

Kapitalmarknadsfrukost
2020-02-07

rikshem



Agenda

- Rikshem 2019
tf vd Per Uhlén
- Resultat
CFO Anders Lilja
- Finansiering
Finanschef Christina Fernström
- Hållbarhetsarbete
Hållbarhetschef Malin Bosaeus

Miljöstrateg
Annika
Finnström



Rikshem 2019

Per Uhlén



Rikshem 2019

- VD-byte
- Förvaltningsfokus
- Stark fastighetsmarknad
- Industriellt byggande - ramavtal
- Områdesutveckling
- Digitalisering – stor satsning
- Tillväxt främst genom investering i egna fastigheter, nybyggnation och ROT





Resultat

CFO Anders Lilja



Året i korthet

- Intäkterna ökade med 4,4% till 2 916 mkr
- Fastighetskostnaderna ökade med 5,0% till 1 330 mkr
 - Höga kostnader för akut underhåll
- Driftsresultatet ökade med 4,1% till 1 586 mkr
- Fastighetsvärde upp från 45,7 till 49,3 mdr (51,9 inkl JV)
 - Förvärv minskade med 51% till 879 mkr
 - Investeringarna ökade med 45% till 1 538 mkr
 - Årsskiftesvärdering med fortsatt kompression av avkastningskraven
- Direktavkastning om 3,3% och totalavkastning om 6,6%



Förädling av fastighetsportföljen 2019

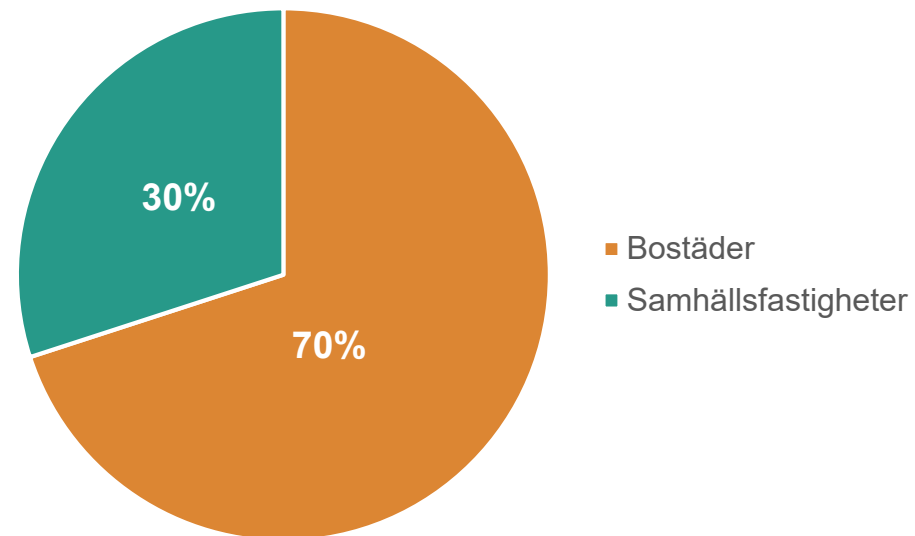
- Förvärv 0,9 mdr
 - Tre projektfastigheter för bostäder
 - Fyra samhällsfastigheter
 - En ej tillträdd projektfastighet för bostäder
- Avyttringar 0,4 mdr
 - Utvecklingsfastighet i Uppsala
- Nyproduktion 0,5 mdr
 - Två bostadsfastigheter färdigställda 2019 innehållande 266 lägenheter
- ROT-renoveringar 0,7 mdr
 - 240 lägenheter har renoverats där återinflyttning skett under året



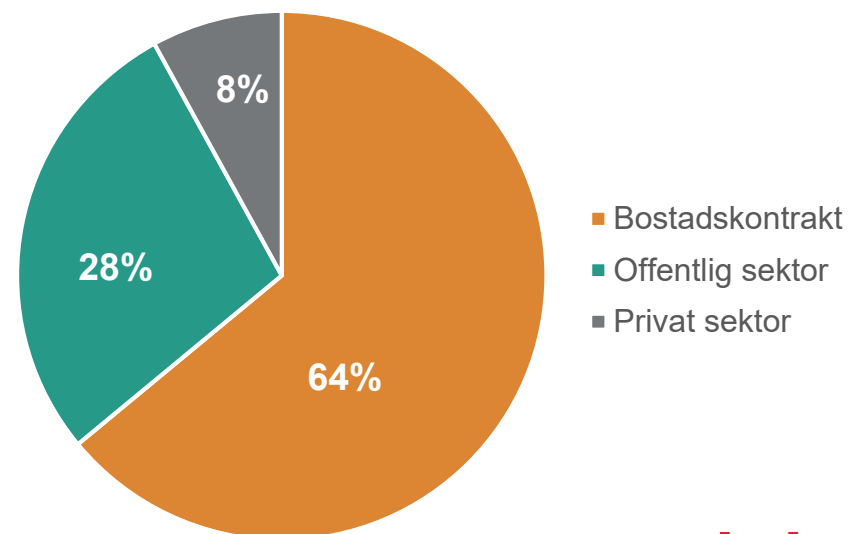
Fastighetsportfölj

10 största hyresgästerna	Del av total hyresintäkt
Uppsala kommun	5,6%
Nacka kommun	4,2%
Sigtuna kommun	3,0%
Kalmar kommun	2,7%
Västerås stad	2,3%
Halmstad kommun	2,2%
Telge Fastigheter AB	1,5%
Ale kommun	1,5%
Luleå kommun	1,4%
Knivsta kommun	0,7%
TOTALT	25,1%

Fördelning värde

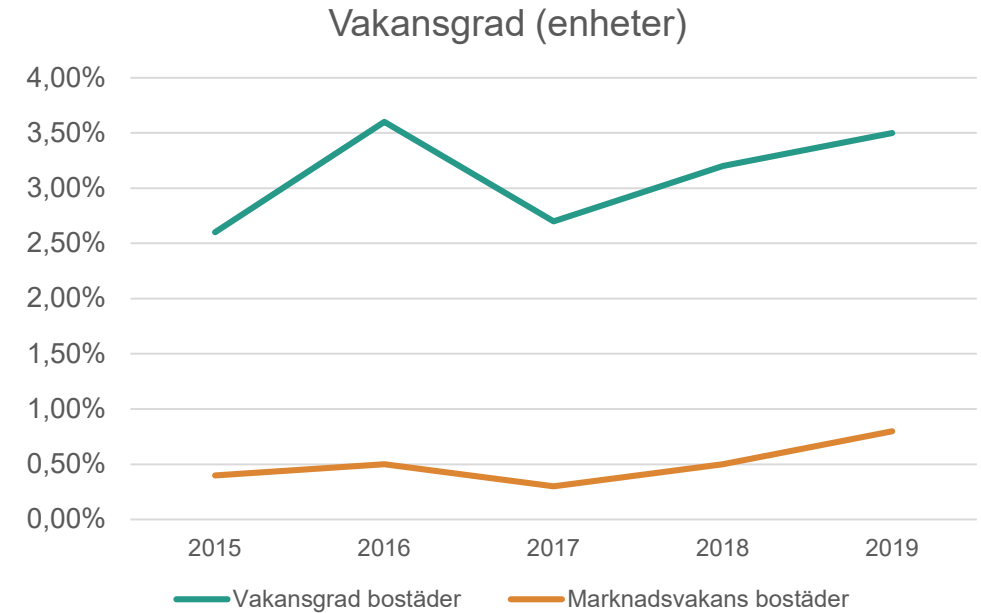


Fördelning hyresintäkter



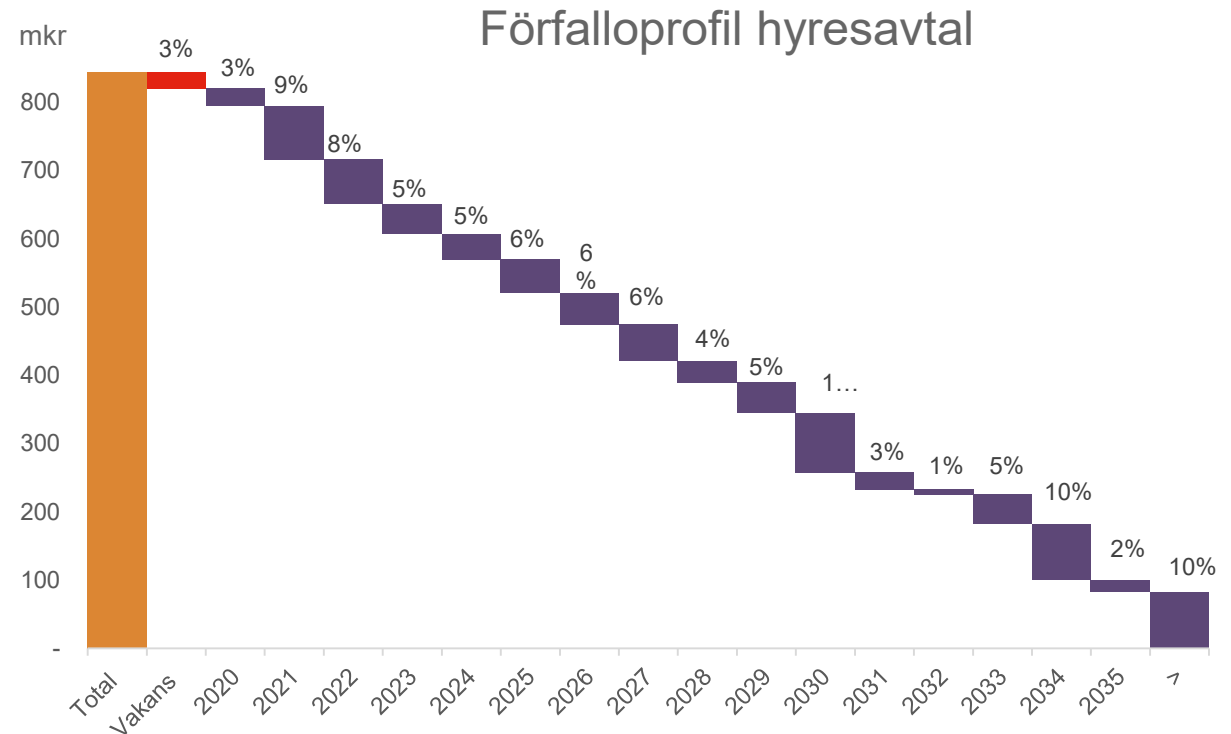
Bostadsfastigheter

- Marknadsvärde fastigheter 34,3 mdr
- Investeringar 2019:
 - Ombyggnation och renovering 707 mkr
 - Nyproduktion 507 mkr



Samhällsfastigheter

- Marknadsvärde 15,0 mdr
- Nya hyresavtal 10-15 år
- Genomsnittlig återstående avtalstid 9 år
- Investeringar 2019 354 mkr



Fastighetsvärden

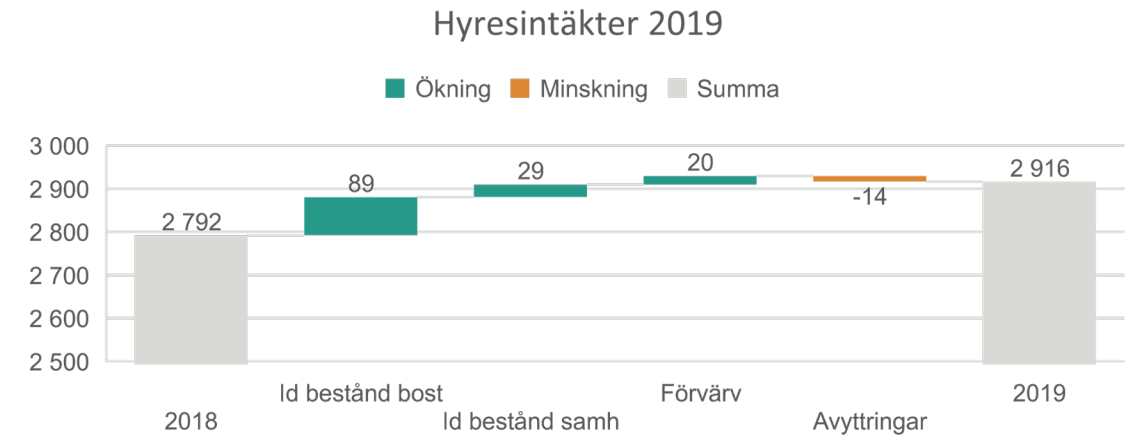
Verkligt värde fastigheter (mkr)

	2019	2018
Ingående bestånd	45 687	41 039
Värdeförändring	1 538	2 107
Investering	1 568	1 083
Förvärv	879	1 786
Avyttringar	-365	-328
Utgående bestånd	49 307	45 687
<i>Inkl Rikshems andel av JVn</i>	<i>51 871</i>	<i>47 848</i>



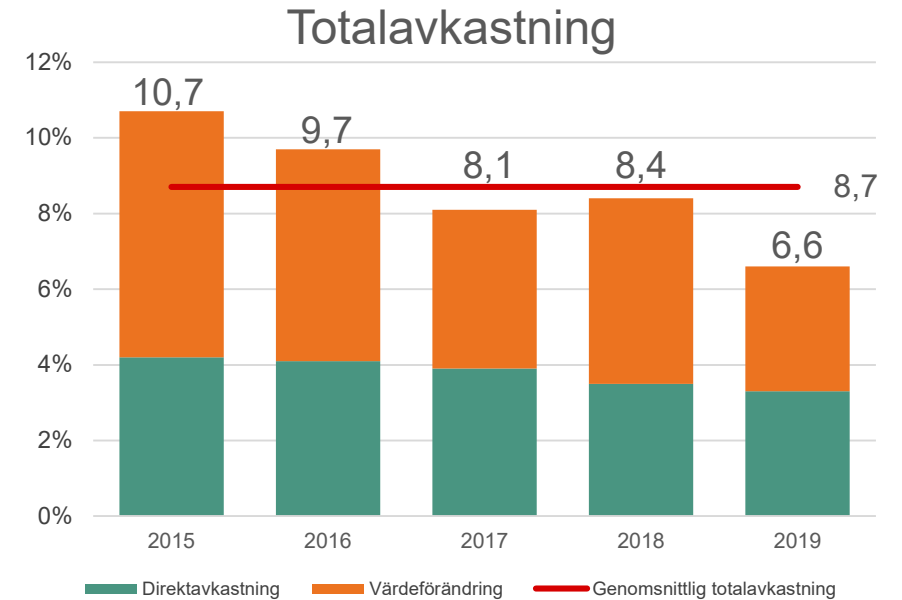
Resultaträkning

(mkr)	2019	2018	förändring
Intäkter	2 916	2 792	4%
Fastighetskostnader	-1 330	-1 268	5%
Driftsöverskott	1 586	1 524	4%
Central administration	-100	-65	54%
Finansnetto	-444	-458	-3%
Resultat från andelar i JV	244	7	3386%
Förvaltningsresultat	1 286	1 008	28%
Värdeförändring fastigheter	1 538	2 107	-27%
Värdeförändring derivat/lån	20	-193	-110%
Resultat före skatt	2 844	2 922	-3%
Skatt	-600	-433	39%
Periodens resultat	2 244	2 489	-10%



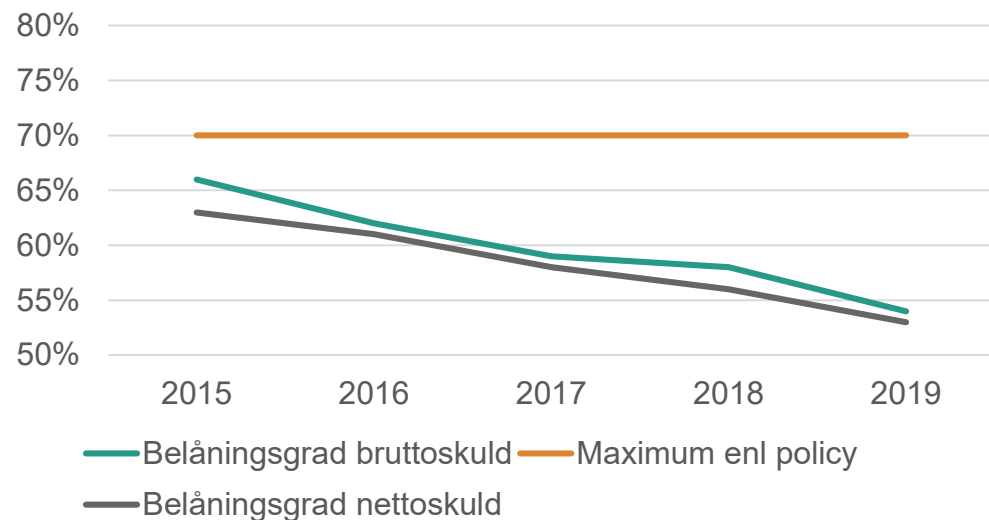
Balansräkning

(mkr)	2019	2018	Förändring
Verkligt värde fastigheter	49 307	45 687	8%
Andelar i joint ventures	1 658	1 353	23%
Derivatinstrument	509	153	233%
Övriga tillgångar	570	526	8%
Likvida medel	568	1 015	-44%
Totala tillgångar	52 612	48 734	8%
Eget kapital	20 441	18 199	12%
Uppskjuten skatt	3 392	2 797	21%
Derivatinstrument	432	311	39%
Räntebärande skulder	26 868	26 550	1%
Övriga skulder	1 479	877	69%
Totalt eget kapital o skulder	52 612	48 734	8%

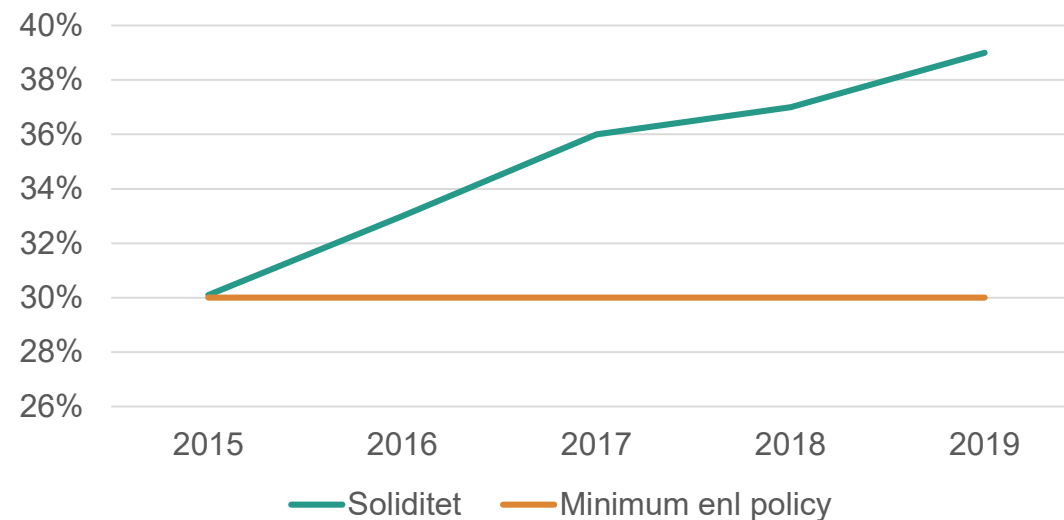


Förbättrade nyckeltal

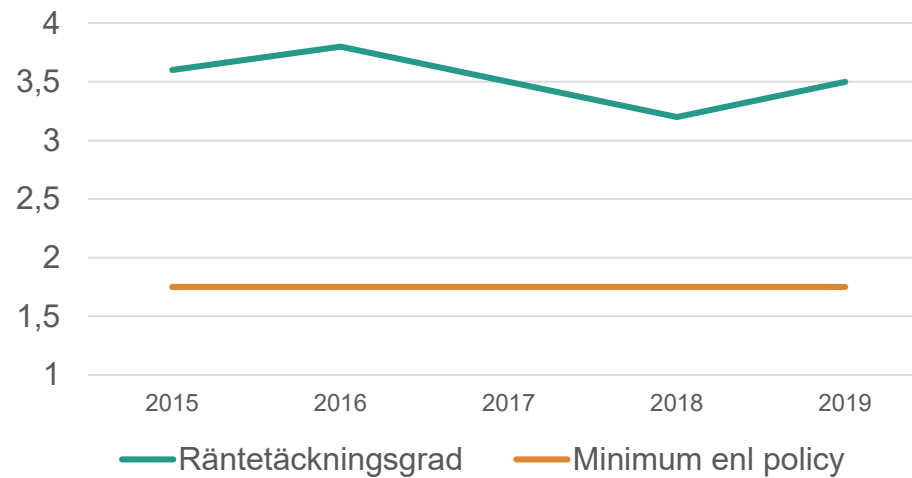
Belåningsgrad



Soliditet



Räntetäckningsgrad





Finansiering

Finanschef Christina Fernström



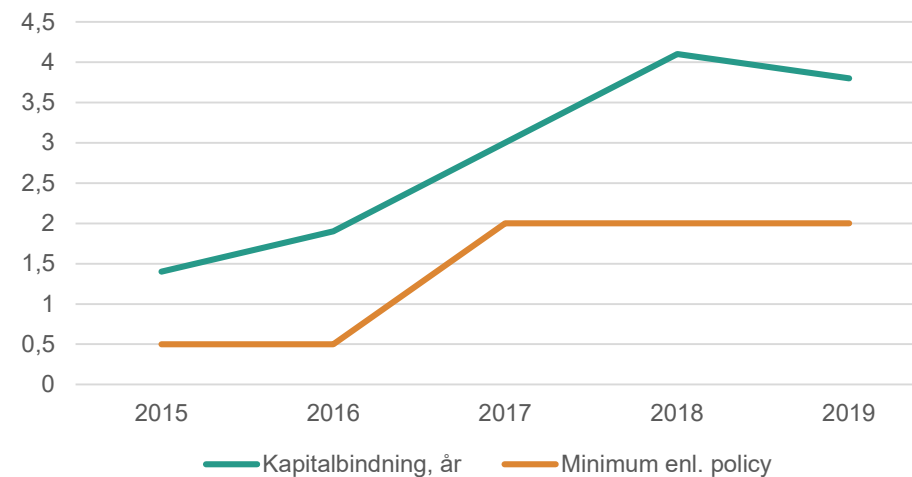
Stark finansiell ställning

- Stärkta nyckeltal
- Förlängd kapitalbindning
- Ny långivare EIB
- Stora back-up faciliteter

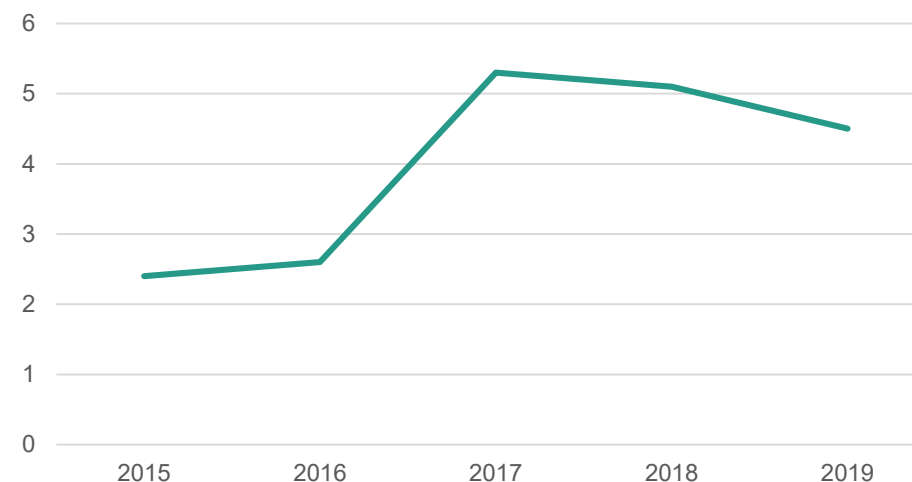
Kreditfaciliteter

Motpart	Outnyttjat, mkr
Ägare	10 000
Svenska Banker	3 000
EIB	800
Totalt	13 800

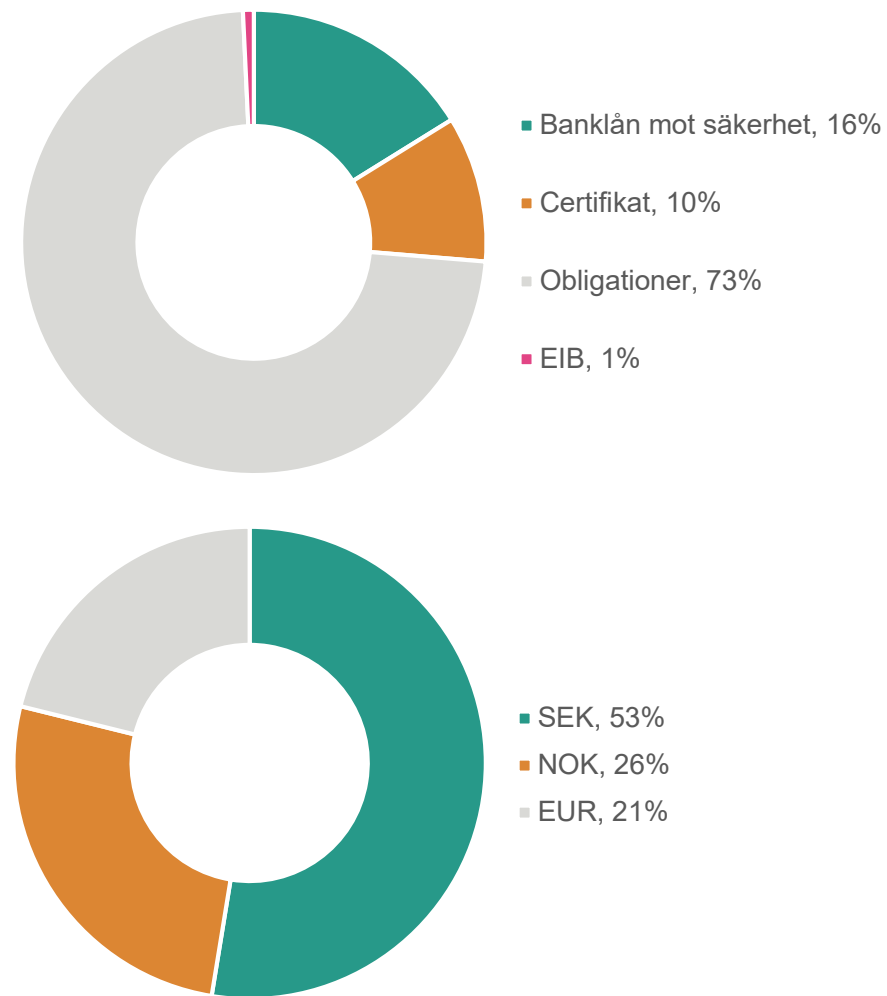
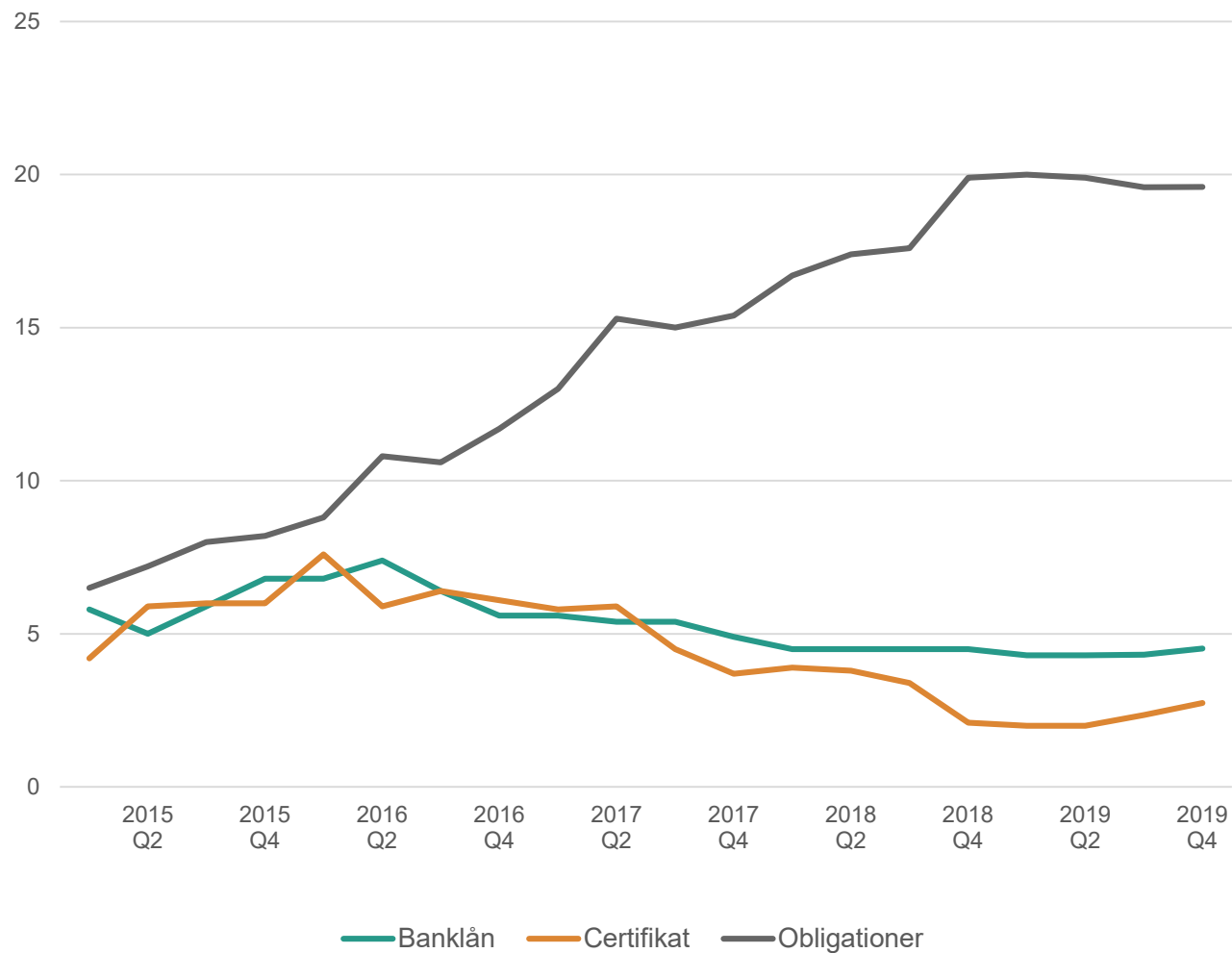
Kapitalbindning, år



Räntebindning, år



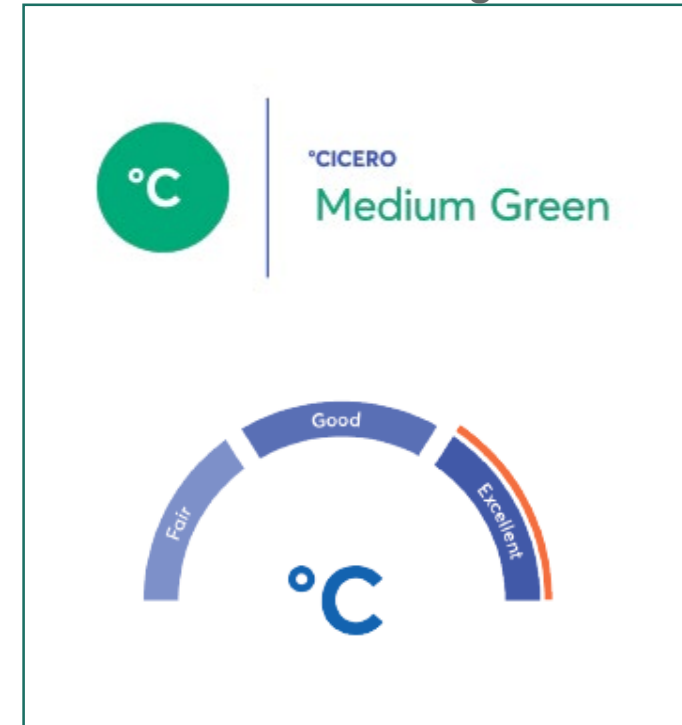
Upplåning



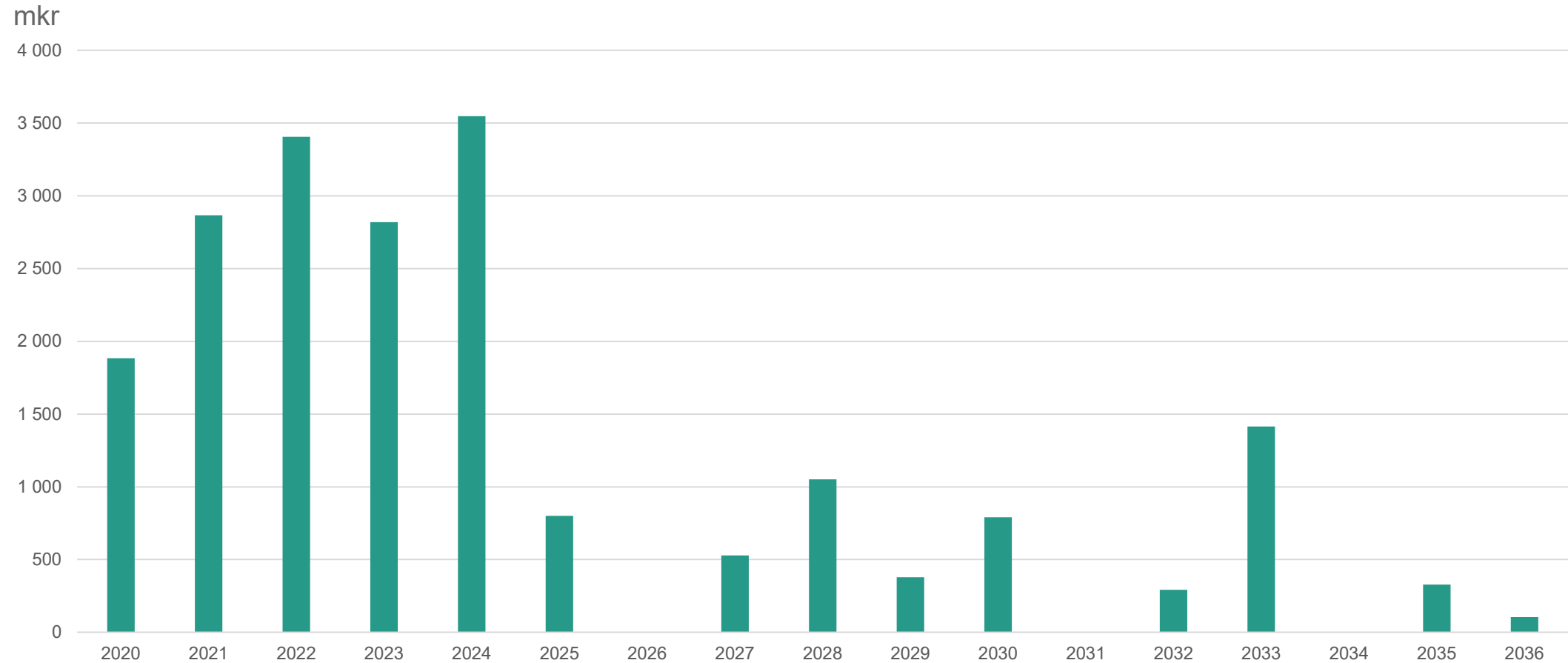
Uppdaterat grönt ramverk

- Första emissionen av gröna obligationer 2014, ett av de första bostadsbolagen i världen med gröna obligationer
 - Energibesparande renoveringar
- Uppdatering av ramverket 2017
 - Nybyggnation i trä och energibesparande renoveringar
 - Second Opinion från Cicero
- Ny uppdatering 2020
 - Breddat innehåll
 - Anpassning till rådande standarder
 - Second Opinion från Cicero
- Emission 27 januari 2020: 800 mkr i 5 år (bok 1,2 mdr)

Ciceros bedömning 2020



Förfalloprofil obligationer



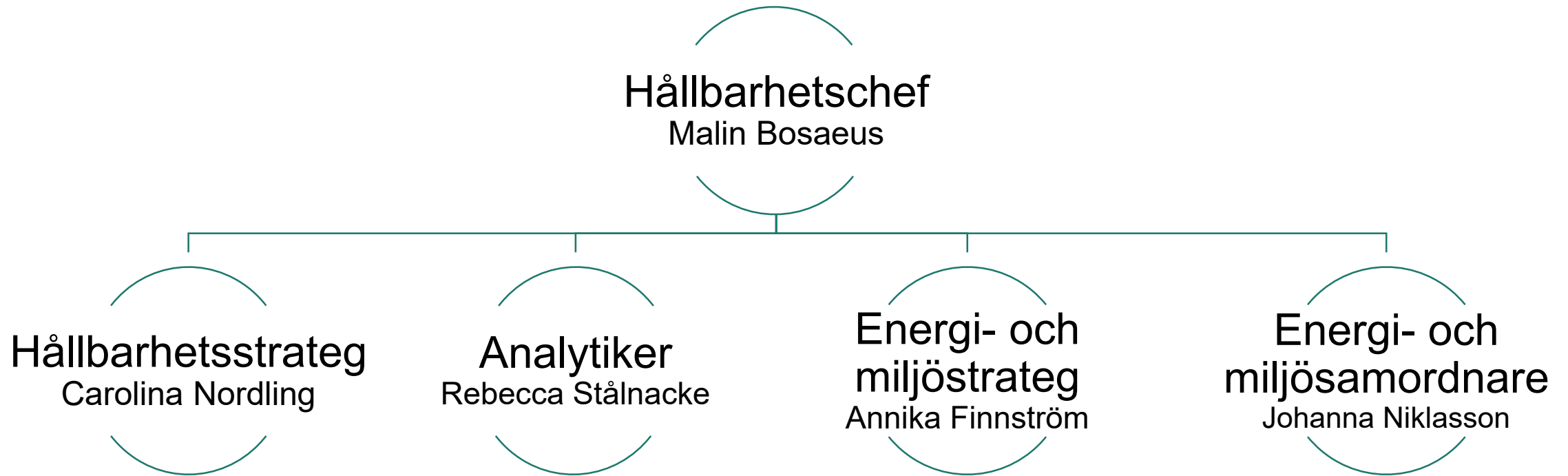


Hållbarhetsarbete

Hållbarhetschef Malin Bosaeus



Förstärkt hållbarhetskompetens



Hållbarhetskompass

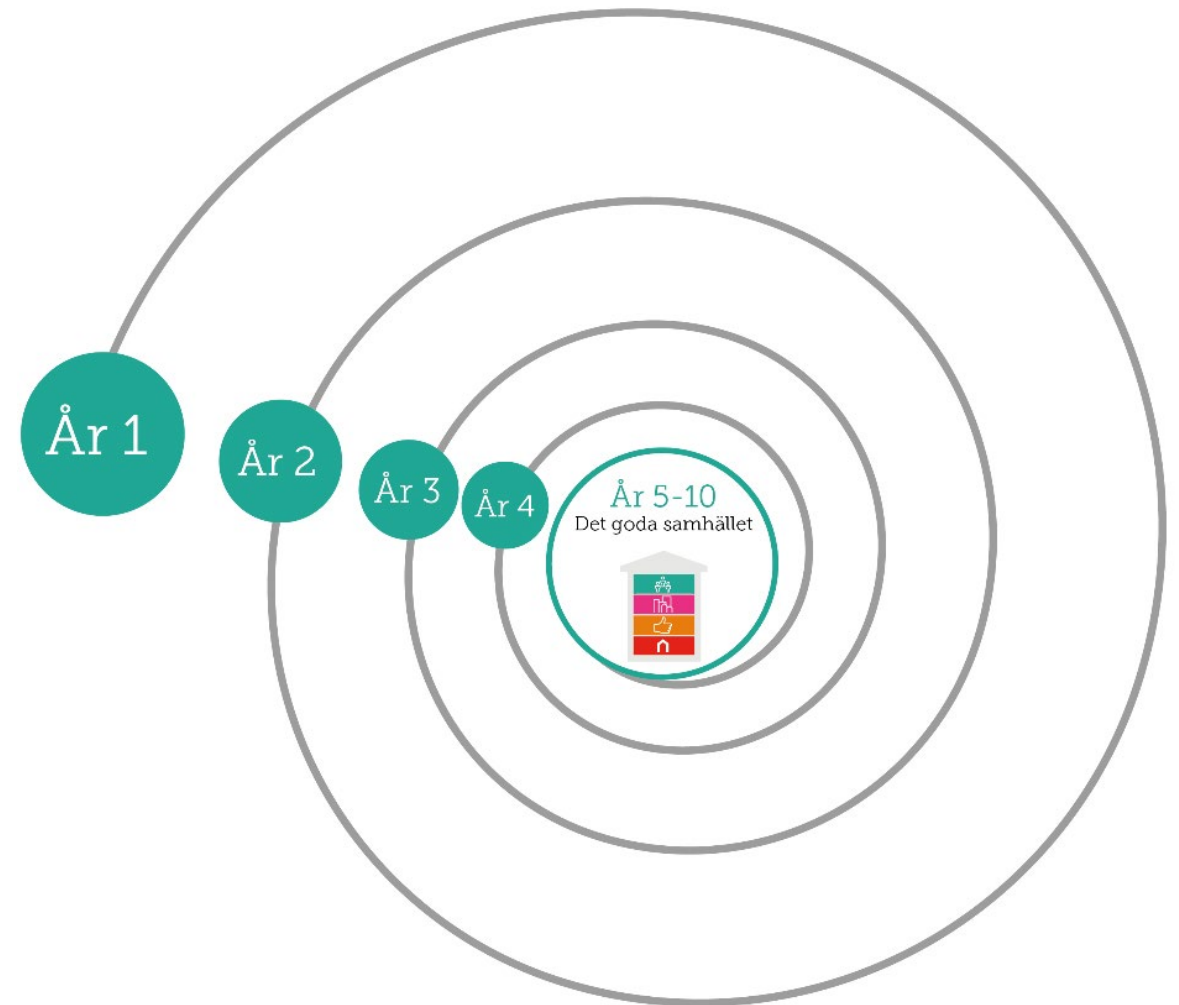
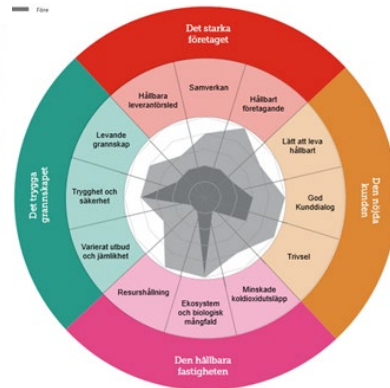
Rikshems väsentliga hållbarhetsfrågor

- Minska koldioxidutsläpp
- Resurshushållning
- Underlätta för våra kunder att leva hållbart
- Kunddialog
- Hållbart företagande
- Hållbara leverantörsled
- Trygghet och säkerhet
- Varierat utbud



Områdesutveckling

Långsiktiga planer för en
hållbar utveckling



Hållbarhet en integrerad del i hela Rikshem

Exempel från 2019

Förvaltning

Projekt

Finans

Kommunikation

Transaktion

Digitalisering

Exempel Förvaltning

29

av 33 servicebilar
har bytts ut till elbilar

Rikshem har under året tagit fram en ny **elhandelsstrategi** och bolaget har i princip uppnått nollutsläpp för stora delar av beståndet avseende fastighetsel som är **koldioxidneutral**.



Exempel Projekt

Industriellt byggande i trä

- Rikshem har 10 årigt avtal med leverantör för industriell produktion med trästomme med FSC certifierat korslimmat trä

Fördelar med trästomme

- Lägre klimatpåverkan än betongstomme
- Innebär s.k. kolsänka, binder kol i trä



Exempel Digitalisering

Energieffektivisering - Ett uppkopplat bestånd

- 12-årigt avtal som tar helhetsgrepp gällande digitalisering av Rikshems fastigheter
- Ger förutsättningar att **monitorera** och analysera fastigheternas digitala system för att bland annat kunna **effektivisera** drift och energianvändning samt indikera underhållsbehov

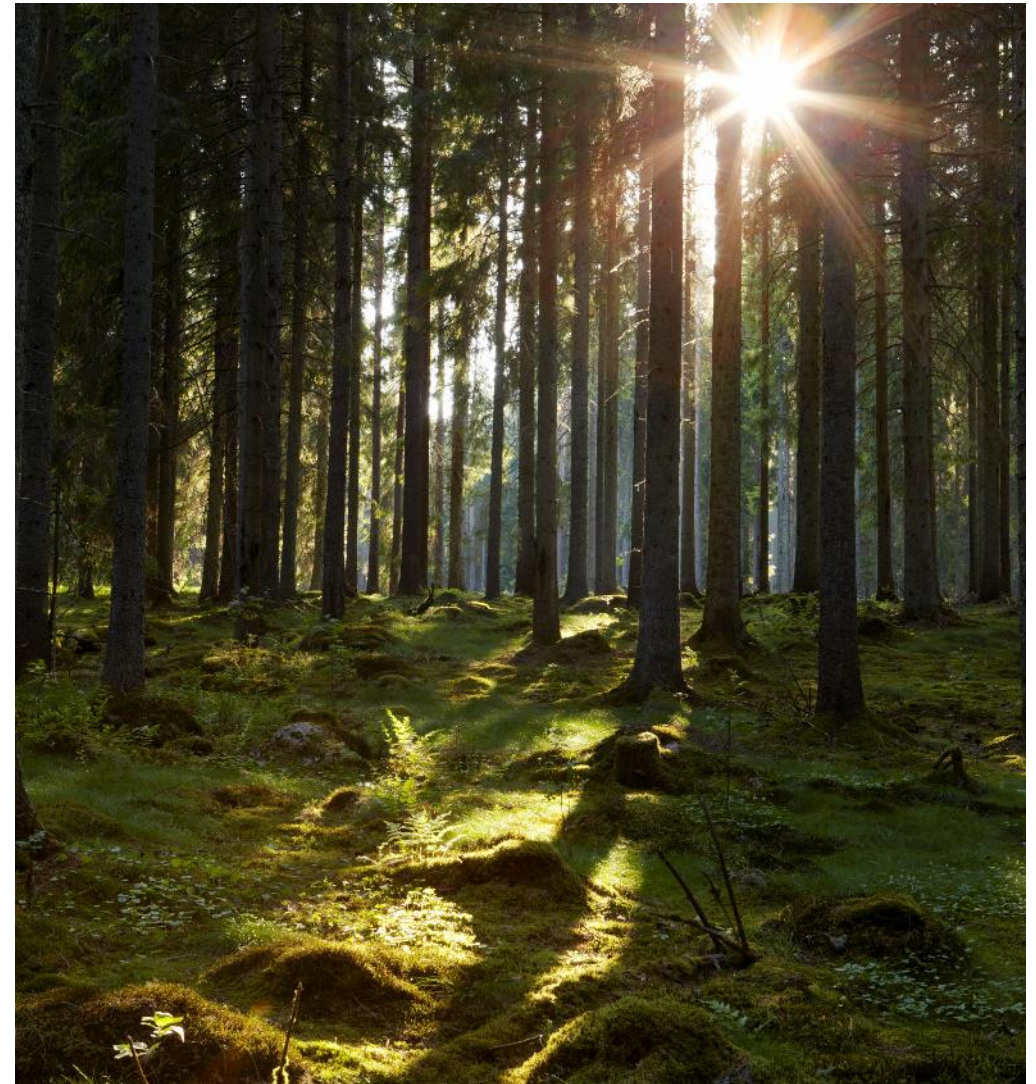


Exempel Finans

Nytt grönt ramverk

5 kategorier

- Hållbara transporter
- Energieffektivisering
- Gröna byggnader
- Förebyggande och begränsning av föroreningar
- Förnyelsebar energi



Exempel Kommunikation

Trygghetskollen

1 200 hyresgäster och boende utrustades med en **GPS-knapp** för att klicka på platser där man känner sig otrygg.

Varje knapptryck markerades på en karta som Rikshem sedan sammanställde till en rapport för att själva och tillsammans med andra lokala aktörer kunna **öka tryggheten**.

Syftet med Trygghetskollen har varit att få främst våra hyresgästers syn på hur vi kan öka tryggheten i deras närområden.



Exempel Transaktion

Bilfritt boende

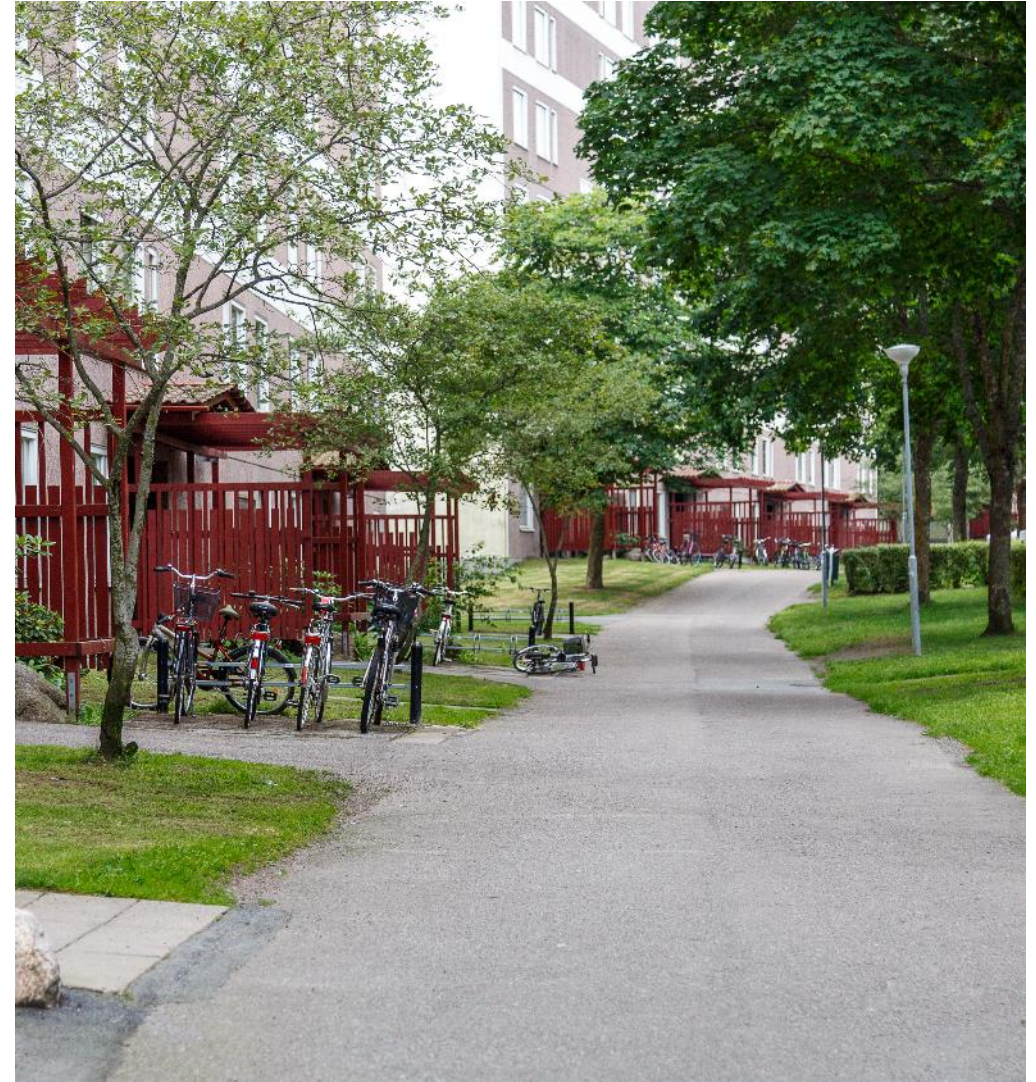
Rikshem ska uppföra ett 70-tal hyresrätter intill pendeltågsstationen i Upplands Väsby. Huset, som endast kommer att ha ett fåtal parkeringsplatser för bilpool, är anpassat för bilfritt boende.

Läget och projektets utformning gör att Väsby kommun **utmanar traditionella parkeringsnormer** genom att främja klimatsmarta transportalternativ.



Hållbarhetsfokus 2020

- Färdplan för att bli klimatneutrala 2030
- Fortsatt implementering
 - Områdesutveckling
 - Hållbarhetskompas
 - Energiråd
 - Med mera





Rikshem 2020

Per Uhlén



Fokusområden 2020

- Nöjda kunder
- Investering i befintliga fastigheter
- Digitalisering
- Områdesutveckling

Med målet ökad totalavkastning



Tack!