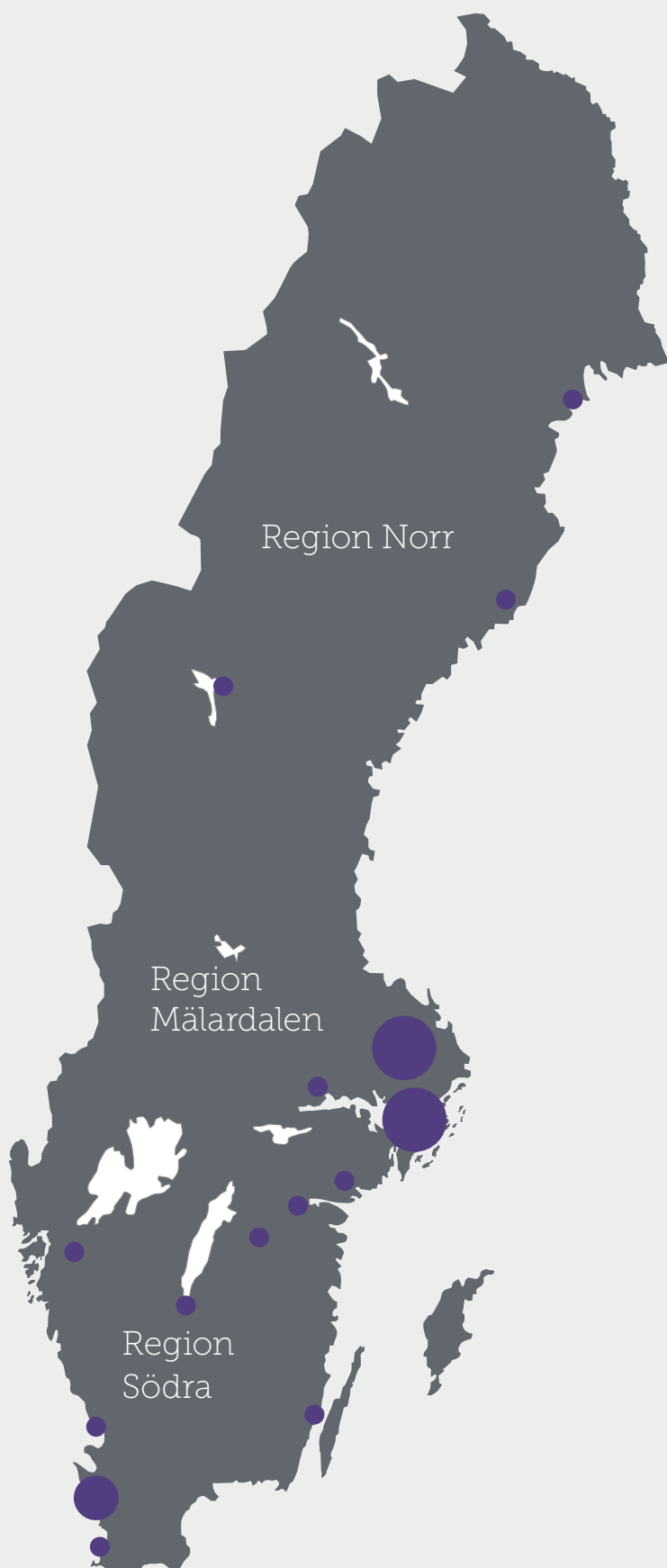


Rikshems fastighetsbestånd 2019-09-30

Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst procent			
Segment bostäder						Bostads-hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
- Bostäder	33 338	69	1 638	20 353					
- Kommersiellt*	431	1	13	34 096					
Bostäder	33 769	70	1 651	20 459	2 015	90	4	6	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	11 380	23	456	24 935					
- Skolor	2 698	6	127	21 266					
- Kommersiellt*	351	1	39	9 005					
Samhällsfastigheter	14 429	30	622	23 190	857	6	85	9	100
Totalt	48 198	100	2 273	21 206	2 872	65	28	7	100

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

Våra största orter



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

Vi finns även i:

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



Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Hysesintäkter	1 538	1 462	649	609	2 187	2 071
Fastighetskostnader	-742	-682	-224	-206	-966	-888
Driftsöverskott	796	780	425	403	1 221	1 183
Värdeförändring fastigheter	861	783	451	343	1 312	1 126
Totalavkastning	1 657	1 563	876	746	2 533	2 309
Totalavkastning, procent r12mån	7,8	6,1	9,5	7,8	8,3	6,6
Verkligt värde fastigheter	33 769	31 365	14 429	12 917	48 198	44 282
Andel, procent	70	71	30	29	100	100
Area, tkvm	1 651	1 659	622	616	2 273	2 275
Verkligt värde, kr per kvm	20 459	18 909	23 190	20 963	21 206	19 465
Investeringar	724	630	229	184	953	814

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 475 mkr (1 353). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till ca 2,3 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 963 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (restande del ägs av Värmdö kommun).

Det näst största innehavet om 427 mkr avser Farsta Stadsutveckling, som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Farsta Stadsutveckling äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av den nya stadsdelen Telestaden med bostäder samt lokaler för kontor och närservice.

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 85 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Eiendom, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg. Vid periodens utgång innehar joint ventures 13 färdigställda osålda bostadsrätter. Rikshems andel är sju lägenheter.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 192 mkr (276) och utgjorde främst

utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 349 mkr (245), varav 161 mkr (97) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter och 0 mkr (17) avser utlåning till joint ventures. Kundfordringar uppgick till 19 mkr (18).

Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 607 mkr (1 015). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 1 034 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som räntesäkrade 17,8 miljarder kronor där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i andra valutor. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 835 mkr (153) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -840 mkr (-311). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -5 mkr (-158).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 26 295 mkr (26 550). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 318 mkr (4 535) skulder till kreditinstitut, 2 350 mkr (2 060) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 585 mkr (19 898) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 42 mkr (57) i räntebärande skulder till närstående bolag. Skuldernas verkliga värde avviker ej väsentligt från redovisat värde. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter.

Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 9 procent (10) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR och obligationer motsvarande 5,1 miljarder kronor emitterade i NOK. Redovisat värde för dessa obligationer uppgick per balansdagen till 4,4 respektive 5,2 miljarder kronor.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 4,0 år (4,1) och genomsnittlig räntebindning till 4,9 år (5,1).

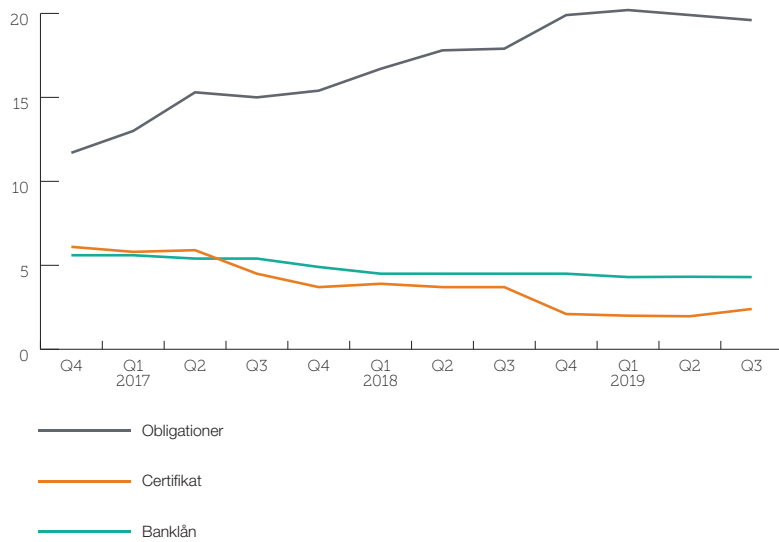
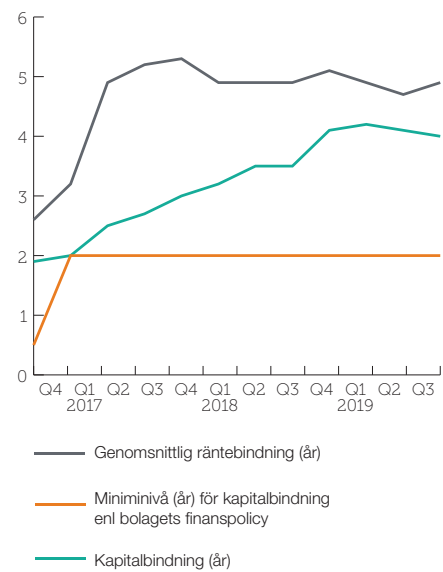
Räntederivat portfölj

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdr kr	Snittränta (årets utgång)
2019	17,8	0,7%
2020	17,8	0,8%
2021	16,5	0,8%
2022	14,5	0,9%
2023	12,5	0,9%
2024	12,0	0,9%
2025	7,0	1,0%
2026	4,0	1,1%
2027	1,5	1,0%

Räntebärande externa skulder

Löptid	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
< 1 år	1 686	6,4%	4 532	17,3%
1-2 år	2 399	9,2%	5 911	22,5%
2-3 år	2 575	9,8%	3 864	14,7%
3-4 år	2 949	11,3%	2 269	8,6%
4-5 år	4 644	17,7%	4 294	16,4%
5-6 år	3 000	11,4%	-	-
6-7 år	3 000	11,4%	-	-
7-8 år	3 000	11,4%	1 259	4,8%
8-9 år	2 000	7,6%	535	2,0%
> 9 år	1 000	3,8%	3 589	13,7%
Summa	26 253	100%	26 253	100%

Finansieringskällor (mdr kr)

Genomsnittlig räntebindning (år)
Genomsnittlig kapitalbindning (år)

26,3 mdr kr

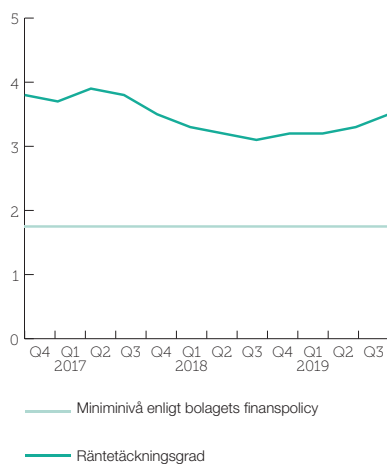
Rikshems externa lån uppgick på balansdagen till 26 253 mkr fördelade på obligationer, företagscertifikat och banklån.

Finansiella nyckeltal

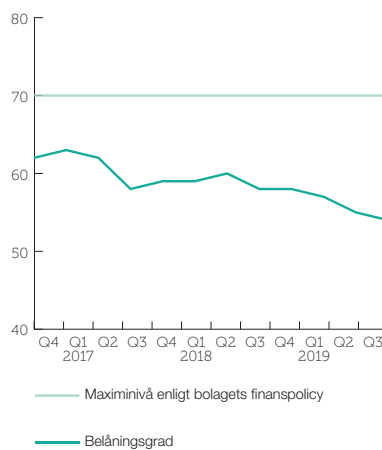
Rikshems räntetäckningsgrad för extern finansiering uppgår till 3,5 ggr (3,2).

Belåningsgraden minskade till 54 procent (58) och soliditeten ökade till 38 procent (37).

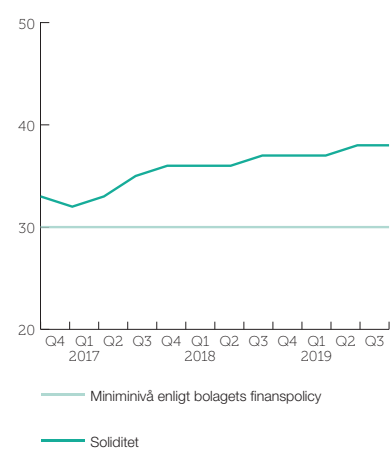
Räntetäckningsgrad (ggr)



Belåningsgrad (procent)



Soliditet (procent)



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	okt 2018- sep 2019	2018 jan-dec
Hysesintäkter	745	697	2 187	2 071	2 908	2 792
Driftnkostnader	-147	-141	-559	-541	-758	-740
Reparationer och underhåll	-62	-71	-223	-191	-338	-306
Fastighetsadministration	-45	-40	-154	-126	-210	-182
Fastighetsskatt	-10	-10	-30	-30	-40	-40
Summa fastighetskostnader	-264	-262	-966	-888	-1 346	-1 268
Driftsöverskott	481	435	1 221	1 183	1 562	1 524
Central administration	-20	-18	-61	-44	-82	-65
Finansnetto	-109	-112	-337	-347	-448	-458
Resultat från andelar i joint ventures	1	1	92	-5	104	7
<i>varav förvaltningsresultat</i>	4	6	11	5	13	7
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	-2	-3	102	-11	115	2
<i>varav värdeförändring derivat</i>	-	-1	-	-1	2	1
<i>varav skatt</i>	-1	-1	-21	2	-26	-3
Förvaltningsresultat	353	306	915	787	1 136	1 008
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	282	193	1 312	1 126	2 293	2 107
Värdeförändring räntederivat	-191	166	-710	41	-896	-145
Värdeförändring valutaderivat	145	-107	863	317	589	43
Valutakursförändring lån	-26	78	-443	-398	-136	-91
Resultat före skatt	563	636	1 937	1 873	2 986	2 922
Skatt	-125	-130	-373	-223	-583	-433
Periodens/årets resultat	438	506	1 564	1 650	2 403	2 489
Övrigt totalresultat						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-	0
Skatt pensioner	-	-	-	0	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	0	0	0
Summa totalresultat för perioden/året	438	506	1 564	1 650	2 403	2 489

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	48 198	44 282	45 687
Andelar i joint ventures	1 475	1 341	1 353
Materiella anläggningstillgångar	5	5	5
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	128	-	-
Derivatinstrument	835	266	153
Långfristiga fordringar	192	256	276
Summa anläggningstillgångar	50 833	46 150	47 474
Kortfristiga fordringar	349	324	245
Likvida medel	607	795	1 015
Summa omsättningstillgångar	956	1 119	1 260
SUMMA TILLGÅNGAR	51 789	47 269	48 734
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19 763	17 360	18 199
Uppskjuten skatt	3 171	2 588	2 797
Räntebärande skulder	21 721	19 325	21 467
Derivatinstrument	840	418	311
Långfristiga skulder finansiell leasing	114	-	-
Ej räntebärande skulder	3	3	3
Summa långfristiga skulder	25 849	22 334	24 578
Räntebärande skulder	4 574	6 529	5 083
Kortfristiga skulder finansiell leasing	12	-	-
Ej räntebärande skulder	1 591	1 046	874
Summa kortfristiga skulder	6 177	7 575	5 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 789	47 269	48 734

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	100	4 874	10 736	15 710
Periodens resultat, jan-sep			1 650	1 650
Övrigt totalresultat, jan-sep			0	0
Utgående eget kapital 2018-09-30	100	4 874	12 386	17 360
Periodens resultat, okt-dec			839	839
Övrigt totalresultat, okt-dec			0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	100	4 874	13 225	18 199
Ingående eget kapital 2019-01-01	100	4 874	13 225	18 199
Periodens resultat, jan-sep			1 564	1 564
Utgående eget kapital 2019-09-30	100	4 874	14 789	19 763

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	okt 2018- sep 2019	2018 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	461	419	1 165	1 141	1 485	1 462
Betald ränta	-105	-117	-330	-359	-468	-498
Betald skatt	0	1	-24	-13	-34	-23
Förändring av rörelsekapital	-57	-9	-202	-28	-78	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299	294	609	741	905	1 037
Investering i förvaltningsfastigheter	-274	-199	-953	-814	-1 222	-1 083
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-250	-650	-611	-1 556	-814	-1 759
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	-	365	253	440	328
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	-	-2	0	-3	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-51	-45	-91	-47	-93
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	121	113	206	111	204
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	1	10	1	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524	-779	-1 132	-1 992	-1 534	-2 394
Upptagna lån	1 285	430	4 733	6 833	5 994	8 094
Amortering av lån	-1 250	-590	-5 430	-5 654	-5 684	-5 908
Förändring av säkerheter	316	211	814	481	588	255
Lösen av finansiella instrument	-	-	-	-	-455	-455
Amortering av finansiell leasing	-1	-	-2	-	-2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	350	51	115	1 660	441	1 986
Periodens/årets kassaflöde	125	-434	-408	409	-188	629
Likvida medel vid periodens/årets början	482	1 229	1 015	386	795	386
Likvida medel vid periodens/årets slut	607	795	607	795	607	1 015



953 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter.

Av beloppet avser 355 mkr ombyggnation och renovering av bostäder, 369 mkr nyproduktion och 229 mkr investeringar i samhällsfastigheter.

Nödinge 38:50, Ale

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	okt 2018- sep 2019	2018 jan-dec
Intäkter	50	47	171	144	232	205
Övriga rörelsekostnader	-27	-25	-86	-72	-120	-106
Personalkostnader	-43	-41	-145	-121	-195	-171
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2	-2	-2
Rörelseresultat	-21	-20	-62	-51	-85	-74
Resultat från andelar i koncernföretag	27	21	257	47	699	489
Räntenetto	11	17	14	34	35	55
Värdeförändring räntederivat	-191	166	-710	41	-896	-145
Värdeförändring valutaderivat	145	-107	863	317	589	43
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-26	78	-443	-398	-135	-90
Resultat efter finansiella poster	-55	155	-81	-10	207	278
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	24	24
Skatt	-38	-32	-42	10	-106	-54
Periodens/årets resultat	-93	-123	-123	0	125	248

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 171 mkr (144) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -231 mkr (-193). Finansiella poster uppgick till -19 mkr (41). I finansiella poster ingår, utöver räntenetto, resultat från andelar i koncernföretag om 257 mkr (47) samt realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument motsvarande -290 mkr (-40).

Periodens totalresultat minskade till -123 mkr (0).

Moderbolagets tillgångar uppgick per 30 september 2019 till 33 722 mkr (32 676) och består till största delen av aktier och andelar i dotterbolag och fordringar hos koncernföretag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 603 mkr (1 015). Skulderna uppgår till 26 863 mkr (25 693) och består till största delen av obligationslån, företagscertifikat och banklån. Eget kapital uppgick per balansdagen till 6 859 mkr (6 983).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	4	5	4
Aktier och andelar i koncernföretag	1 945	1 967	1 967
Fordringar hos koncernföretag	30 220	28 917	29 418
Derivatinstrument	835	266	153
Långfristiga fordringar	29	37	58
Summa anläggningstillgångar	33 033	31 192	31 600
Kortfristiga tillgångar	86	89	61
Likvida medel	603	795	1 015
Summa omsättningstillgångar	689	884	1 076
SUMMA TILLGÅNGAR	33 722	32 076	32 676
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 859	6 735	6 983
Obeskattade reserver	-	24	-
Uppskjuten skatt	220	113	178
Derivatinstrument	840	418	311
Räntebärande skulder	23 993	23 534	24 233
Skulder till koncernföretag	676	672	623
Ej räntebärande skulder	1 134	580	348
Summa skulder	26 863	25 341	25 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 722	32 076	32 676

Övriga upplysningar

Styrelse

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

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 256 (228), 139 män och 117 kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. Inga väsentliga förändringar bedöms ha skett av Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer, vilka beskrivs på sidan 61 i årsredovisningen för 2018.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet

med International Financial Reporting Standards, IFRS, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16.

Nya standarder och principer

IFRS 16 Leasing tillämpas från och med 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder

hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre belopp.

Rikshem tillämpar inte standarden retroaktivt utan har valt att tillämpa lätttnadsreglerna och redovisar återstående leasingbetalningar diskonterade med bolagets marginella låneränta per den 1 januari 2019 som leasingskuld. Rikshem har valt att använda samma princip för samtliga leasingtillgångar och redovisar tillgångar till skuldernas värde, varför det inte uppstår någon uppskjuten skatt och det blir inte heller något påverkan på koncernens eget kapital. Per den 1 januari uppgår leasade tillgångar och skulder till 109 mkr, varav tomträtter uppgår till 97 mkr. I balansräkningen per den 30 september redovisas leasingtillgångar som "Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar" och på skuldsidan



redovisas en lång- och en kortfristig skuld. Per den 30 september uppgår leasade tillgångar till 128 mkr, varav tomträtter uppgår till 101 mkr.

I resultaträkningen redovisas leasingavgifter för övriga leasingtillgångar som avskrivning och räntekostnad medan tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som räntekostnad. Räntekostnad och tomträttsavgäld har omklassificerats från fastighetskostnad till finansnetto vilket påverkar driftsnettot positivt med cirka 2 mkr. Förvaltningsresultatet påverkas inte.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB som ännu ej trätt i kraft bedöms ha någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas och beskrivs i not 1 i Rikshems årsredovisning för 2018.

Regelförändringar på skatteområdet

Riksdagen har fattat beslut om förändringar av inkomstskattelagen gällande beskattning för företag som trädde i kraft den 1 januari 2019. Förändringen innebär begränsning i avdraget för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Med nuvarande finansiella förutsättningar kommer viss del av räntan i Rikshem vara ej avdragsgill men effekten på aktuell skatt begränsas genom befintliga underskottsavdrag.

Närståendetransaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 28 i Rikshems årsredovisning för 2018. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Per Uhlén har den 1 november 2019 tillträtt som tillförordnad vd i avvaktan

på ny permanent vd. I samband med detta har han på egen begäran lämnat uppdraget som styrelseledamot i Rikshem. Styrelsen återgår dämed till att bestå av sex ordinarie ledamöter. Tidigare vd Sophia Mattsson-Linnala lämnade vd-uppdraget den 31 oktober 2019.

En projektfastighet i centrala Halmstad har förvärvats. Den kommer att innehålla 189 lägenheter som ska stå färdiga under 2021. Dessutom har en skola på tomträtt i Västerås förvärvats.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkrar

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.

Stockholm den 6 november 2019

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2019 kv 3	2019 kv 2	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2
Resultaträkning						
Hysesintäkter	745	724	718	721	697	694
Fastighetskostnader	-264	-323	-379	-380	-262	-296
Driftsöverskott	481	401	339	341	435	398
Central administration	-20	-20	-21	-21	-18	-13
Finansnetto	-109	-114	-114	-111	-112	-119
Resultat från andelar i joint ventures	1	83	8	12	1	-5
Förvaltningsresultat	353	350	212	221	306	261
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	282	857	173	981	193	664
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	-72	-218	0	-153	137	-114
Resultat före skatt	563	989	385	1 049	636	811
Skatt och övrigt totalresultat	-125	-155	-93	-210	-130	4
Periodens totalresultat	438	834	292	839	506	815
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	48 198	47 392	46 461	45 687	44 282	43 239
Andelar i joint ventures	1 475	1 474	1 391	1 353	1 341	1 339
Övriga tillgångar	1 509	1 339	1 100	679	851	1 026
Likvida medel	607	482	680	1 015	795	1 228
Summa tillgångar	51 789	50 687	49 632	48 734	47 269	46 832
Eget kapital	19 763	19 325	18 491	18 199	17 360	16 854
Uppskjuten skatt	3 171	3 045	2 891	2 797	2 588	2 459
Räntebärande skulder	26 295	26 233	26 613	26 550	25 854	26 098
Övriga skulder	2 560	2 084	1 637	1 188	1 467	1 421
Summa eget kapital och skulder	51 789	50 687	49 632	48 734	47 269	46 832
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	54	55	57	58	58	60
Soliditet, procent	38	38	37	37	37	36
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,5	3,3	3,2	3,2	3,1	3,2
Avkastning eget kapital, procent*	12,9	13,7	14,2	14,7	11,2	13,4
Direktavkastning, procent*	3,4	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7
Totalavkastning, procent*	8,3	8,2	8,0	8,4	6,6	7,6
Överskottsgrad, procent	56	55	47	47	62	57

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2019 jan-sep	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Resultaträkning						
Hysesintäkter	2 187	2 792	2 665	2 484	2 040	1 691
Driftsöverskott	1 221	1 524	1 555	1 420	1 192	954
Förvaltningsresultat	915	1 008	1 150	1 208	579	380
Värdeförändring fastigheter, mkr	1 312	2 107	1 647	1 962	1 856	1 262
Periodens resultat	1 564	2 489	2 430	2 433	1 964	1 010
Balansräkning						
Eget kapital	19 763	18 199	15 710	13 281	10 360	4 850
Extern skuld	26 253	26 493	24 022	23 422	21 074	16 248
Verkligt värde fastigheter	48 198	45 687	41 039	37 878	32 009	25 160
Balansomslutning	51 789	48 734	43 501	40 114	34 053	26 036
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	38	37	36	33	30	19
Belåningsgrad, procent	54	58	59	62	66	65
Räntetäckningsgrad	3,5	3,2	3,5	3,8	3,6	2,9
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	10	12	15	21	23
Medelränta, procent	1,6	1,7	2,0	1,5	1,6	1,8
Räntebindning, år	4,9	5,1	5,3	2,6	2,4	3,4
Kapitalbindning, år	4,0	4,1	3,0	1,9	1,4	1,1
Avkastning på eget kapital, procent*	12,9	14,7	16,8	20,6	25,8	23,6
Direktavkastning, procent*	3,4	3,5	3,9	4,1	4,2	4,2
Totalavkastning, procent*	8,3	8,4	8,1	9,7	10,7	9,8
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	557	555	586	574	533	496
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 273	2 274	2 219	2 182	1 975	1 708
Antal lägenheter	28 973	28 840	27 924	27 224	24 203	20 844
Andel samhällsfastigheter, procent	30	29	29	29	38	42
Vakansgrad bostäder	3,2	3,2	2,7	3,6	2,6	1,8
Marknadsvakans bostäder, procent	0,6	0,5	0,3	0,5	0,4	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	9,0	9,4	9,8	10,3	10,5	11,4
Verkligt värde, kr/kvm	21 206	20 090	18 494	17 362	16 205	14 727
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	4,3	3,8	4,3	3,7	2,7	2,4
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	1,1	-3,9	6,7	3,4	6,8	8,4
Överskottsgrad, procent	56	55	58	57	58	56
*Rullande 12 månader						
Medarbetare						
Antal anställda	256	241	206	192	173	134



Kalendarium

Bokslutskommuniké 2019
Årsredovisning 2019
Delårsrapport jan-mar 2020

7 februari 2020
25 mars 2020
5 maj 2020

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital. Används för att visa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Används för att belysa bolagets finansiella risk.
Direktavkastning	Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.
Driftsöverskott	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt tomrättsavgäld, hyresförluster och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures. Anges för att belysa verksamhetens löpande intjäningsförmåga.
Hysesintäkter	Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Kapitalbindning, år	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering i relation till totalt antal lägenheter i segment bostäder med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering.
Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inkl. kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Räntebindning, år	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga.

Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på Rikshems hemsida, rikshem.se

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. [Läs mer på rikshem.se](http://rikshem.se)

Kontakt

Växel: 010-70 99 200

Rikshem AB (publ)

Box 307, 101 26 Stockholm

rikshem.se