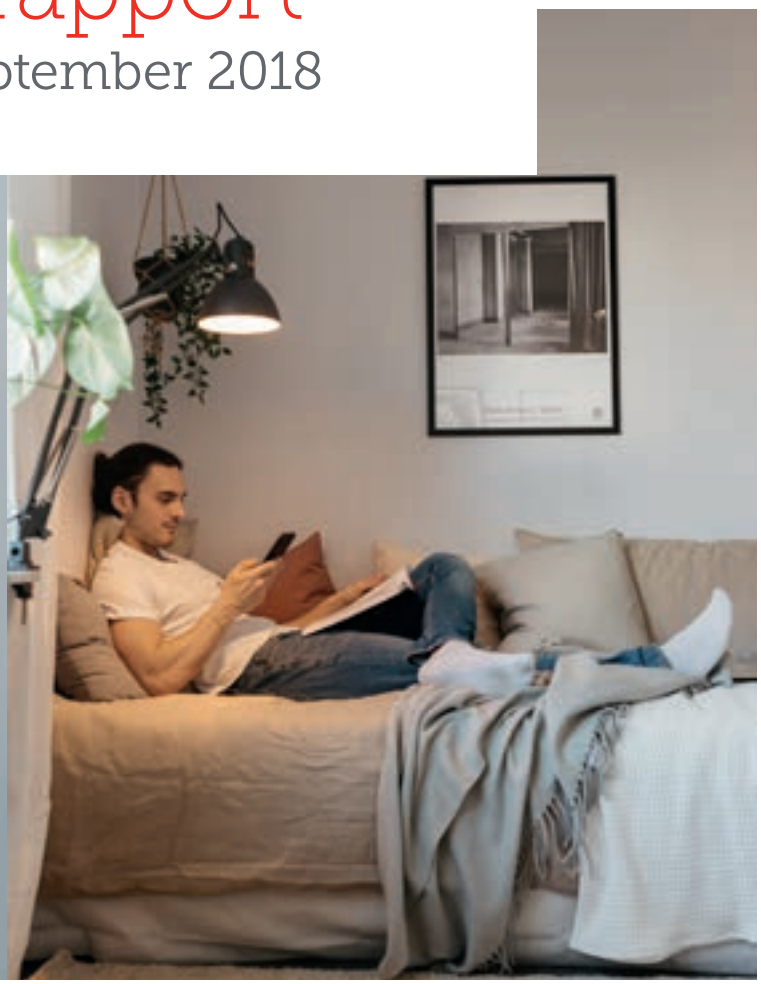
Delårsrapport

januari – september 2018



rikshem.se

rikshem

Delårsrapport

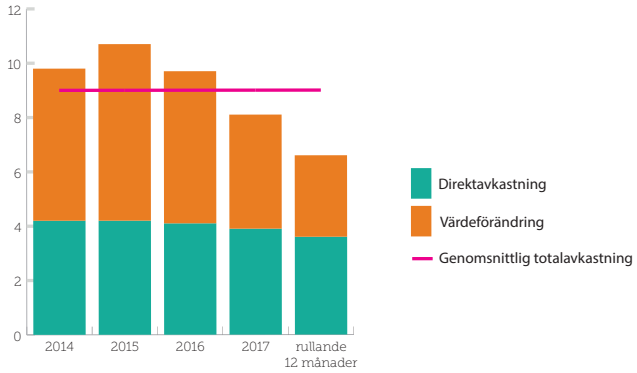
Händelser under perioden (jan-sep)

- Hyresintäkterna ökade under perioden med 75 mkr eller 3,8 procent till 2 071 mkr (1 996).
- Driftsöverskottet minskade till 1 183 mkr (1 210), främst till följd av ökade underhållskostnader samt kostnader för uppvärmning och snöröjning som den stränga vintern medförde.
- Förvaltningsresultatet minskade med 194 mkr till 787 mkr (981). Minskningen beror på det lägre driftsöverskottet och på ökade räntekostnader med 37 mkr till följd av längre kapital- och räntebindning. I förvaltningsresultatet ingår även resultat från andelar i joint ventures som försämrades med 118 mkr huvudsakligen på grund av en lägre värdeförändring.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 126 mkr (1 523), vilket innebär en procentuell ökning av verkligt värde om 2,7 procent (4,0).

Händelser under tredje kvartalet

- En bostadsfastighet i Kalmar, två i Sigtuna/Märsta samt en samhällsfastighet i Ale har tillträtts.
- Kvartalets hyresintäkter om 697 mkr innebär en ökning med 36 mkr eller 5,4 procent jämfört med motsvarande kvartal 2017.
- Driftsöverskottet uppgick under kvartalet till 435 mkr, en minskning med 17 mkr eller 3,8 procent jämfört med föregående år. I det tredje kvartalet stod underhållskostnaderna för den största kostnadsökningen och uppgick till 71 mkr (39).

Totalavkastning (procent)



Rikshem i sammandrag

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	okt 2017 - sep 2018	2017 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	2 071	1 996	2 740	2 665
Driftsöverskott, mkr	1 183	1 210	1 528	1 555
Förvaltningsresultat, mkr	787	981	956	1 150
Resultat, mkr	1 650	2 244	1 836	2 430
Verkligt värde fastigheter, mkr	44 282	40 340	44 282	41 039
Antal lägenheter	28 764	27 902	28 764	27 924
Uthyrningsbar area, tkvm	2 275	2 222	2 275	2 219
Vakans bostäder, procent*	0,3	0,3	0,3	0,3
Genomsnittlig hyreslängd, år**	10	10	10	10
Belåningsgrad, procent	58	62	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr***	3,1	3,8	3,1	3,5
Eget kapital, mkr	17 360	15 525	17 360	15 710
Totalavkastning, procent***	6,6	9,9	6,6	8,1
Avkastning på eget kapital, procent***	11,2	23,6	11,2	16,8

* Avser marknadsvakans för bostäder. ** Avser samhällsfastigheter. ***Avser rullande 12 månader

Omslagsbild: Sjömärket 1, Västerås

Ord från vd

Snabb uthyrning i nyproducerade bostadsfastigheter visar på fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter, arbetet för aktivare förvaltning fortsätter och under kommande år tas nästa steg när vi ökar fokus på områdesutveckling. Underhållskostnaderna ökar genom den medvetna förvaltningssatsningen men även på grund av följdskador från den snörika vintern. Samtidigt fortsätter hyresintäkterna stiga.

I somras förvärvade Rikshem två nyproducerade outhyrda bostadsfastigheter med 135 lägenheter i Sigtuna kommun. Fastigheterna som är belägna i Märsta Port respektive Steningehöjden i Märsta är nu fullt uthyrda. Den snabba uthyrningsprocessen visar på att det finns en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter. Vi gynnas också av att det i dagsläget är svårare att hitta köpare till nyproducerade bostadsrätter och vi har kontakter med bostadsutvecklare gällande möjliga förvärv av såväl påbörjade projekt som byggrätter.

Underhållskostnaderna för perioden är högre än tidigare på grund av de vintereffekter som nämnts i tidigare rapporter men också på grund av följdskador av snön, så som vattenskador. Hyresintäkterna utvecklas fortsatt positivt, dels genom hyreshöjningar men också genom tillskott till fastighetsportföljen. De finansiella kostnaderna ökar genom förlängd kapital- och räntebindning. Vi fortsätter vår långsiktiga satsning på en aktivare förvaltning. Även om vi redan nu ser förbättringar i nivån på förvaltningen kommer även 2019 att innebära förhöjda kostnader. På sikt ser vi dock att denna satsning kommer att skapa såväl kundnytta som högre fastighetsvärden.

I Uppsala drabbades vi i maj i år av en brand i en av våra nyproducerade fastigheter i trä. I samband med en av oss initierad fördjupad undersökning upptäcktes brister som bedömdes som allvarliga i fastigheten och huset evakuerades. Som ansvarstagande fastighetsägare är det viktigt för oss att se till att bristerna i den evakuerade fastigheten åtgärdas, men även att säkerställa att våra övriga nybyggda fastigheter i trä möter de krav som slutbeskeden intygar. Det har varit ett omfattande arbete men också ett arbete där jag är stolt över hur organisationen hanterat situationen. Evakueringen av hyresgästerna genomfördes föredömligt och kunderna hölls löpande informerade under evakueringsperioden. Och på bara någon dag hade stickprov gjorts, tillsammans med extern part, i samtliga våra nybyggda träfastigheter. Nu åtgärdas systematiskt de mindre brister som uppmärksammades vid dessa besiktningar, vilket beräknas vara klart i början på 2019. Vi har ett nära samarbete med byggföretaget som konstruerat och byggt fastigheterna och kan konstatera att vi fortsatt tror på träbyggande men att kraven på de leverantörer vi anlitar kommer att bli än högre. Vår värdegrund - DNA - Drivande, Närvarande, Ansvarstagande, beskriver på ett bra sätt hur denna utmanande situation hanterats inom Rikshem.

Vi har under sommar och höst genomfört ett flertal områdesdagar tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna. Det är en viktig del i vårt samarbete och ger oss möjlighet att träffa hyresgästerna i våra bostads- och samhällsfastigheter under sociala former.

Nästa steg för oss är att öka vårt fokus på värdeskapande områdesutveckling. Därför har vi redan nu rekryterat för att få in ny kompetens, utveckla modeller och påbörja pilotprojekt i några områden. Dessa innefattar bland annat att se över utemiljöer, arbeta med trygghetsfrågor och utveckla bostadsutbudet. När områden blir attraktivare och kunder väljer att bo kvar är det gynnsamt för både företaget och kunderna.

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

Rikshem i korthet

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

Genom kloka investeringar på tillväxtorter och nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter fortsätter bolaget att växa. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället. Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling ur såväl socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv.

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

28 764

Rikshem förser Sverige med 28 764 bostäder över hela landet.

44 mdr

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 44 282 mkr.

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.

Rikshems kreditbetyg

A-

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

Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 75 mkr till 2 071 mkr (1 996). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 74 mkr eller 3,8 procent (4,7). Ökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av årliga hyreshöjningar och effekter av hyreshöjande investeringar i fastigheterna.

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 102 mkr till 888 mkr (786). De högre kostnaderna är hänförliga till jämförbara fastigheter vars kostnader ökade med 111 mkr eller 14,6 procent, och främst består av ökade underhållskostnader och högre taxebundna kostnader. Ökningen av underhållskostnaderna hänger delvis ihop med satsningen på en aktivare förvaltning men har även orsakats av vintereffekter som snöröjning och vattenskador som orsakats av snön. Kostnaderna för fastighetsadministration ökade till 126 mkr (106) till följd av förstärkningar av organisationen.

Förändringar i fastighetsbeståndet ökade hyresintäkterna med 1 mkr netto och fastighetskostnaderna reducerades med 9 mkr jämfört med samma period föregående år.

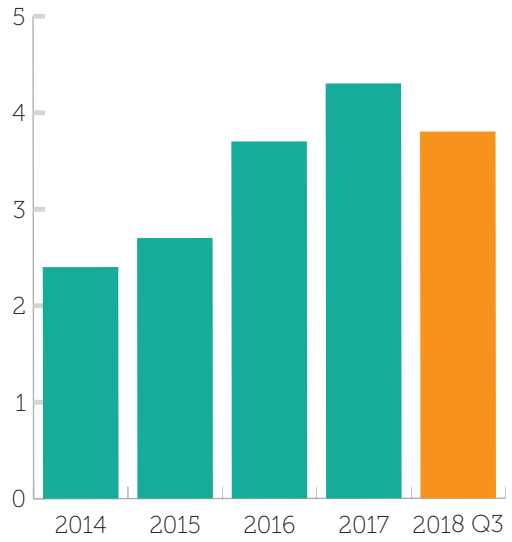
Sammantaget minskade det totala driftsöverskottet något i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 183 mkr (1 210). För jämförbara fastigheter minskade driftsöverskottet med 3,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 57 procent (61).

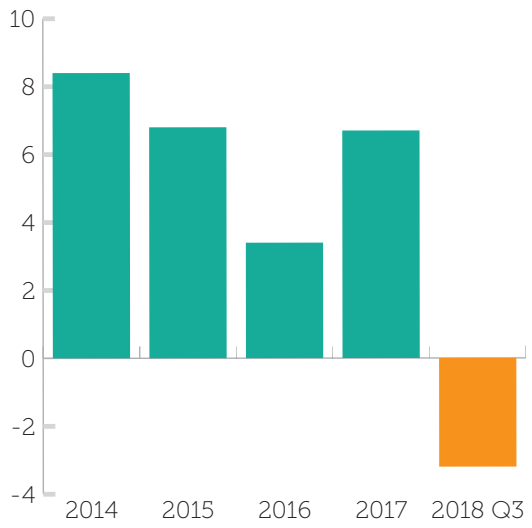
Resultaträkning mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Hyresintäkter	2 071	1 996
Kostnader	-888	-786
Driftsöverskott	**1 183**	**1 210**
Central administration	-44	-34
Finansnetto	-347	-308
JV-andelar	-5	113
Förvaltningsresultat	**787**	**981**
Värdeförändring fastigheter	1 126	1 523
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-40	163
Resultat före skatt	**1 873**	**2 667**
Skatt	-223	-423
Periodens resultat	**1 650**	**2 244**

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 2,7 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,3 procent (0,3). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 10,0 år (9,8).

Förändring hyresintäkter i identiskt bestånd (procent)



Förändring driftsöverskott i identiskt bestånd (procent)



Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 44 mkr (34). Kostnadsökningen beror främst på förstärkning av organisationen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till 347 mkr (308). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader som ökade med 37 mkr jämfört med samma period 2017. Ökningen av externa räntekostnader beror till stor del på att bolaget ökat sin ränte- och kapitalbindning vilket resulterat i en högre medelränta. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,8 procent.

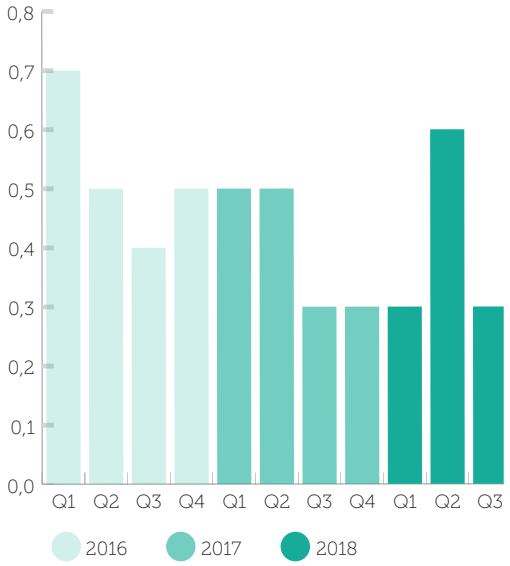
Resultat andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -5 mkr (113) under perioden. Försämringen beror främst på en negativ värdeförändring om -11 mkr jämfört med en positiv värdeförändring om 146 mkr under motsvarande period föregående år.

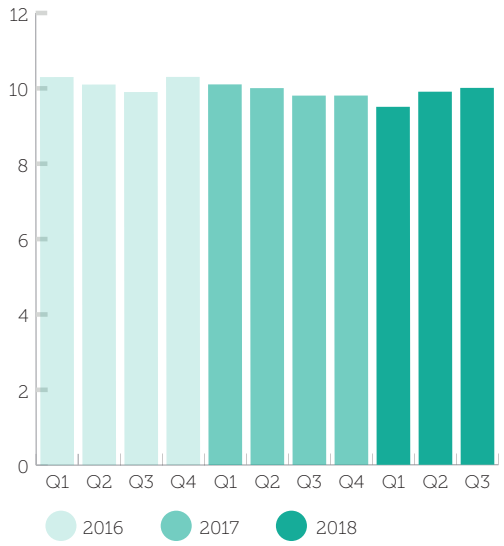
Värdeförändring derivatinstrument

Marknadsräntorna har gått upp under perioden vilket ökat värdet på majoriteten av bolagets finansiella derivat. Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera all valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR och NOK. Värdeförändringen på räntederivatinstrument uppgick till 41 mkr (153). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 317 mkr (-128). Valutakursförändringen för EUR-lån och NOK-lån uppgick till -398 mkr (138) och beror på att den svenska kronan försvagats mot dessa valutor under perioden men stärkts under det tredje kvartalet.

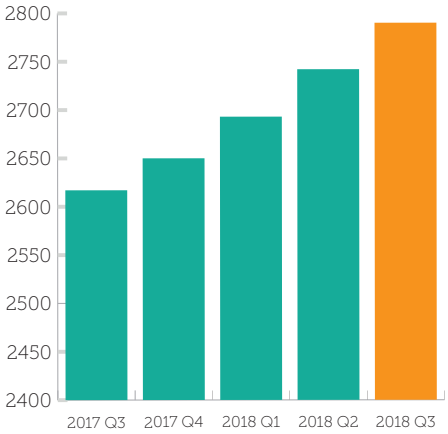
Marknadsvakans bostäder (procent)



Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)



Årshyra per bokslutsdag (mkr)



Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick för perioden till 1 126 mkr (1 523), vilket motsvarar en tillväxt om 2,7 procent (4,0). Bostäder har ökat i värde med 783 mkr, 2,7 procent, och samhällsfastigheter har ökat i värde med 343 mkr, 2,8 procent. Värdeförändringen beror främst på att bedömt driftsöverskott ökat under perioden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat till 4,27 procent (4,31).

De största värdeökningarna skedde i Luleå, 5,4 procent och Västerås, 5,4 procent. Dessa värdeförändringar berodde till stor del på nytecknade hyresavtal med Västerås stad och på sänkta direktavkastningskrav i Luleå.

Värdeökningen för tredje kvartalet uppgick till 193 mkr jämfört med 546 mkr motsvarande kvartal föregående år. Värdeökningen under 2017 påverkades av engångsposter inom projektportföljen.

Skatt

Periodens resultat är belastat med en skattekostnad, huvudsakligen avseende uppskjuten skatt, om 223 mkr (423). Den uppskjutna skatten i balansräkningen påverkas av beslut om ändrade skatteregler som Riksdagen fattade i juni, vilket bland annat innebär en sänkt skattesats. Rikshem gör bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2020 och därav har den uppskjutna skatten räknats om utifrån den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021. Förändrad skattesats från 22% till 20,6% gav under det andra kvartalet en positiv resultateffekt om 149 mkr avseende uppskjuten skatt vilket således förklarar den minskade skattekostnaden.

Periodens resultat

Periodens resultat minskade med 594 mkr till 1 650 mkr (2 244).

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
Fastighetstyp	**min**	**medel**	**max**	**min**	**medel**	**max**
Bostäder	699	1 119	2 739	2,40%	3,96%	5,65%
Samhällsfastigheter:					4,99%	
Vårdboende	550	1 421	2 608	4,10%	4,86%	7,50%
Skolor	769	1 460	2 103	5,05%	5,45%	6,75%
Kommersiellt	654	1 156	4 144	3,97%	5,34%	7,50%
Medeltal		**1 257**			**4,27%**	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	**Värde i mkr**	**31 dec 2017**	**30 sep 2018**	**Förändring**
Bostäder	30 992	3,98%	3,96%	-0,02%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	9 986	4,97%	4,86%	-0,11%
Skolor	2 571	5,49%	5,45%	-0,04%
Kommersiellt	733	5,38%	5,34%	-0,04%
Totalt	**44 282**	**4,31%**	**4,27%**	**-0,04%**

Transaktioner & investeringar

Rikshem fortsätter att växa genom såväl förvärv som investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion. Bolaget arbetar aktivt med fastighetsportföljen och avyttrar fastigheter som långsiktigt inte bedöms passa in i det önskade beståndet.

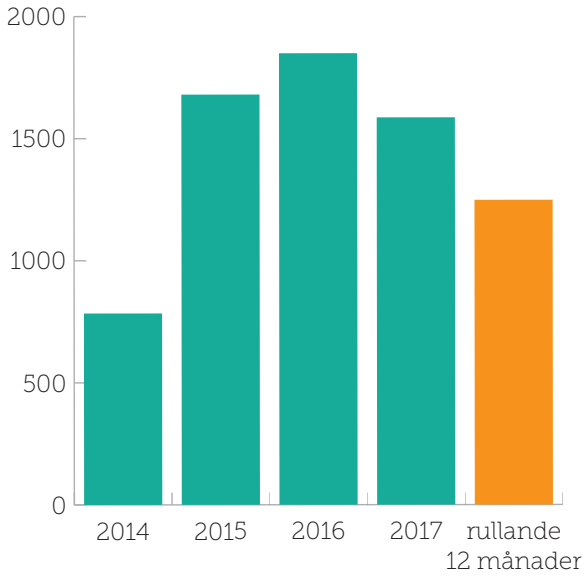
Under perioden har fastigheter förvärvats i Ale, Helsingborg, Kalmar, Sigtuna och Västerås för sammanlagt 1 556 mkr (1 334). Förvärven tillförde fastighetsportföljen nio bostadsfastigheter och en samhällsfastighet med sammanlagt 654 lägenheter och 36 965 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastigheter för sammantaget 253 mkr (1 546) har avyttrats under perioden. Merparten av försäljningarna avsåg 13 mindre samhällsfastigheter i Storstockholmsområdet. Försäljningspriset för sålda fastigheter översteg verkligt värde vid periodens ingång, med tillägg för periodens investeringar, med 1,7 procent.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 814 mkr (1 151), varav 488 mkr (724) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 142 mkr (267) avsåg nyproduktion av bostäder och 184 mkr (160) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Per bokslutsdagen hade Rikshem 32 bostadsrätter i produktion (56), varav samtliga är sålda. Rikshems joint ventures hade 80 bostadsrätter i produktion (80), varav 37 är sålda.

Investeringar (mkr)



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**41 039**	**37 878**	**37 878**
Värdeförändring	1 126	1 523	1 647
Investering	814	1 151	1 586
Förvärv	1 556	1 334	1 603
Försäljning	-253	-1 546	-1 675
Verkligt värde vid utgången av perioden	**44 282**	**40 340**	**41 039**

På Kvarngärdet i Uppsala bygger Rikshem om två hus med studentkorridorer uppförda på 60-talet. Ombyggnadsprojektet innebär att 269 korridorsrum blir 316 lägenheter. Det första huset är inflyttat och hus nummer två ska stå klart under våren/sommaren 2019. Totalt äger Rikshem närmare 1 400 lägenheter i Kantors-området, såväl vanliga hyresrätter som studentboende och ungdomslägenheter.

Rikshem bygger nytt och vidarutvecklar stadsdelen Hageby i Norrköping. Det är första gången sedan 60-talet som det byggs nya bostäder i stadsdelen. Nu är fyra nya bostadshus med totalt 132 moderna och yteffektiva lägenheter på 1-3 rum och kök under uppförande.

På Grundläggargränd i kvarteret Hyacinten i Östersund har Rikshem idag cirka 300 lägenheter. Nu utvecklar bolaget området genom att bygga 72 nya lägenheter fördelat på två bostadshus i fem våningar. Som ett led i Rikshems hållbarhetsarbete planeras för såväl laddstolpar som bilpool. På taken planeras för solceller som ska bidra till husets energianvändning. Bilden visar befintliga fastigheter i området.

Kommentar balansräkning

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 554 fastigheter (586) med ett verkligt värde om 44 282 mkr (41 039). Av verkligt värde avser 30 992 mkr bostäder, 9 986 mkr vårdboende, 2 571 mkr skolor och 733 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 681 mkr (738).

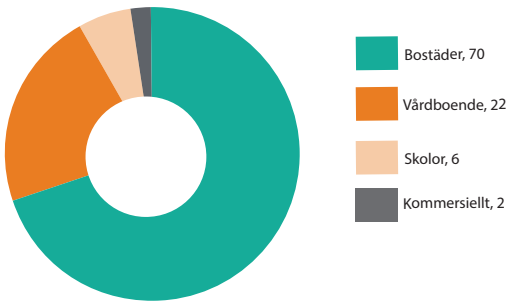
Fastigheter motsvarande 48 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 764 lägenheter (27 924) och 2 275 000 kvadratmeter (2 219 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2018-09-30

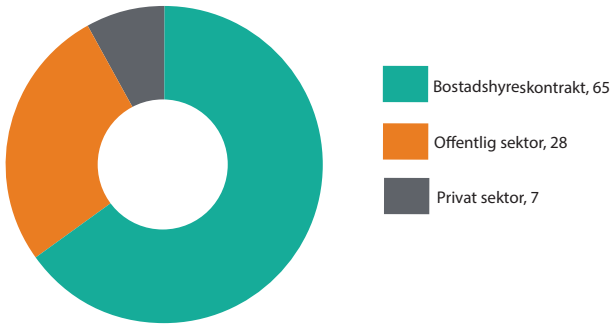
Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst			
						Bostads-hyresavtal procent	Offentlig sektor procent	Privat sektor procent	Totalt procent
Segment bostäder									
- Bostäder	30 992	70	1 646	18 827					
- Kommersiellt*	373	1	13	29 492					
Bostäder	**31 365**	**71**	**1 659**	**18 909**	**1 974**	89	3	8	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	9 986	22	449	22 237					
- Skolor	2 571	6	127	20 184					
- Kommersiellt*	360	1	40	9 063					
Samhällsfastigheter	**12 917**	**29**	**616**	**20 963**	**816**	6	87	7	100
Totalt	**44 282**	**100**	**2 275**	**19 465**	**2 790**	**65**	**28**	**7**	**100**

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

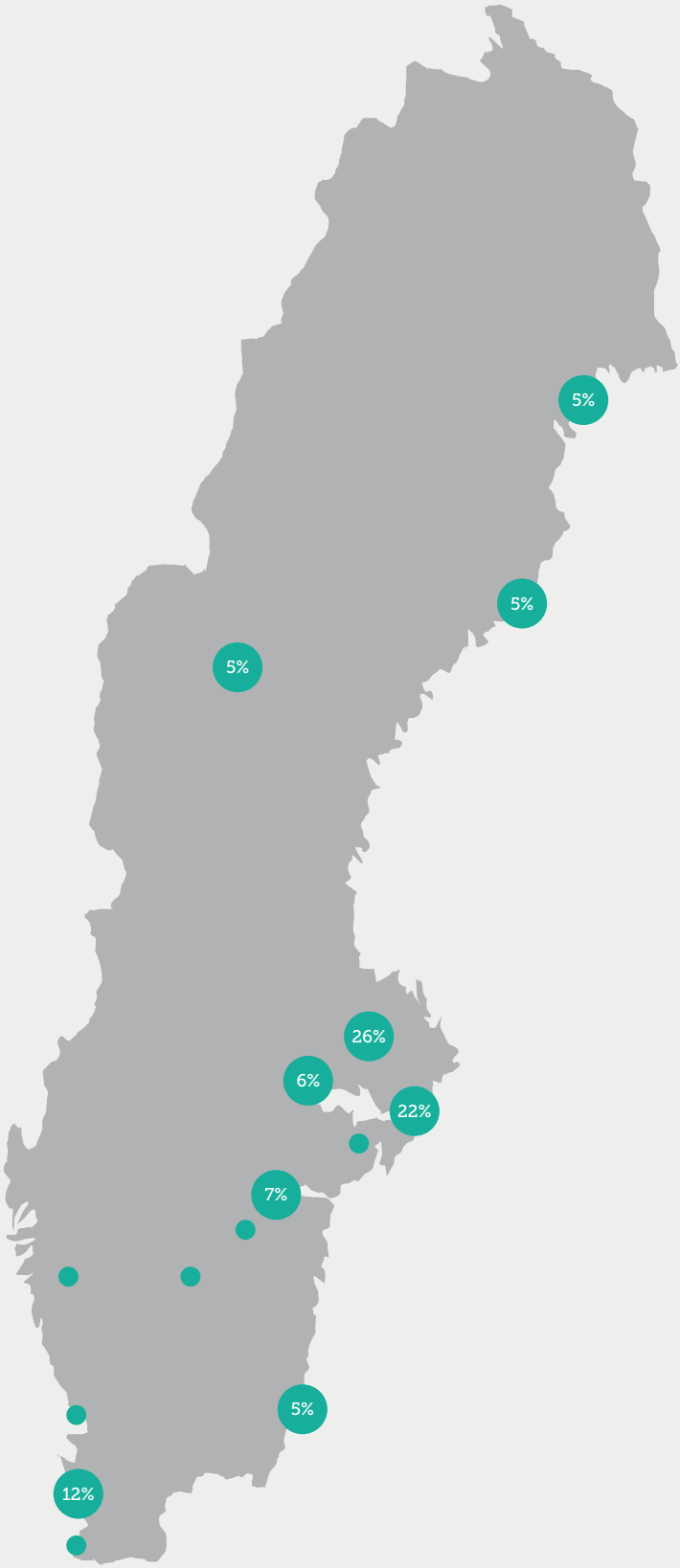
Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)



Våra största orter



Uppsala 26%
Stockholm 22%
Helsingborg 12%
Norrköping 7%
Västerås 6%

Vi finns även i:

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

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 341 mkr (1 356). Det största innehavet om 889 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 377 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 3 000 bostäder och lokaler för kontor och närservice. Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 75 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 256 mkr (227) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 324 mkr (455), varav 136 mkr (117) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter och 42 mkr (200) avser utlåning till joint ventures. Kundfordringar uppgick till 18 mkr (16).

Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 795 mkr (386).

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som på bokslutsdagen 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 räntederivat med positivt verkligt värde till 266 mkr (32) och verkligt värde på räntederivat med negativt verkligt värde uppgick till -418 mkr (-542). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -152 mkr (-510).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 25 854 mkr (24 290). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 535 mkr (4 944) skulder till kreditinstitut, 3 355 mkr (3 715) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 17 904 mkr (15 363) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 60 mkr (268) i räntebärande skulder till närstående bolag. De räntebärande skuldernas verkliga värde överensstämmer i stort med redovisade värden.

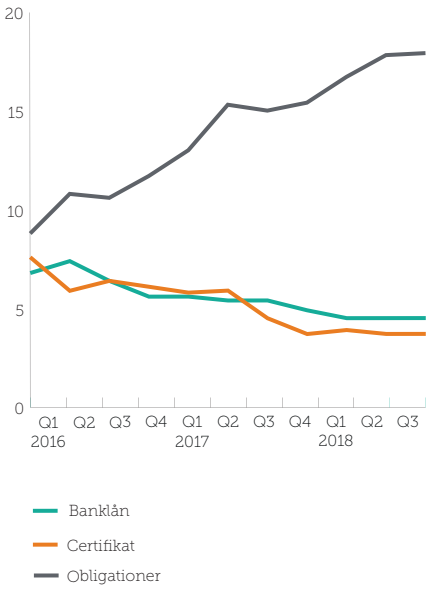
Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 10 procent (12) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 3,8 miljarder kronor emitterade i EUR och obligationer motsvarande 3,5 miljarder kronor emitterade i NOK. Redovisat värde för dessa obligationer uppgick per balansdagen till 4,0 respektive 3,7 miljarder kronor.

Den genomsnittliga räntebindningen minskade under perioden från 5,3 till 4,8 år. Under perioden har dock räntebindningstiden varit längre än under motsvarande period 2017. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade från 3,0 till 3,5 år.

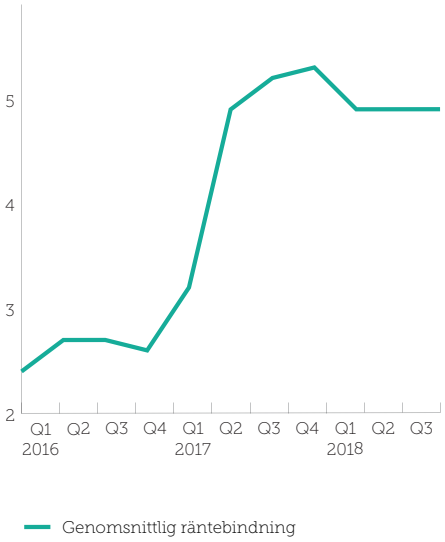
Räntederivat portfölj

Förfallo-tidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdkr	Snitträntа (årets utgång)
2018	17,8	1,1%
2019	17,8	1,1%
2020	17,8	1,1%
2021	15,5	1,1%
2022	11,5	1,0%
2023	7,5	1,1%
2024	6,5	1,1%
2025	3,5	0,8%
2026	0,5	1,2%

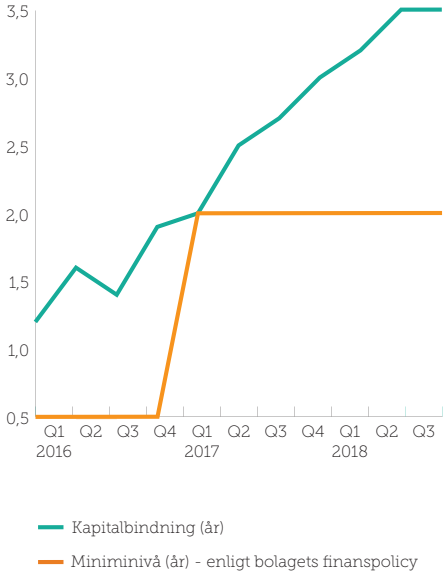
Finansieringskällor (mdr kr)



Genomsnittlig räntebindning (år)



Genomsnittlig kapitalbindning (år)



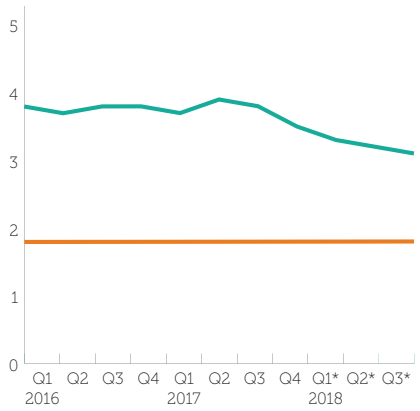
Räntebärande externa skulder

Löptid	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	**Belopp (mkr)**	**Andel**	**Belopp (mkr)**	**Andel**
0-1	765	3,0%	6 469	25,1%
1-2	825	3,2%	3 221	12,5%
2-3	2 908	11,2%	5 670	22,0%
3-4	4 325	16,8%	2 020	7,8%
4-5	4 950	19,2%	1 369	5,3%
5-6	5 021	19,5%	3 521	13,6%
6-7	3 500	13,5%		
7-8	2 500	9,7%		
8-9	1 000	3,9%	1 265	4,9%
9-			2 259	8,8%
Summa	**25 794**	**100%**	**25 794**	**100%**

Finansiella nyckeltal

Rikshems räntetäckningsgrad för extern finansiering för tolvmånadersperioden som slutade 30 september 2018 var 3,1 ggr. Belåningsgraden minskade till 58 procent (59) och soliditeten ökade till 37 procent (36).

Räntetäckningsgrad (ggr)

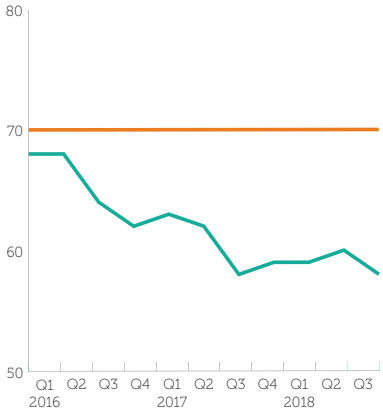


Räntetäckningsgrad

Miniminivå enligt bolagets finanspolicy

*rullande 12 månader

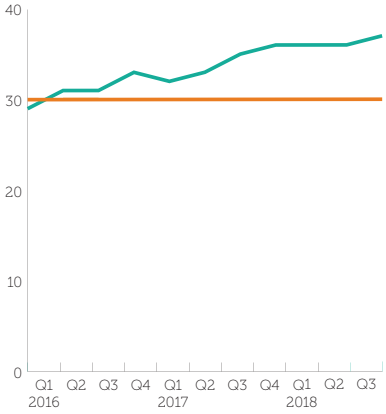
Belåningsgrad (procent)



Belåningsgrad

Maximinivå enligt bolagets finanspolicy

Soliditet (procent)



Soliditet

Miniminivå enligt bolagets finanspolicy

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2018 jan-sep	2017 jan-sep	**2018 jan-sep**	2017 jan-sep	**2018 jan-sep**	2017 jan-sep
Hyresintäkter	1 462	1 430	609	566	2 071	1 996
Fastighetskostnader	-682	-617	-206	-169	-888	-786
Driftsöverskott	**780**	**813**	**403**	**397**	**1 183**	**1 210**
Värdeförändring fastigheter	783	1 481	343	42	1 126	1 523
Totalavkastning	**1 563**	**2 294**	**746**	**439**	**2 309**	**2 733**
Totalavkastning, procent r12m	6,1	12,7	7,8	5,2	6,6	9,9
Verkligt värde fastigheter	31 365	29 086	12 917	11 254	44 282	40 340
Andel, procent	71	72	29	28	100	100
Area, tkvm	1 659	1 658	616	564	2 275	2 222
Verkligt värde, kr per kvm	18 909	17 539	20 963	19 960	19 465	18 153
Investeringar	630	991	184	160	814	1 151

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	okt 2017-sep 2018	2017 jan-dec
Hyresintäkter	**697**	**661**	**2 071**	**1 996**	**2 740**	**2 665**
Driftskostnader	-141	-129	-541	-508	-736	-702
Reparationer och underhåll	-71	-39	-191	-144	-263	-216
Fastighetsadministration	-40	-32	-126	-106	-176	-156
Fastighetsskatt	-10	-9	-30	-28	-37	-36
Summa fastighetskostnader	**-262**	**-209**	**-888**	**-786**	**-1 212**	**-1 110**
Driftsöverskott	**435**	**452**	**1 183**	**1 210**	**1 528**	**1 555**
Central administration	-18	-7	-44	-34	-72	-62
Finansnetto	-112	-120	-347	-308	-472	-433
Resultat från andelar i joint ventures	1	10	-5	113	-28	90
varav förvaltningsresultat	*6*	*-5*	*5*	*1*	*13*	*9*
varav värdeförändring fastigheter	*-3*	*17*	*-11*	*146*	*-50*	*107*
varav värdeförändring derivat	*-1*	*0*	*-1*	*-5*	*1*	*-3*
varav skatt	*-1*	*-2*	*2*	*-29*	*8*	*-23*
Förvaltningsresultat	**306**	**335**	**787**	**981**	**956**	**1 150**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	193	546	1 126	1 523	1 250	1 647
Värdeförändring räntederivat	166	17	41	153	48	160
Värdeförändring valutaderivat	-107	47	317	-128	321	-124
Valutakursförändring lån	78	-6	-398	138	-421	115
Resultat före skatt	**636**	**939**	**1 873**	**2 667**	**2 154**	**2 948**
Skatt	-130	-159	-223	-423	-318	-518
Periodens/årets resultat	**506**	**780**	**1 650**	**2 244**	**1 836**	**2 430**
Övrigt totalresultat						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-1	-1
Skatt pensioner	-	-	0	-	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	**-**	**-**	**0**	**-**	**-1**	**-1**
Summa totalresultat för perioden/året	**506**	**780**	**1 650**	**2 244**	**1 835**	**2 429**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	44 282	40 340	41 039
Andelar i joint ventures	1 341	1 376	1 356
Materiella anläggningstillgångar	5	6	6
Derivatinstrument	266	-	32
Långfristiga fordringar	256	415	227
Summa anläggningstillgångar	**46 150**	**42 137**	**42 660**
Kortfristiga fordringar	324	477	455
Likvida medel	795	1 588	386
Summa omsättningstillgångar	**1 119**	**2 065**	**841**
SUMMA TILLGÅNGAR	**47 269**	**44 202**	**43 501**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**17 360**	**15 525**	**15 710**
Uppskjuten skatt	2 588	2 302	2 365
Räntebärande skulder	19 325	14 937	16 525
Derivatinstrument	418	557	542
Ej räntebärande skulder	3	1	3
Summa långfristiga skulder	**22 334**	**17 797**	**19 435**
Räntebärande skulder	6 529	10 069	7 765
Ej räntebärande skulder	1 046	811	591
Summa kortfristiga skulder	**7 575**	**10 880**	**8 356**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**47 269**	**44 202**	**43 501**

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 2017-01-01	**100**	**4 874**	**8 307**	**13 281**
Periodens resultat, jan-sept			2 244	2 244
Utgående eget kapital 2017-09-30	**100**	**4 874**	**10 551**	**15 525**
Periodens resultat, okt-dec			186	186
Övrigt totalresultat, okt-dec			-1	-1
Utgående eget kapital 2017-12-31	**100**	**4 874**	**10 736**	**15 710**
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**

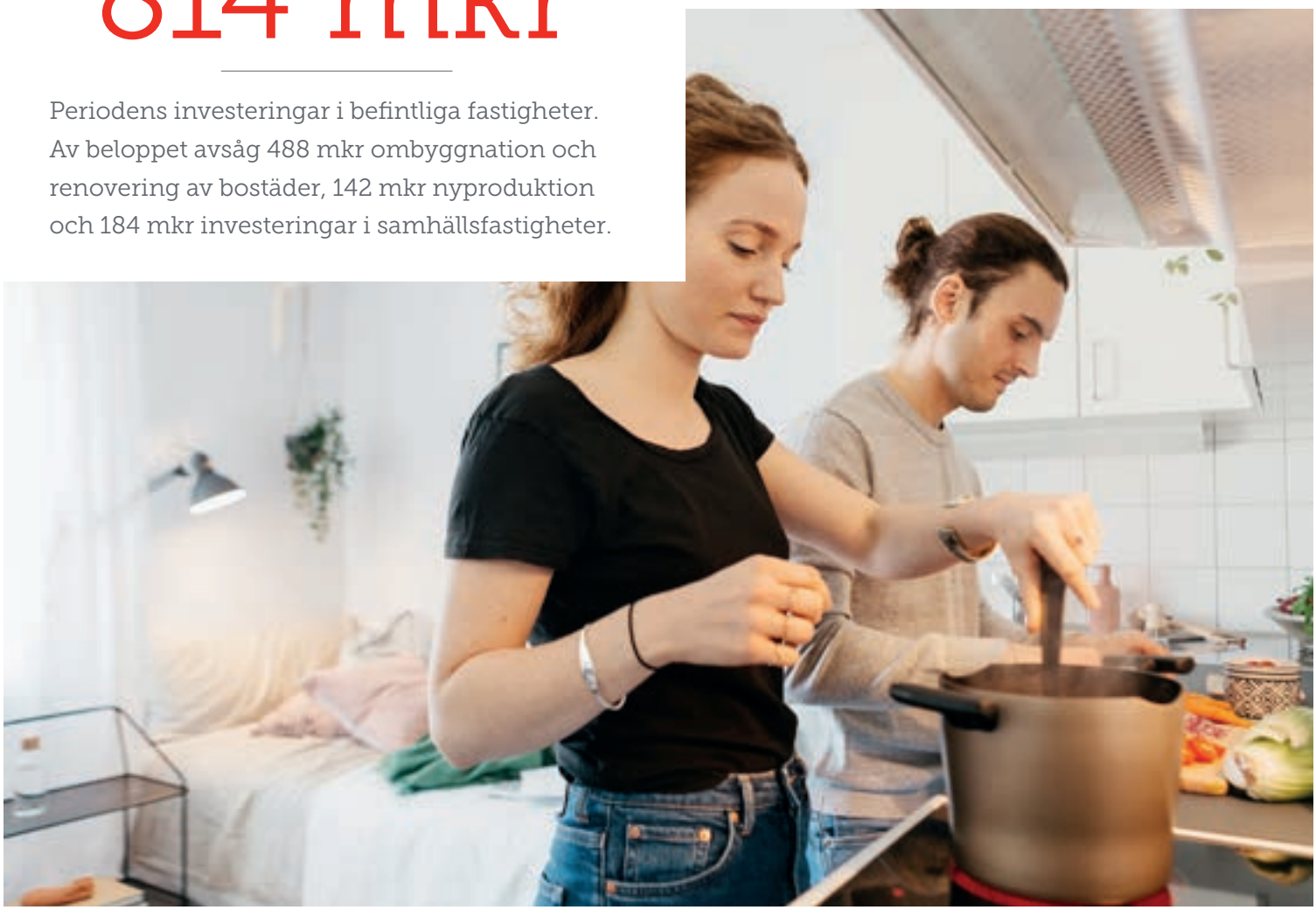
Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	okt 2017-sep 2018	2017 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	419	459	1 141	1 179	1 458	1 496
Betald ränta	-117	-111	-359	-295	-489	-425
Betald skatt	1	-1	-13	-8	-13	-8
Förändring av rörelsekapital*	-9	147	-28	11	31	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**294**	**494**	**741**	**887**	**987**	**1 133**
Investering i förvaltningsfastigheter	-199	-238	-814	-1 151	-1 248	-1 586
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-650	-52	-1 556	-1 334	-1 825	-1 603
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	53	253	1 546	382	1 675
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-	0	0	-2	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-51	-39	-91	-274	-110	-293
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	121	63	206	79	206	79
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	10	-	10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-779**	**-213**	**-1 992**	**-1 134**	**-2 587**	**-1 729**
Upptagna lån	430	345	6 833	11 405	8 570	13 142
Amortering av lån	-590	-2 100	-5 654	-9 685	-8 350	-12 381
Förändring av säkerheter*	211	-110	481	-205	587	-99
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**51**	**-1 865**	**1 660**	**1 515**	**807**	**662**
Periodens/årets kassaflöde	**-434**	**-1 584**	**409**	**1 268**	**-793**	**66**
Likvida medel vid periodens/årets början	1 229	3 172	386	320	1 588	320
Likvida medel vid periodens/årets slut	**795**	**1 588**	**795**	**1 588**	**795**	**386**

* Från och med Q3 2018 omklassificeras medel som ställts som säkerhet för valutaderivat enl s k Credit Support Annex (CSA) från förändring av rörelsekapital till finansieringsverksamheten. Jämförelsesiffror har räknats om.

814 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter. Av beloppet avsåg 488 mkr ombyggnation och renovering av bostäder, 142 mkr nyproduktion och 184 mkr investeringar i samhällsfastigheter.



Fastighetsbild ovan: Valstagårdsväg, Märsta

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	okt 2017-sep 2018	2017 jan-dec
Intäkter	**47**	**39**	**144**	**121**	**200**	**177**
Övriga rörelsekostnader	-25	-22	-72	-68	-100	-96
Personalkostnader	-41	-24	-121	-89	-176	-144
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2	-3	-3
Rörelseresultat	**-20**	**-8**	**-51**	**-38**	**-79**	**-66**
Resultat från andelar i koncernföretag	21	23	47	56	65	74
Räntenetto	17	-7	34	49	37	52
Värdeförändring räntederivat	166	17	41	153	47	159
Värdeförändring valutaderival	-107	47	317	-128	321	-124
Valutakurseffekter på finansiella skulder	78	-6	-398	138	-421	115
Resultat efter finansiella poster	**155**	**66**	**-10**	**230**	**-30**	**210**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-24	-24
Skatt	-32	-16	10	-54	20	-44
Periodens/årets resultat	**123**	**50**	**0**	**176**	**-34**	**142**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	5	6	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 967	1 900	1 967
Fordringar hos koncernföretag	28 917	27 168	27 964
Derivatinstrument	266	-	32
Långfristiga fordringar	37	214	54
Summa anläggningstillgångar	**31 192**	**29 288**	**30 023**
Kortfristiga tillgångar	89	288	275
Likvida medel	795	1 588	386
Summa omsättningstillgångar	**884**	**1 876**	**661**
SUMMA TILLGÅNGAR	**32 076**	**31 164**	**30 684**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**6 735**	**6 769**	**6 735**
Obeskattade reserver	24	-	24
Uppskjuten skatt	113	149	124
Derivatinstrument	418	557	542
Räntebärande skulder	23 534	21 832	21 353
Skulder till koncernföretag	672	1 749	1 763
Ej räntebärande skulder	580	108	143
Summa skulder	**25 341**	**24 395**	**23 949**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**32 076**	**31 164**	**30 684**

Moderbolag, styrelse & organisation

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Styrelse och organisation

Sammansättningen i Rikshem AB (publ):s styrelse har förändrats under perioden då Pernilla Arnrud Melin på årsstämman valdes till styrelseledamot och Ebba Hammarström lämnade styrelsen.

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 228 (206), varav 102 var kvinnor.

Risker

Intäkts- och tillgångsrisker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxttakten, sysselsättningen, graden av produktion av nya fastigheter, förändringen av infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och/eller eget kapital minskar.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra. Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme.

Finansiella risker

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings-, valuta- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.

Rikshems skattekostnader kan komma att förändras av förändrad skattelagstiftning.

För ytterligare information om risker hänvisas till Rikshems årsredovisning för 2017.

Redovisningsprinciper

Bokslutet för Rikshemkoncernen har upprättats 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.

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2.

Nya standarder och tolkningar

1 januari 2018 trädde IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, ikraft. Rikshem anser att bolagets intäkter utgörs av hyresintäkter och omfattas av IAS 17 Leasing, varför IFRS 15 inte fått någon påverkan på Rikshems resultat- och balansräkning.

Även standarden IFRS 9, Finansiella instrument, trädde ikraft vid årsskiftet. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, ny modell för kreditreserveringar samt förändringar i principer för säkringsredovisning. Den nya standarden har per bokslutsdagen inte fått någon väsentlig påverkan på Rikshems resultat- och balansräkning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Från och med 1 januari 2018 tillämpas IFRS 9 utan undantag även i moderbolaget vilket betyder att samtliga derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Tidigare

har moderbolaget tillämpat anskaffningsvärdemetoden i enlighet med årsredovisningslagen för redovisningen av räntederivat och kombinerade ränte- och valutaderivat enligt undantagsregeln i RFR2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Ändringen av tillämpad redovisningsprincip innebär att jämförelseperioderna för moderbolaget har räknats om.

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

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya 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. I resultaträkningen redovisas avskrivning och räntekostnad.

Rikshem har under 2018 påbörjat en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen, varav en del av analysen har varit att identifiera koncernens samtliga leasingavtal. Riskhem är leasetagare för tomträtter, lokaler, fordon och inventarier. För Rikshem bedöms den största effekten på balansräkningen avse tomträttsavtal. I resultaträkningen kommer tomträttsavgälder inte längre redovisas som driftskostnad utan som räntekostnad. Detta kommer att innebära ett förbättrat driftsöverskott och ett försämrat finansnetto. Vid periodens slut uppgick den årliga kostnaden för leasade tillgångar till ca 10 mkr (varav tomträttsavgälder ca 3 mkr). Arbetet pågår fortsatt med att kvantifiera de förväntade effekterna av IFRS 16.

Närståendetransaktioner

Utbetalning av avgift för teckningsåtagande till Fjärde AP-fonden liksom utbetalning av avgift för lånelöfte från AMF Pensionsförsäkring AB har skett under perioden.

Ränta har debiterats på fordringar och skulder som finns mellan bolagen inom koncernen samt på fordringar och skulder till joint ventures. Moderbolaget hyr ett antal lokaler av dotterbolag och har för detta erlagt hyra på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget och ett dotterbolag har fakturerat dotterbolagen för administrativa och fastighetsrelaterade tjänster.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsperiodens utgång.

Styrelsen och den 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 12 november 2018

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Styrelseledamot

Sophia Mattsson-Linnala
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1	2017 kv 4	2017 kv 3	2017 kv 2
Resultaträkning						
Hyresintäkter	697	694	680	669	661	670
Fastighetskostnader	-262	-296	-330	-324	-209	-264
Driftsöverskott	435	398	350	345	452	406
Central administration	-18	-13	-14	-28	-7	-10
Finansnetto	-112	-119	-116	-125	-120	-99
Resultat från andelar i joint ventures	1	-5	-1	-23	10	92
Förvaltningsresultat	306	261	219	169	335	389
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	193	664	269	124	546	759
Värde- och valutakursförändring fin instrument	137	-114	-62	-12	58	77
Resultat före skatt	636	811	426	281	939	1 225
Skatt och övrigt totalresultat	-130	4	-97	-96	-159	-146
Periodens totalresultat	506	815	329	185	780	1 079
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	44 282	43 239	42 199	41 039	40 340	39 556
Andelar i joint ventures	1 341	1 339	1 354	1 356	1 376	1 367
Övriga tillgångar	851	1 026	958	720	898	947
Likvida medel	795	1 228	536	386	1 588	3 172
Summa tillgångar	47 269	46 832	45 047	43 501	44 202	45 042
Eget kapital	17 360	16 854	16 039	15 710	15 525	14 745
Uppskjuten skatt	2 588	2 459	2 463	2 365	2 302	2 150
Räntebärande skulder	25 854	26 098	25 334	24 290	25 006	26 742
Övriga skulder	1 467	1 421	1 211	1 136	1 369	1 405
Summa eget kapital och skulder	47 269	46 832	45 047	43 501	44 202	45 042
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	58	60	59	59	62	68
Soliditet, procent	37	36	36	36	35	33
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,1	3,2	3,3	3,5	3,8	3,9
Avkastning eget kapital, procent*	11,2	13,4	16,0	16,8	23,6	22,3
Direktavkastning, procent*	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9	4,0
Totalavkastning, procent*	6,6	7,6	7,9	8,1	9,9	9,5
Överskottsgrad, procent	62	57	51	52	68	61

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Resultaträkning						
Hyresintäkter	2 071	2 665	2 484	2 040	1 691	1 433
Driftsöverskott	1 183	1 555	1 420	1 192	954	770
Förvaltningsresultat	787	1 150	1 208	579	380	348
Värdeförändring fastigheter, mkr	1 126	1 647	1 962	1 856	1 262	1 165
Periodens resultat	1 650	2 430	2 433	1 964	1 010	1 455
Balansräkning						
Eget kapital	17 360	15 710	13 281	10 360	4 850	3 705
Extern skuld	25 794	24 022	23 422	21 074	16 248	12 604
Verkligt värde fastigheter	44 282	41 039	37 878	32 009	25 160	19 982
Balansomslutning	47 269	43 501	40 114	34 053	26 036	20 208
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	37	36	33	30	19	18
Belåningsgrad, procent	58	59	62	66	65	63
Räntetäckningsgrad	3,1	3,5	3,8	3,6	2,9	2,2
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	12	15	21	23	32
Medelränta, procent	1,8	2,0	1,5	1,6	1,8	3,1
Räntebindning, år	4,8	5,3	2,6	2,4	3,4	3,2
Kapitalbindning, år	3,5	3,0	1,9	1,4	1,1	-
Avkastning på eget kapital, procent*	11,2	16,8	20,6	25,8	23,6	48,9
Direktavkastning, procent*	3,6	3,9	4,1	4,2	4,2	4,3
Totalavkastning, procent*	6,6	8,1	9,7	10,7	9,8	10,7
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	554	586	574	533	496	366
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 275	2 219	2 182	1 975	1 708	1 506
Antal lägenheter	28 764	27 924	27 224	24 203	20 844	19 541
Andel samhällsfastigheter, procent	29	29	29	38	42	36
Vakansgrad bostäder	2,2	2,7	3,6	2,6	1,8	2,0
Marknadsvakans bostäder, procent	0,3	0,3	0,5	0,4	-	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	10	10	10	10	11	12
Verkligt värde, kr/kvm	19 465	18 494	17 362	16 205	14 727	13 286
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	3,8	4,3	3,7	2,7	2,4	1,0
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	-3,2	6,7	3,4	6,8	8,4	-
Överskottsgrad, procent	57	58	57	58	56	54
Medarbetare						
Antal anställda	228	206	192	173	134	107

*Rullande 12 månader

23

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2018	7 februari 2019
Delårsrapport jan-mar 2019	3 maj 2019

Fastighetsbild ovan: Kalkstenen och Rönnbäret, Kalmar

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	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt tomträttsavgäld, 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.
Hyresintäkter	Hyresvärde 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.
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 viktat 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, www.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. Läs mer på rikshem.se

Kontakt

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