Delårsrapport Q2

januari – juni 2021

Händelser under perioden

- Hyresintäkterna ökade under perioden med 1 mkr eller 0,1 procent till 1 522 mkr (1 521).
- Driftsöverskottet ökade med 6 mkr eller 0,7 procent till 867 mkr (861).
- Förvaltningsresultatet ökade med 213 mkr eller 36,5 procent till 796 mkr (583). Ökningen är främst hänförlig till värdeökning i fastigheter i joint ventures.
- Värdeförändringen för förvaltnings-fastigheter uppgick till 2 030 mkr (859).
- Periodens resultat före skatt ökade med 1 468 mkr eller 99,3 procent till 2 947 mkr (1 479). Resultatet efter skatt ökade med 1 207 mkr eller 102,4 procent till 2 386 mkr (1 179).
- Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 35 mkr (59) och avyttringar uppgick till 218 mkr (46).
- Periodens investeringar uppgick till 774 mkr (810).
- Vid extra bolagsstämma den 20 april 2021 valdes ordinarie styrelseledamoten Per Uhlén till ny styrelseordförande. Samtidigt valdes Peter Strand till ny ordinarie ledamot.

Händelser efter periodens utgång

- Avtal har tecknats om försäljning av 25 fastigheter i Västerås och Helsingborg. Fastigheterna består huvudsakligen av LSS-fastigheter och bostäder. Avtal har också tecknats avseende försäljning av byggrätter för 120 bostadslägenheter i Axelsberg, Stockholm.

Hyresintäkter
1 522 mkr

Driftsöverskott
867 mkr

Resultat efter skatt
2 386 mkr

Rikshem i sammandrag

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	juli 2020-juni 2021	2020 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 522	1 521	3 033	3 032
Driftsöverskott, mkr	867	861	1 766	1 760
Förvaltningsresultat, mkr	796	583	1 492	1 279
Resultat, mkr	2 386	1 179	3 688	2 481
Verkligt värde fastigheter, mkr	54 370	50 989	54 370	51 750
Antal lägenheter	28 964	29 414	28 964	28 730
Uthyrningsbar area, tkvm	2 242	2 301	2 242	2 232
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,1	96,6	96,1	96,4
Genomsnittlig hyreslängd, år*	8,6	8,9	8,6	8,8
Belåningsgrad, procent	49	55	49	51
Räntetäckningsgrad, ggr**	3,8	3,7	3,8	3,7
Eget kapital, mkr	25 307	21 620	25 307	22 921
Totalavkastning inkl joint ventures, procent**	9,4	6,5	9,4	7,0
Avkastning på eget kapital, procent**	15,7	11,2	15,7	11,4

* Avser samhällsfastigheter. **Avser rullande 12 månader
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 22

Långsiktighet i en föränderlig omvärld

Anette Frumerie, vd

> *Vad fastighetsbranschen i mångt och mycket behöver är långsiktighet. Husen vi bygger ska stå i många generationer. Därför är relationerna och samarbetet med de kommuner Rikshem verkar i mycket viktiga för att långsiktigt kunna utveckla våra områden på ett bra sätt.*

Fastighetsbranschen har varit aktuell i många frågor som fått stor uppmärksamhet under de senaste månaderna och i en föränderlig omvärld står Rikshem fortsatt starkt. Driftresultatet om 867 mkr är något högre än för samma period föregående år medan förvaltningsresultatet har ökat påtagligt tack vare ett förbättrat resultat från joint ventures. Avkastningskraven har fortsatt sjunka med stark efterfrågan på våra segment, vi är bra positionerade och har en stark värdeförändring och en ökande totalavkastning. Våra pågående projekt löper på bra men vi har utmaningar att komma igång med nya projekt på grund av långa handläggningstider för viktiga myndighetsbeslut och utdragna förhandlingar med Hyresgästföreningen. Vi har också fått vårt kreditbetyg A3 med stabil utsikt bekräftat av kreditvärderingsinstitutet Moody´s. Rikshem fick A3 ratingen från Moody´s 2020 och vi har sedan dess fortsatt stärka den finansiella ställningen i enlighet med Moody´s förväntningar. Soliditeten har stärkts och belåningsgraden fallit. Ratingen stärks även av lång kapitalbindning på lån, och i maj emitterade vi vår längsta obligation någonsin, en 20-årig obligation i australiensiska dollar. Vårt fokus på bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtorter innebär låg risk och ger ett stabilt kassaflöde. Efter periodens slut har vi på en stark marknad avyttrat både byggrätter i Stockholm och fastigheter i Västerås och Helsingborg.

Behov av kompletterande hyressättningsmodeller

Utredningen om Fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder som presenterades i juni och vad som följde därpå fick stor uppmärksamhet. Den föreslagna reformen hade minskat den ekonomiska osäkerheten för fastighetsägare som bygger hyresrätter och därigenom sannolikt gett ett ökat och mer varierat utbud av bostadslägenheter. Framförallt hade nyproduktion i storstäderna kunnat öka då det idag kan vara svårt att bygga hyresrätter där.

Lite i skymundan presenterade också Hyreskommissionen under sommaren sin utredning om läge och kvalitet i hyressättningen och deras påverkan på hyrorna. Utredningen innehöll en del intressanta förslag som exempelvis att vid en prövning i större utsträckning än idag kunna bortse från kollektivt förhandlade hyror som på ett rimligt sätt inte speglar bruksvärdet. För en fungerande bostadsmarknad behövs dock flera verktyg, bland annat behöver tillgång till planlagd mark ses över och så även regelverket kring byggande.

Många generationer framåt

Vad fastighetsbranschen i mångt och mycket behöver är långsiktighet. Husen vi bygger ska stå i många generationer. Därför är relationerna och samarbetet med de kommuner Rikshem verkar i mycket viktiga för att långsiktigt kunna utveckla våra områden på ett bra sätt.

Men branschen påverkas självklart också av internationella frågor, till exempel EUs arbete med taxonomin som riskerade att missgynna möjligheterna för gröna investeringar i svenska fastigheter. Att EU-kommissionen nu gått på den svenska linjen, som innebär en bedömningsgrund som är likvärdig för alla länder, är en framgång och ett viktigt steg för fortsatt omställning i fastighetsbranschen.
Vi kommer också följa den fortsatta utvecklingen kring förutsättningarna för Cementa att bryta kalk för cementtillverkning. Även om Rikshem gärna bygger i trä kommer cement och betong vara viktigt för att kunna bygga bostäder och social infrastruktur och vi kommer arbeta för att eventuella konsekvenser av domen för våra projekt ska bli så små som möjligt.

10 år med sommarjobbare

I sommar arbetar 156 ungdomar med bland annat våra utemiljöer. Sommarjobben ger viktig arbetslivserfarenhet och ökat engagemang för bostadsområdena. Det är tionde året i rad som Rikshem erbjuder sommarjobb och vi kan konstatera att det varit ett lyckat projekt som under ett decennium gett fler än 1 300 unga jobb och som på ett bra sätt symboliserar vad vi menar med att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang.

Anette Frumerie, vd

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Marknadsvärde

57 mdkr

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 57 433 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

Bostäder

29 000

Rikshem har cirka 29 000 bostäder som fördelar sig på hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.

Samhällsfastigheter

29%

29 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter med främst vårdboenden samt förskolor och skolor.

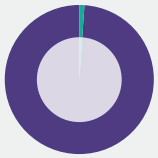
Våra största orter

Kartan visar spridningen av Rikshems fastighetsbestånd i Sverige. För våra sex största orter visas andel av fastighetsvärde i procent samt fördelningen mellan bostäder och samhällsfastigheter.

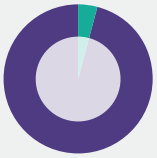
Uppsala 24 %

Storstockholm 22 %

Helsingborg 11 %



Norrköping 8 %



Västerås 7 %

Kalmar 6 %

Samhällsfastigheter
Bostadsfastigheter

Rikshems mål

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

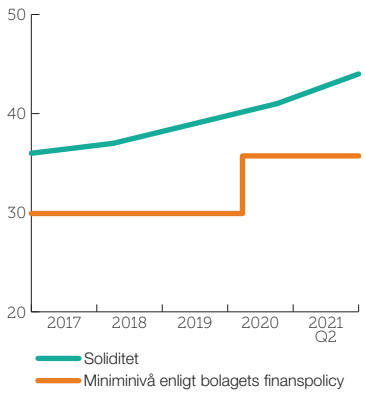
Målområde	**God totalavkastning**	**Nöjd kund**	**Nöjd medarbetare**	**Klimatneutral verksamhet**	**Trygga och attraktiva områden**
Långsiktigt mål	Att långsiktigt skapa en real årlig totalavkastning om minst **5 procent** på fastighetskapitalet.	Att 2022 nå **62** i Nöjd kund-index, NKI, för bostäder (index 100).	Att 2022 nå **82** i Nöjd medarbetar-index, NMI (index 100).	Energianvändning ska årligen minska med **2,5 procent** och koldioxidutsläpp minska med **2,0 kg/kvm** och år.	Att 2022 nå 85 i Upplevd trygghet (index 100) bland hyresgästerna.
Strategier	Egen förvaltningsorganisation • Varierat utbud av bostäder och samhällsfastigheter för hela livet Aktiv beståndsutveckling • Affärsmässighet och samhällsengagemang i kombination • Långsiktig områdesutveckling Energioptimering och -effektivisering • Inkluderande och utvecklande medarbetarskap				

Utfall	God totalavkastning			Nöjd kund			Nöjd medarbetare			Klimatneutral verksamhet			Trygga och attraktiva områden		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
	6,7%	**5,5%**	**5,8%**	**58,7**	**56,6**	**54,0**	**71**	**70**	**71**	**–8,0 %** **–0,7 kg/kvm och år**	**+0,7%** **–1,7 kg/kvm och år**	**–3,5%** **+0,9 kg/kvm och år**	**76,8**	**77,2**	**75,6**

Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

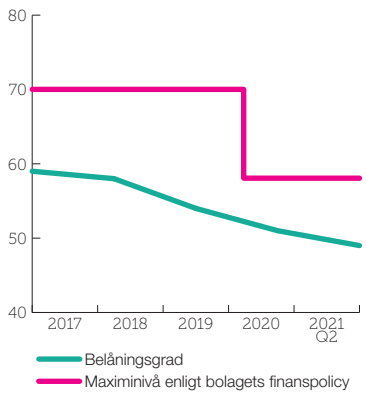
Soliditet (procent)

44%



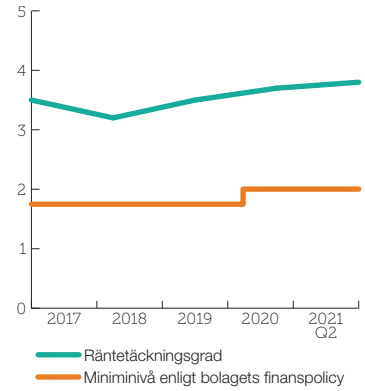
Belåningsgrad (procent)

49%



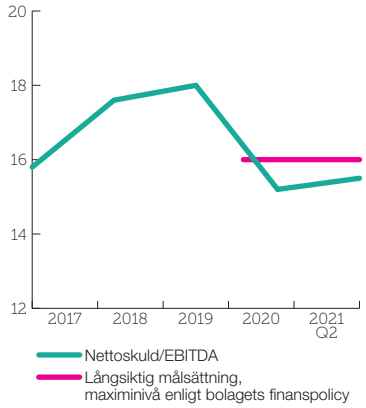
Räntetäckningsgrad (ggr)

3,8



Nettoskuld/EBITDA (ggr)

15,5



Intäkter, kostnader & resultat

Driftsöverskott

1 522 mkr (1 521)

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 1 mkr eller 0,1 procent till 1 522 mkr (1 521). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 24 mkr eller 1,6 procent.

Fastighetskostnaderna för perioden minskade med 5 mkr eller 0,8 procent till 655 mkr (660). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 13 mkr eller 2,1 procent. Driftskostnaderna ökade med 24 mkr vilket främst orsakats av att kostnader för uppvärmning och snöröjning varit högre än föregående år. Kostnaderna för reparationer och underhåll har varit 26 mkr lägre än under jämförelseperioden.

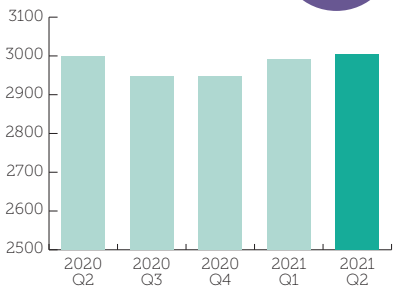
Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet med 6 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 867 mkr (861). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 11 mkr eller 1,3 procent jämfört med föregående år.

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 4,7 procent. Justerat för lägenheter som tomställts för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,7 procent (1,1). Ökningen jämfört med föregående är framför allt hänförlig till nyproducerade och nyrenoverade bostäder i Norrköping och Kalmar där uthyrning pågår. I syfte att minska vakanser har bland annat organisationsförändringar genomförts och en ny uthyrningspolicy antagits. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,9 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 96,1 procent. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 8,6 år (8,9).

Resultaträkning mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Hyresintäkter	1 522	1 521
Fastighetskostnader	-655	-660
Driftsöverskott	**867**	**861**
Central administration	-42	-45
Finansnetto	-214	-228
Resultat från andelar i joint ventures	185	-5
Förvaltningsresultat	**796**	**583**
Värdeförändring fastigheter	2 030	859
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	121	37
Resultat före skatt	**2 947**	**1 479**
Skatt	-561	-300
Periodens resultat	**2 386**	**1 179**

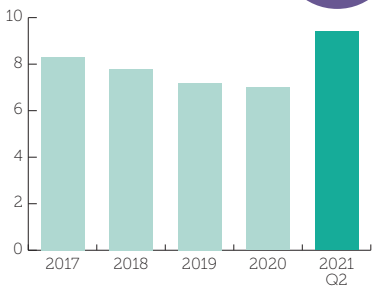
Årshyra per bokslutsdag (mkr)

3 004 mkr



Totalavkastning inkl joint ventures (procent)

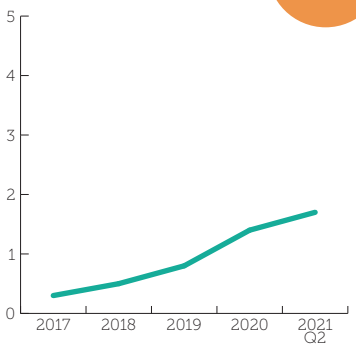
9,4%



Diagrammet visar totalavkastning utan justering för inflation

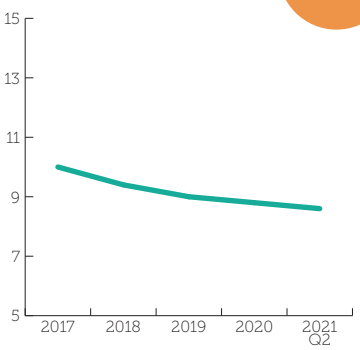
Marknadsvakans bostäder (procent)

1,7%



Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)

8,6 år



Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter visar utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter visar belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte. Beloppen i delårsrapporten är avrundade till närmaste miljon kronor vilket innebär att tabeller och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

Central administration

-42 mkr (-45)

Kostnader för central administration uppgick till -42 mkr (-45). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Det är främst kostnader för resor och centrala kostnader för projektorganisationen som är lägre än under jämförelseperioden.

Finansnetto

-214 mkr (-228)

Finansnettot uppgick totalt till -214 mkr (-228). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Finansnettot har minskat främst till följd av lägre medelränta på skulden jämfört med föregående år. Medelräntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,6 procent (1,7).

Resultatandelar i joint ventures

185 mkr (-5)

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 185 mkr (-5). Resultatförbättringen är främst hänförlig till värdeförändring fastigheterna. Se vidare information i avsnitt joint ventures på sid 10.

Värdeförändring fastigheter

2 030 mkr (859)

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 030 mkr (859), vilket motsvarar en värdeökning om 3,9 procent (1,7). Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sid 8.

Värdeförändring derivatinstrument

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR, NOK och AUD. Långa SEK-räntor steg under perioden vilket påverkat värdeförändringen på räntederivatinstrumenten positivt. Värdeförändringen uppgick under perioden till 317 mkr (-319). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 75 mkr (-110). Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -271 mkr (466) och beror på att den svenska kronan under perioden försvagats mot dessa valutor.

Skatt

-561 mkr (-300)

Redovisad skatt för perioden uppgick till -561 mkr (-300) varav aktuell skatt utgjorde -59 mkr (-145) och uppskjuten skatt utgjorde -502 mkr (-156). Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på finansiella poster, medan den aktuella skatten främst påverkas av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 19,0 procent (20,3). Avvikelsen mot svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framförallt av resultat från joint ventures samt ej avdragsgill ränta som en effekt av gällande ränteavdragsbegränsningsregler. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Periodens resultat

2 386 mkr (1 179)

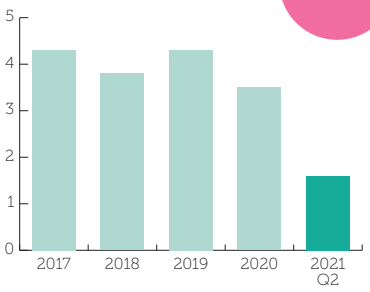
Periodens resultat uppgick till 2 386 mkr (1 179).

Effekter av coronapandemin

Med en fastighetsportfölj huvudsakligen bestående av bostads- och samhällsfastigheter är exponeringen mot de branscher som varit mest utsatta av pandemin väldigt låg. Rikshems resultat har endast marginellt påverkats av pandemins effekter.

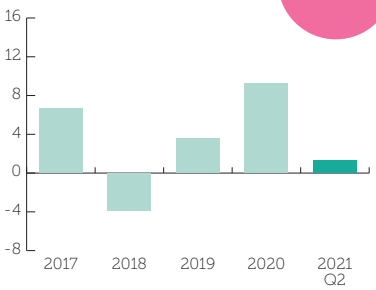
Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)

1,6%



Förändring driftsöverskott i jämförbart bestånd (procent)

1,3%



Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 543 fastigheter (540) med ett verkligt värde om 54 370 mkr (51 750). Av verkligt värde avser 37 977 mkr bostäder, 12 799 mkr vårdboende, 2 710 mkr skolor och 884 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 579 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

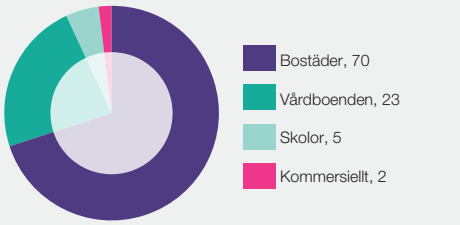
Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet cirka 29 000 lägenheter (29 000) och cirka 2 242 000 kvadratmeter (2 232 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2021-06-30

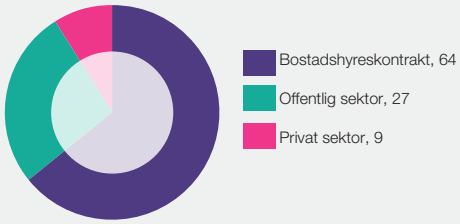
Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst (procent)			
						Bostads-hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Segment bostäder									
- Bostäder	37 977	70	1 606	23 642					
- Kommersiellt*	551	1	13	43 558					
Bostäder	**38 528**	**71**	**1 619**	**23 798**	**2 126**	**89**	**4**	**7**	**100**
Segment samhälls-fastigheter									
- Vårdboenden	12 799	23	471	27 195					
- Skolor	2 710	5	116	23 396					
- Kommersiellt*	333	1	37	9 099					
Samhällsfastigheter	**15 842**	**29**	**623**	**25 424**	**877**	**5**	**82**	**14**	**100**
Totalt	**54 370**	**100**	**2 242**	**24 250**	**3 004**	**64**	**27**	**9**	**100**

Kvarngärdet 56:14, Uppsala

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)



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

Fastighetsvärdering och segmentsrapport

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. I samband med andra kvartalet utförs en avstämning av direktavkastningskrav och kalkylräntor med externa värderare. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent.
Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat med 0,11 procentenheter till 3,89 procent i relation till värdet per 2020-12-31. Av periodens värdeförändring bedöms huvuddelen vara hänförlig till förändring av kalkylräntor och direktavkastningskrav för identiskt bestånd.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
Fastighetstyp	**min**	**medel**	**max**	**min**	**medel**	**max**
Bostäder	750	1 315	2 536	2,29%	3,66%	5,40%
Samhällsfastigheter:					4,37%	
Vårdboenden	770	1 479	2 826	3,05%	4,30%	7,30%
Skolor	670	1 515	2 356	4,30%	4,68%	6,45%
Kommersiellt	752	1 334	5 850	3,65%	4,86%	7,35%
Medeltal		**1 361**			**3,89%**	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	**Värde i mkr**	**31-dec-20**	**30-jun-21**	**Förändring**
Bostäder	37 977	3,77%	3,66%	-0,11%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboenden	12 799	4,45%	4,30%	-0,15%
Skolor	2 710	4,79%	4,68%	-0,11%
Kommersiellt	884	4,91%	4,86%	-0,05%
Totalt	**54 370**	**4,00%**	**3,89%**	**-0,11%**

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	**2021 jan-jun**	**2020 jan-jun**	**2020 jan-dec**
Verkligt värde vid ingången av perioden	**51 750**	**49 307**	**49 307**
Värdeförändring	2 030	859	1 825
Investering	774	810	1 592
Förvärv	35	59	285
Försäljning	-218	-46	-1 259
Verkligt värde vid utgången av perioden	54 370	50 989	51 750
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	**57 433**	**53 593**	**54 485**

Segmentsrapport

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
Belopp i mkr	**2021 jan-jun**	**2020 jan-jun**	**2021 jan-jun**	**2020 jan-jun**	**2021 jan-jun**	**2020 jan-jun**
Hyresintäkter	1 068	1 059	454	462	1 522	1 521
Fastighetskostnader	-502	-507	-153	-153	-655	-660
Driftsöverskott	**566**	**552**	**301**	**309**	**867**	**861**
Värdeförändring fastigheter	1 572	678	458	181	2 030	859
Totalavkastning	**2 138**	**1 230**	**759**	**490**	**2 897**	**1 720**
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	9,4%	5,7%	9,2%	7,8%	9,3%	6,3%
Verkligt värde fastigheter	38 528	35 679	15 842	15 310	54 370	50 989
Andel, procent	71%	70%	29%	30%	100	100
Area, tkvm	1 619	1 667	623	634	2 242	2 301
Verkligt värde, kr per kvm	23 798	21 394	25 424	24 161	24 250	22 156
Investeringar	680	617	94	193	774	810

Investeringar och projekt

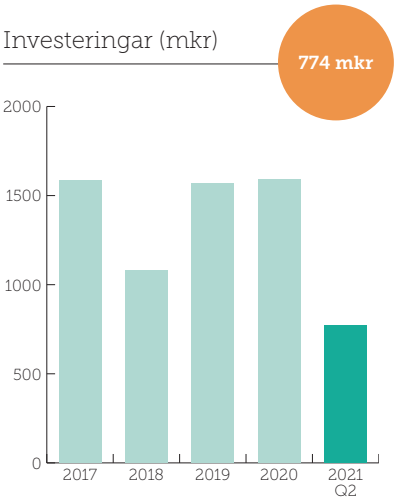
Rikshem har flera pågående projekt, både nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter men även ett flertal större renoveringar.

Transaktioner och investeringar

Periodens förvärv uppgår till 35 mkr och avser bl a tre exploateringsfastigheter i Dingtuna, Västerås. Två av fastigheterna ska bebyggas med bostäder och en med en förskola. En fastighet i Kalmar innehållande vårdboende har avyttrats.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 774 mkr (810), varav 411 mkr (479) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 269 mkr (138) avsåg nyproduktion av bostäder och 94 mkr (193) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion av 842 lägenheter är pågående med beräknad inflyttning mellan tredje kvartalet 2021 och andra kvartalet 2023. ROT- och renoveringsprojekt pågår i sju fastigheter och omfattar 1 553 lägenheter där inflyttning sker löpande. Inflyttning har under perioden skett i 94 ROT-renoverade lägenheter, i 257 nyproducerade lägenheter samt i 104 successionsrenoverade lägenheter. Under perioden har även inflytt skett i Oxhagshemmet i Kalmar, ett vårdboende med 75 lägenheter som genomgått en renovering de senaste åren.



Större pågående projekt

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Investerings-belopp, mkr	Beräknat färdigställt
Porsön	Luleå	ROT-renovering	426	426	317	kv 3, 2024
Kantorn	Uppsala	ROT-renovering	160	231	208	kv 2, 2022
Flyttfågeln	Umeå	ROT-renovering	188	188	204	kv 4, 2022
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		178	355	kv 4, 2022
Enheten	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		137	143	kv 2, 2023
Repet	Södertälje	Nyproduktion (bostäder)		130	243	kv 4, 2022
Orrspelet	Umeå	Nyproduktion (bostäder)		103	173	kv 4, 2022
Nåden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		92	116	kv 2, 2022

Sandtaget 2, Sandbacka i Umeå.

Sandtaget 2, Sandbacka, Umeå

Rikshem har byggt 97 nya bostäder bland befintliga byggnader på Sandbacka i Umeå. De nya bostäderna färdigställdes och hade inflyttning i februari 2021.
Samtidigt som de två nya bostadshusen kom på plats utvecklades det befintliga bostadsområdet på Sandbackavägen 34. Där byggdes lägenheter på ytor som tidigare varit garage.
De nya fastigheterna är byggda med betongstomme och träfasad. Nu planeras även för carportar och en aktivitetsbod för de boende i området.

Joint ventures

Andelar i joint ventures

1 954 mkr (1 768)

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 954 mkr (1 768). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 3,1 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 1 116 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 724 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad.

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 114 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr (f d Veidekke Eiendom), P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antal lägenheter i produktion till 111, varav 101 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 5.

Resultatandelar i joint ventures

185 mkr (-5)

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till 185 mkr (-5). Resultatförbättringen är hänförlig till värdeökning i fastigheterna, främst inom Farsta Stadsutveckling och VärmdöBostäder.

Rikshems joint ventures

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

Illustration Telestaden i Farsta

Finansiering

Målet för Rikshems finansverksamhet är att säkerställa god tillgång till finansiering både på kort och lång sikt. För att uppnå detta ska Rikshem vara en välrenommerad låntagare och eftersträva att upprätthålla kreditrating A3/A-. Finansnettot ska optimeras inom givna risklimiter.

Räntemarknaden präglades i början av året av en kraftig långränteuppgång i spåren av högre inflationsförväntningar och positiv anda kring vaccinering och därmed global återhämtning. Stigande långa räntor har haft marginell påverkan på Rikshems räntekostnader då räntebindningen sedan tidigare varit hanterad genom ränteswappar och obligationer med fast ränta. Ränteuppgången har dock haft stor inverkan på värdet på bolagets derivatinstrument. Tillgången till kapital har varit fortsatt god under andra kvartalet men Rikshems lånebehov har varit begränsat så relativt få transaktioner har utförts.

Rikshem emitterade under andra kvartalet en 20-årig obligation, vilket är den längsta löptid som Rikshem har emitterat. Tidigare har obligationer på upp till 17 år emitterats. Obligationen är utställd i australiensiska dollar (AUD) och lånebeloppet uppgår till 30 miljoner AUD vilket motsvarar cirka 192 mkr. Obligationen är kurssäkrad genom en kombinerad ränte- och valutaswap vilket alltid sker vid emissioner i utländsk valuta. Under första kvartalet emitterades tre obligationer om totalt 1 200 mkr. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har ökat med 56 mkr under perioden. Under perioden har även banklån om cirka 480 mkr amorterats och 200 mkr har lyfts på kreditfaciliteten hos Europeiska Investeringsbanken (EIB).

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 342 mkr (830). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 49 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

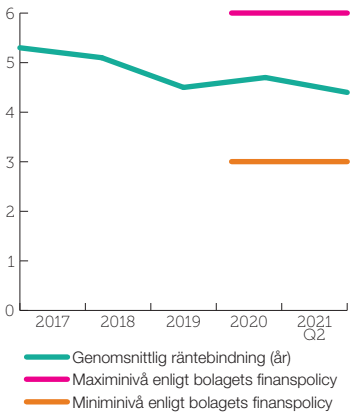
Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 16,5 miljarder kronor där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 329 mkr (281) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -621 mkr (-968). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -292 mkr (-687).

Räntebärande skulder

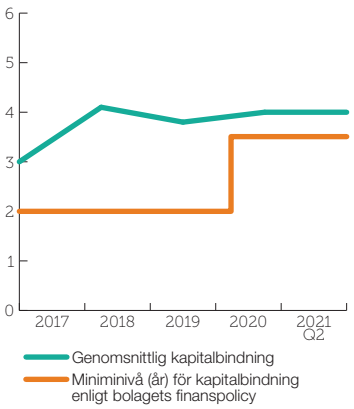
26 445 mkr (26 315)

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 26 445 mkr (26 315). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 333 mkr (4 814) säkerställda skulder till kreditinstitut, 399 mkr (199) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 2 215 mkr (2 139) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 323 mkr (18 988) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 175 mkr (175) i räntebärande skulder till närstående bolag. Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 8 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

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



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



Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,5 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 4,2 miljarder kronor för EUR, 5,2 miljarder kronor för NOK och 0,5 miljarder kronor för AUD. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,6 procent vilket är en minskning med 0,1 procentenhet jämfört med motsvarande period föregående år och lika med föregående kvartal. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 4,0 år (3,9) och genomsnittlig räntebindning till 4,4 år (4,6).

Grön finansiering

Totalt har 700 mkr emitterats i gröna obligationer under perioden. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till 3,4 miljarder kronor. Lån hos EIB för investeringar i energieffektivisering uppgår till 399 mkr.

Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras bland annat genom backup-faciliteter från ägarna (10 miljarder kronor) och från svenska banker (3 miljarder kronor). Utöver detta finns en outnyttjad del av kreditfacilitet hos EIB på 600 mkr samt en checkräknings-kredit på 500 mkr. Kreditfaciliteten hos EIB kan enbart utnyttjas för finansiering av investeringar i energieffektivisering.

Rating

Rikshems kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's bekräftades i juni.

Räntebärande externa skulder

Löptid År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
2021	3 601	13,6%	4 339	16,4%
2022	1 226	4,6%	4 086	15,5%
2023	1 500	5,7%	3 294	12,5%
2024	3 931	14,9%	4 180	15,8%
2025	3 886	14,7%	2 460	9,3%
2026	3 500	13,2%	1 910	7,2%
2027	2 000	7,6%	497	1,9%
2028	2 500	9,4%	990	3,7%
2029	2 400	9,1%	857	3,2%
2030-	1 900	7,2%	3 832	14,5%
Summa	**26 445**	**100%**	**26 445**	**100%**

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	jul 2020-jun 2021	2020 jan-dec
Hyresintäkter	762	760	1 522	1 521	3 033	3 032
Driftskostnader	-174	-174	-419	-395	-760	-736
Reparationer och underhåll	-56	-69	-107	-133	-252	-278
Fastighetsadministration	-54	-58	-108	-110	-214	-216
Fastighetsskatt	-11	-11	-21	-22	-41	-42
Summa fastighetskostnader	**-295**	**-312**	**-655**	**-660**	**-1 267**	**-1 272**
Driftsöverskott	**467**	**448**	**867**	**861**	**1 766**	**1 760**
Central administration	-24	-23	-42	-45	-75	-78
Finansnetto	-105	-116	-214	-228	-449	-463
Resultat från andelar i joint ventures	183	-8	185	-5	250	60
varav förvaltningsresultat	11	9	14	12	28	26
varav värdeförändring fastigheter	218	-18	219	-18	289	52
varav värdeförändring derivat	1	-1	1	-1	1	-1
varav skatt	-47	2	-49	2	-68	-17
Förvaltningsresultat	**521**	**301**	**796**	**583**	**1 492**	**1 279**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 935	730	2 030	859	2 996	1 825
Värdeförändring räntederivat	15	-105	317	-319	404	-232
Värdeförändring valutaderivat	-177	-81	75	-110	-350	-535
Valutakursförändring lån	220	246	-271	466	-67	670
Resultat före skatt	**2 514**	**1 091**	**2 947**	**1 479**	**4 475**	**3 007**
Skatt	-464	-228	-561	-300	-787	-526
Periodens/årets resultat	**2 050**	**863**	**2 386**	**1 179**	**3 688**	**2 481**
Övrigt totalresultat						
Pensioner, omvärdering	–	–	–	–	-1	-1
Skatt pensioner	–	–	–	–	–	–
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	**–**	**–**	**–**	**–**	**-1**	**-1**
Summa totalresultat för perioden/året	**2 050**	**863**	**2 386**	**1 179**	**3 687**	**2 480**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	–	7
Förvaltningsfastigheter	54 370	50 989	51 750
Andelar i joint ventures	1 954	1 679	1 768
Materiella anläggningstillgångar	3	4	3
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	138	134	137
Derivatinstrument	329	516	281
Långfristiga fordringar	330	254	281
Summa anläggningstillgångar	**57 133**	**53 576**	**54 227**
Kortfristiga fordringar	251	246	214
Likvida medel	342	1 554	830
Summa omsättningstillgångar	**593**	**1 800**	**1 044**
SUMMA TILLGÅNGAR	**57 726**	**55 376**	**55 271**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**25 307**	**21 620**	**22 921**
Uppskjuten skatt	4 354	3 548	3 852
Räntebärande skulder	19 883	20 433	20 061
Derivatinstrument	621	864	968
Långfristiga skulder leasing	121	120	121
Ej räntebärande skulder	9	6	9
Summa långfristiga skulder	**24 988**	**24 971**	**25 011**
Räntebärande skulder	6 562	7 404	6 254
Kortfristiga skulder leasing	14	13	14
Ej räntebärande skulder	855	1 368	1 071
Summa kortfristiga skulder	**7 431**	**8 785**	**7 339**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**57 726**	**55 376**	**55 271**

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 2020-01-01	100	4 874	15 467	20 441
Periodens resultat, jan-jun			1 179	1 179
Övrigt totalresultat, jan-jun			–	–
Utgående eget kapital 2020-06-30	**100**	**4 874**	**16 646**	**21 620**
Periodens resultat, jul-dec			1 302	1 302
Övrigt totalresultat, jul-dec			-1	-1
Utgående eget kapital 2020-12-31	**100**	**4 874**	**17 947**	**22 921**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100**	**4 874**	**17 947**	**22 921**
Periodens resultat, jan-jun			2 386	2 386
Övrigt totalresultat, jan-jun			–	–
Utgående eget kapital 2021-06-30	**100**	**4 874**	**20 333**	**25 307**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	jul 2020-jun 2021	2020 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	444	426	825	817	1 695	1 686
Betald ränta	-105	-117	-228	-222	-464	-458
Betald skatt	-2	-21	-7	-22	13	-2
Förändring av rörelsekapital	-23	36	-149	-129	-48	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**314**	**324**	**441**	**444**	**1 195**	**1 198**
Investering i förvaltningsfastigheter	-431	-510	-735	-810	-1 516	-1 592
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-55	-52	-74	-52	-265	-243
Avyttring av förvaltningsfastigheter	218	26	218	44	1 401	1 227
Förändring i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-1	0	-2	-1	-9	-8
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-18	-100	-48	-100	-118	-170
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	50	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-287**	**-636**	**-641**	**-919**	**-458**	**-736**
Upptagna lån	2 457	4 557	5 812	8 008	11 522	13 718
Amortering av lån	-3 297	-3 434	-5 954	-6 567	-12 983	-13 597
Förändring av säkerheter	84	-115	-142	25	-484	-316
Lösen av finansiella instrument	0	–	-3	-4	-3	-4
Amortering av finansiell leasing	-1	0	-1	-1	-1	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-757**	**1 008**	**-288**	**1 461**	**-1 949**	**-200**
Periodens/årets kassaflöde	-730	696	-488	986	-1 212	262
Likvida medel vid periodens/årets början	1 072	858	830	568	1 554	568
Likvida medel vid periodens/årets slut	**342**	**1 554**	**342**	**1 554**	**342**	**830**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	jul 2020-jun-2021	2020 jan-dec
Intäkter	**63**	**64**	**124**	**123**	**244**	**243**
Övriga rörelsekostnader	-30	-35	-55	-64	-118	-128
Personalkostnader	-58	-51	-115	-102	-217	-204
Avskrivningar	0	-1	-1	-1	-2	-2
Rörelseresultat	**-25**	**-23**	**-47**	**-44**	**-93**	**-91**
Resultat från andelar i koncernföretag	26	25	44	47	105	108
Räntenetto	76	70	147	144	270	268
Värdeförändring räntederivat	15	-105	317	-319	404	-232
Värdeförändring valutaderivat	-177	-80	75	-109	-351	-535
Valutakurseffekter på finansiella skulder	221	246	-271	466	-67	670
Resultat efter finansiella poster	**136**	**133**	**265**	**185**	**269**	**188**
Skatt	-15	-4	-44	24	-39	29
Periodens/årets resultat	**120**	**129**	**222**	**209**	**230**	**217**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	–	7
Inventarier	2	4	3
Aktier och andelar i koncernföretag	2 117	1 945	2 117
Fordringar hos koncernföretag	31 351	30 824	30 963
Derivatinstrument	329	516	281
Långfristiga fordringar	127	34	79
Summa anläggningstillgångar	**33 935**	**33 323**	**33 450**
Kortfristiga tillgångar	140	78	100
Likvida medel	339	1 551	826
Summa omsättningstillgångar	**479**	**1 629**	**926**
SUMMA TILLGÅNGAR	**34 414**	**34 952**	**34 376**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**7 884**	**7 654**	**7 662**
Avsättningar	2	–	2
Uppskjuten skatt	204	153	175
Derivatinstrument	621	864	968
Räntebärande skulder	23 995	24 401	23 384
Skulder till koncernföretag	1 517	1 177	1 821
Ej räntebärande skulder	191	703	364
Summa skulder	**26 530**	**27 298**	**26 714**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**34 414**	**34 952**	**34 376**

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De ökade personalkostnaderna är en följd av fler antal anställda än jämförelseperioden. Den positiva förändringen i resultat efter finansiella poster mot jämförelseperioden förklaras av lägre undervärden i derivatinstrument.

Styrelse

Vid extra bolagsstämma den 20 april 2021 valdes ordinarie styrelseledamoten Per Uhlén till ny styrelseordförande efter att Bo Magnusson meddelat att han önskar frånträda sitt uppdrag som styrelseledamot och styrelseordförande. Samtidigt valdes Peter Strand till ny ordinarie ledamot.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 272 (265), 139 män och 133 kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 54 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2020 beskrivs Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer. Spridningen av viruset Covid-19 och de åtgärder som tvingats vidtas har fått stor påverkan på samhället och världsekonomin. Rikshems bedömning är att bostäder och samhällsfastigheter påverkats i mindre grad än andra segment på fastighetsmarknaden.

Redovisningsprinciper

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

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2021 och framåt

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Rikshems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Närståendetransaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 21 i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2020. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare skett under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Avtal har tecknats om försäljning av 25 fastigheter i Västerås och Helsingborg. Fastigheterna består huvudsakligen av LSS-fastigheter och bostäder. Avtal har också tecknats avseende försäljning av 120 byggrätter i Axelsberg, Stockholm.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, den 24 augusti 2021

Per Uhlén
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Ulrica Messing
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

Rikshem AB (publ), org nr. 556709-9667

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Rikshem AB (publ) per 30 juni 2021 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor.

En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.
De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm, den 24 augusti 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2021 kv 2	2021 kv 1	2020 kv 4	2020 kv 3	2020 kv 2	2020 kv 1
Resultaträkning						
Hyresintäkter	762	760	756	755	760	761
Fastighetskostnader	-295	-360	-342	-270	-312	-348
Driftsöverskott	467	400	414	485	448	413
Central administration	-24	-18	-20	-13	-23	-22
Finansnetto	-105	-109	-116	-119	-116	-112
Resultat från andelar i joint ventures	183	2	59	6	-8	3
Förvaltningsresultat	521	275	337	359	301	282
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 935	95	803	163	730	129
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	58	63	-105	-29	60	-23
Resultat före skatt	2 514	433	1 035	493	1 091	388
Skatt och övrigt totalresultat	-464	-97	-150	-76	-228	-72
Periodens totalresultat	2 050	336	855	417	863	316
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	54 370	52 167	51 750	50 761	50 989	49 718
Andelar i joint ventures	1 954	1 771	1 768	1 710	1 679	1 662
Övriga tillgångar	1 060	1 184	923	1 099	1 154	1 316
Likvida medel	342	1 072	830	1 532	1 554	858
Summa tillgångar	57 726	56 194	55 271	55 102	55 376	53 554
Eget kapital	25 307	23 257	22 921	22 037	21 620	20 757
Uppskjuten skatt	4 354	3 924	3 852	3 568	3 548	3 399
Räntebärande skulder	26 445	27 505	26 315	27 124	27 837	26 963
Övriga skulder	1 620	1 508	2 183	2 373	2 371	2 435
Summa eget kapital och skulder	57 726	56 194	55 271	55 102	55 376	53 554
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	49	53	51	53	55	54
Soliditet, procent	44	41	41	40	39	39
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,8	3,7	3,7	3,6	3,7	3,6
Avkastning eget kapital, procent*	15,7	11,4	11,4	10,9	11,2	11,5
Direktavkastning, procent*	3,4	3,4	3,5	3,5	3,5	3,5
Överskottsgrad, procent	61	53	55	64	59	54

* Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2021 jan-jun	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning						
Hyresintäkter	1 522	3 032	2 916	2 792	2 665	2 484
Driftsöverskott	867	1 760	1 586	1 524	1 555	1 420
Förvaltningsresultat	796	1 279	1 286	1 008	1 150	1 208
Värdeförändring fastigheter, mkr	2 030	1 825	1 538	2 107	1 647	1 962
Periodens resultat	2 386	2 481	2 244	2 489	2 430	2 433
Balansräkning						
Eget kapital	25 307	22 921	20 441	18 199	15 710	13 281
Extern skuld	26 445	26 315	26 838	26 493	24 022	23 422
Verkligt värde fastigheter	54 370	51 750	49 307	45 687	41 039	37 878
Balansomslutning	57 726	55 271	52 612	48 734	43 501	40 114
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	44	41	39	37	36	33
Belåningsgrad, procent	49	51	54	58	59	62
Räntetäckningsgrad*	3,8	3,7	3,5	3,2	3,5	3,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,5	15,2	18,0	17,6	15,8	17,2
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	8	9	9	10	12	15
Medelränta, procent	1,6	1,7	1,6	1,7	2,0	1,5
Räntebindning, år	4,4	4,7	4,5	5,1	5,3	2,6
Kapitalbindning, år	4,0	4,0	3,8	4,1	3,0	1,9
Avkastning på eget kapital, procent*	15,7	11,4	11,6	14,7	16,8	20,6
Direktavkastning, procent*	3,4	3,5	3,3	3,5	3,9	4,1
Totalavkastning exkl joint ventures, procent*	9,3	7,2	6,7	8,6	8,3	10,0
Totalavkastning inkl joint ventures, procent*	9,4	7,0	7,2	7,8	8,3	10,3
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	543	540	560	555	586	574
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 242	2 232	2 292	2 274	2 219	2 182
Antal lägenheter	28 964	28 730	29 214	28 840	27 924	27 224
Andel samhällsfastigheter, procent	29	30	30	29	29	29
Vakansgrad bostäder, procent	4,7	4,0	3,5	3,2	2,7	3,6
Marknadsvakans bostäder, procent	1,7	1,4	0,8	0,5	0,3	0,5
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	8,6	8,8	9,0	9,4	9,8	10,3
Verkligt värde, kr/kvm	24 250	23 181	21 512	20 090	18 494	17 362
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	1,6	3,5	4,3	3,8	4,3	3,7
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	1,3	9,2	3,6	-3,9	6,7	3,4
Överskottsgrad, procent*	58	58	54	55	58	57
Medarbetare						
Antal anställda	272	271	259	242	206	192

* Rullande 12 månader

Nyckeltalsberäkningar

Såväl delårsrapporter som årsredovisning refererar till ett antal finansiella mått som inte definieras av IFRS. Rikshem anser att dessa mått hjälper både investerare och bolagets ledning att analysera bolagets resultat och finansiella ställning. Alla bolag beräknar inte finansiella mått på samma sätt, varför måtten inte alltid är jämförbara med mått som används av andra bolag. Belopp anges i mkr om inget annat anges.

	jul 2020-jun 2021	2020 jan-dec	jul 2019-jun 2020	2019 jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat	3 687	2 480	2 295	2 242
Genomsnittligt eget kapital	23 464	21 681	20 473	19 320
Avkastning på eget kapital	**15,7%**	**11,4%**	**11,2%**	**11,6%**
Driftsöverskott				
Hyresintäkter	3 033	3 032	2 995	2 916
Fastighetskostnader	-1 267	-1 272	-1 288	-1 330
Driftsöverskott	**1 766**	**1 760**	**1 707**	**1 586**
Överskottsgrad				
Driftsöverskott	1 766	1 760	1 707	1 586
Hyresintäkter	3 033	3 032	2 995	2 916
Överskottsgrad	**58%**	**58%**	**57%**	**54%**
Direktavkastning				
Driftsöverskott	1 766	1 760	1 707	1 586
Ingående fastighetsvärde	50 989	49 307	47 392	45 687
Utgående fastighetsvärde	54 370	51 750	50 989	49 307
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**52 679**	**50 529**	**49 190**	**47 497**
Direktavkastning	**3,4%**	**3,5%**	**3,5%**	**3,3%**
Totalavkastning				
Driftsöverskott	1 766	1 760	1 707	1 586
Värdeförändring fastigheter	2 996	1 825	1 367	1 538
Summa	**4 762**	**3 585**	**3 074**	**3 124**
Ingående fastighetsvärde	50 989	49 307	47 392	45 687
Utgående fastighetsvärde	54 370	51 750	50 989	49 307
Avgår orealiserade värdeförändringar	-2 996	-1 825	-1 367	-1 538
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**51 181**	**49 616**	**48 507**	**46 728**
Totalavkastning	**9,3%**	**7,2%**	**6,3%**	**6,7%**
Räntetäckningsgrad				
Resultat före skatt	4 475	3 007	2 949	2 844
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	-2 996	-1 825	-1 367	-1 538
Värdeförändring derivatinstrument och lån	13	97	-275	-20
Resultat från andelar i joint ventures	-250	-60	-148	-244
Övriga finansiella kostnader	27	29	27	29
Räntekostnader	419	439	429	421
Rörelseresultat	**1 688**	**1 708**	**1 615**	**1 500**
Externa räntor	-450	-460	-437	-429
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,8**	**3,7**	**3,7**	**3,5**

Belopp i mkr	2021 30 jun	2020 31 dec	2020 30 jun	2019 31 dec
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	26 445	26 315	27 837	26 838
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	54 370	51 750	50 989	49 307
Belåningsgrad	**49%**	**51%**	**55%**	**54%**
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	4 333	4 814	5 309	4 317
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	54 370	51 750	50 989	49 307
Belåningsgrad, säkerställda lån	**8%**	**9%**	**10%**	**9%**
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	26 445	26 315	27 837	26 838
Likvida medel	-342	-830	-1 554	-568
Säkerheter avseende CSA avtal	49	192	532	507
Nettoskuld	**26 152**	**25 677**	**26 815**	**26 777**
Driftsöverskott	1 766	1 760	1 707	1 586
Central administration	-75	-78	-104	-100
Avskrivningar	2	2	2	2
EBITDA	**1 693**	**1 684**	**1 605**	**1 488**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**15,5**	**15,2**	**16,7**	**18,0**

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Direktavkastning	Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
Driftsöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader samt tomträttsavgälder.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
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 inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftsöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för orealiserade värdeförändringar. Definitionen har ändrats sedan föregående år och historiska nyckeltal har räknats om.
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.

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.

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

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport jan-sept	27 oktober 2021 (nytt datum)
Bokslutskommuniké 2021	4 februari 2022