Bokslutskommuniké

januari – december 2020

rikshem.se

rikshem

Bokslutskommuniké 2020

Händelser under året

- Hyresintäkterna ökade under året med 116 mkr eller 4,0 procent till 3 032 mkr (2 916).
- Driftsöverskottet ökade med 174 mkr eller 11,0 procent till 1 760 mkr (1 586). Driftskostnaderna var låga under året till följd av den milda vintern. Kostnader för reparationer och underhåll har minskat bland annat till följd av färre akuta skador.
- Förvaltningsresultatet minskade med 7 mkr eller 0,5 procent till 1 279 mkr (1 286). Minskningen är främst hänförlig till värdeförändringar i joint ventures.
- Värdeförändringen för förvaltnings-fastigheter uppgick till 1 825 mkr (1 538). Marknadens avkastningskrav för bostäder och samhällsfastigheter har fortsatt att falla under året.
- Årets resultat före skatt ökade med 163 mkr eller 5,7 procent till 3 007 mkr (2 844). Resultatet efter skatt ökade med 237 mkr eller 10,6 procent till 2 481 mkr (2 244).
- Under året har fastigheter avyttrats för totalt 1 259 mkr (365). Den största försäljningen avser 13 bostads-fastigheter i Östersund.
- Förvärv under året uppgick till 285 mkr (879). Förvärven avser främst tre fastigheter i Uppsala, Västerås och Kalmar.
- Årets investeringar uppgick till 1 592 mkr (1 568).

Händelser under fjärde kvartalet

- Fastigheter och byggrätter i Orminge, Nacka har frånträtts.
- Under kvartalet förvärvades en projektfastighet i Västerås där 252 lägenheter ska byggas samt en samhällsfastighet i Kalmar bebyggd med ett vårdboende med 60 lägenheter.

Rikshem i sammandrag

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Hyresintäkter, mkr	3 032	2 916	756	729
Driftsöverskott, mkr	1 760	1 586	414	365
Förvaltningsresultat, mkr	1 279	1 286	337	371
Resultat, mkr	2 481	2 244	885	680
Verkligt värde fastigheter, mkr	51 750	49 307	51 750	49 307
Antal lägenheter	28 730	29 214	28 730	29 214
Uthyrningsbar area, tkvm	2 233	2 292	2 233	2 292
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,4	96,4	96,4	96,4
Genomsnittlig hyreslängd, år*	8,8	9,0	8,8	9,0
Belåningsgrad, procent	51	54	51	54
Räntetäckningsgrad, ggr**	3,7	3,5	3,7	3,5
Eget kapital, mkr	22 921	20 441	22 921	20 441
Totalavkastning exkl joint ventures, procent**	7,2	6,7	7,2	6,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent**	7,0	7,2	7,0	7,2
Avkastning på eget kapital, procent**	11,4	11,6	11,4	11,6

* Avser samhällsfastigheter **Avser rullande 12 månader
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 27

Omslagsbild: Flyttfågeln, Umeå och Kristallen Luleå

Ett starkt men speciellt år

Anette Frumerie, vd

> *Jag är mycket stolt över hur väl Rikshem har hanterat effekterna av Coronapandemin. Medarbetarna har ansträngt sig för att våra bostäder ska fungera väl även i dessa tider.*

Det omtalade 2020 är över och för Rikshem blev det ekonomiskt ett bra år. Vi har en god totalavkastning på 7,2 procent (exklusive joint ventures) med en positiv värdeförändring om 1 825 mkr. Driftsöverskottet ökar till 1 760 mkr då hyresintäkterna ökar och kostnaderna sjunker, bland annat genom lägre uppvärmningskostnader, samtidigt som till exempel vattenförbrukningen ökar när många under året varit betydligt mer hemma. Under året har vi arbetat mycket för att hålla uppe vår investeringsnivå. Vi har ett långsiktigt mål om att produktionsstarta 1 000 nya lägenheter varje år och renovera lika många. Idag har vi cirka 700 lägenheter i produktion och 1 500 i pågående renoveringsprojekt. Arbetet med våra ramavtal för nyproduktion och en ny modell för renovering kommer att ge oss goda förutsättningar att nå vårt mål. Vi har även ökat våra energiinvesteringar under året och har många energiprojekt inplanerade för 2021, bland annat arbetet med att koppla upp alla våra fastigheter för att kunna effektivisera driften.

Väl rustade framåt

Jag är mycket stolt över hur väl Rikshem har hanterat effekterna av Coronapandemin. Medarbetarna har ansträngt sig för att våra bostäder ska fungera väl även i dessa tider. Det är glädjande att vi trots pandemin klarar att driva företaget på ett bra sätt och även att vidareutveckla verksamheten. Under året har vi bland annat arbetat med att ta fram en ny renoveringsmodell och börjat arbeta med en ramavtalspartner för nyproduktion. Vi har både avyttrat och förvärvat fastigheter på en bra nivå, nu senast i Västerås där vi förvärvade en projektfastighet om 252 hyresrättslägenheter. Vi har även startat flera nya projekt inom såväl renovering som nyproduktion. Bland annat blev det triss i spadtag när vi startade tre olika bostadsprojekt i Halmstad. Tyvärr kommer även 2021 att präglas av pandemin men vi står väl rustade för det och fortsätter arbeta enligt de förändrade arbetssätt som vi implementerat.

Nöjdare kunder och fokus på vakanser

Mycket glädjande under hösten var resultatet i kundundersökningen. De senaste åren har kundarbetet haft stort fokus. Vi ser att det lönar sig och att kunderna uppskattar vårt arbete. Även i år ökade resultatet ordentligt, med cirka två enheter, i Nöjd Kund Index (NKI) och vi närmar oss vårt långsiktiga mål.

Tidigare under året såg vi hur marknadsvakanserna ökade något på vissa av våra orter. Det arbete som pågick med att se över bland annat uthyrningsstrategin intensifierades och i början av 2021 implementerar vi den nya policyn som bland annat har mer fokus på befintlig kund och möjliggör förtur för trogna kunder.

Positivt med investeringsstöd

Under slutet på året hade vi inflyttning i två nyproduktionsprojekt i Västerås och Umeå. Det har varit ett stort intresse för bostäderna och uthyrningen har gått bra. Sett till att hyran för nyproduktion ofta är hög har alla inte möjlighet att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Rikshem är därför mycket positiva till regeringens förslag att förstärka investeringsstödet eftersom det ger lägenheter med lägre hyror. Utan investeringsstödet hade vi inte genomfört samma volym nyproduktion och inte haft möjlighet att bygga på vissa orter. De lägre hyrorna bidrar till att långsiktigt och bestående sänka riskerna för att det uppstår vakanser i det nyproducerade beståndet trots fortsatt bostadsbrist och möjliggör för fler att efterfråga moderna hyresrätter.

Engagemang i samhällsfrågor

Vår vision, att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället, innebär att vi engagerar oss där vi verkar men också i viktiga frågor för branschen. Exempelvis har vi engagerat oss i förslaget till EU:s taxonomikriterier. Förslaget innebär att fastigheter i Sverige skulle missgynnas i förhållande till EU i övrigt och inte kunna bli aktuella för grön finanisering i samma utsträckning, trots att fastigheter i Sverige ligger långt fram i frågor om miljö- och klimathänsyn. Detta vore negativt för såväl branschen som samhället.

Ett långsiktigt bolag på rätt väg

Jag kan konstatera att när vi nu går in i 2021 är det mycket som pekar åt rätt håll för Rikshem och vi har en bra plan för att det ska fortsätta så under de kommande åren. Vi arbetar utifrån den långsiktighet man kan förvänta sig av ett bolag som ägs av pensionskapital. Ett stort tack till alla medarbetare för gott samarbete och ett väl utfört arbete som gör det möjligt för oss att fortsätt arbetet mot våra högt ställda mål.

Anette Frumerie, vd

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

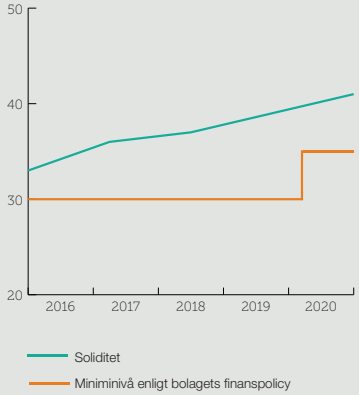
Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Marknadsvärde 54 mdr kr	Fastigheternas verkliga värde uppgick till 54 485 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).
29 000 bostäder	70 procent av beståndet är bostadsfastigheter med hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.
30 % samhälls-fastigheter	Rikshems bestånd består till 30 procent av samhälls-fastigheter med exempelvis vård- och omsorgsboenden samt förskolor och skolor.

Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

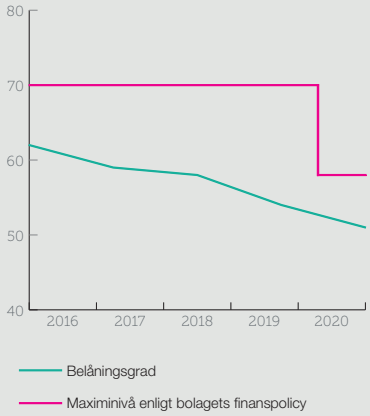
Soliditet (procent)

41 %



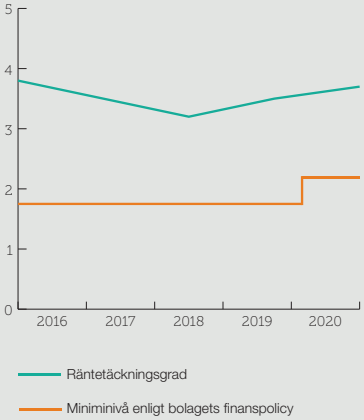
Belåningsgrad (procent)

51 %



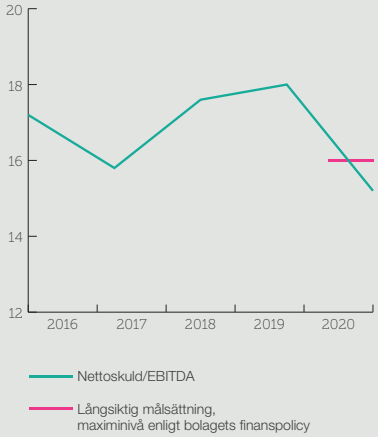
Räntetäckningsgrad (ggr)

3,7



Nettoskuld/EBITDA (ggr)

15,2



Intäkter, kostnader & resultat

Driftsöverskott

3 032 mkr (2 916)

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 116 mkr eller 4,0 procent till 3 032 mkr (2 916). Utöver effekter av årliga hyreshöjningar och hyreshöjande investeringar i fastigheterna, har nyproduktion bidragit till de ökade hyresintäkterna. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 98 mkr eller 3,5 procent.

Fastighetskostnaderna för året minskade med 58 mkr eller 4,4 procent till 1 272 mkr (1 330). För jämförbara fastigheter minskade kostnaderna med 44 mkr eller 3,5 procent. Driftskostnaderna minskade bland annat till följd av den milda vintern. Kostnaderna för reparationer och underhåll har varit lägre under året jämfört med föregående år.

Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet med 174 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 760 mkr (1 586). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 142 mkr eller 9,2 procent jämfört med föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick under året till 58 procent (54).

Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 4,0 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,4 procent (0,8). Ökningen är framför allt hänförlig till nyproducerade och nyrenoverade bostäder på ett fåtal orter där uthyrning pågår. Åtgärder för att minska vakanser har vidtagits, bl a organisationsförändringar och antagande av ny uthyrningspolicy. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,9 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 96,4 procent. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 8,8 år (9,0).

Resultaträkning i sammandrag mkr	2020	2019
Hyresintäkter	3 032	2 916
Fastighetskostnader	-1 272	-1 330
Driftsöverskott	**1 760**	**1 586**
Central administration	-78	-100
Finansnetto	-463	-444
Resultat från JV-andelar	60	244
Förvaltningsresultat	**1 279**	**1 286**
Värdeförändring fastigheter	1 825	1 538
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-97	20
Resultat före skatt	**3 007**	**2 844**
Skatt	-526	-600
Årets resultat	**2 481**	**2 244**

Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter visar utfall för motsvarande period föregående år och avseende balansräkningsposter visar belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.

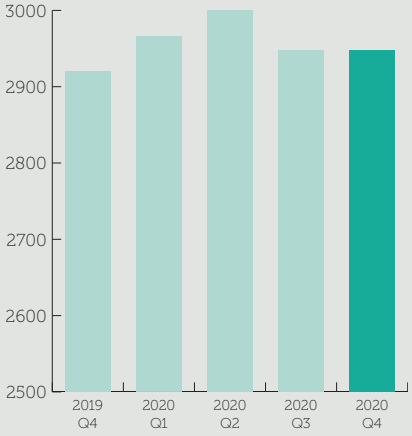
Totalavkastning inkl joint ventures (procent)

7,0 %

Rikshems långsiktiga finansiella mål är att leverera en real totalavkastning om minst fem procent på fastighetskapitalet. Diagrammet ovan visar totalavkastningen utan justering för inflation, se beräkning på sid 26.

Årshyra per bokslutsdag (mkr)

2 947 mkr



Central administration

-78 mkr (-100)

Kostnader för central administration uppgick till -78 mkr (-100). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Minskningen är främst hänförlig till personalkostnader och inställda aktiviteter till följd av Coronapandemin. År 2019 belastades med kostnader om ca 11 mkr av engångskaraktär förknippade med vd-byte.

Finansnetto

-463 mkr (-444)

Finansnettot uppgick totalt till -463 mkr (-444). Ökningen beror främst på högre räntebärande skuld men också på temporärt ökade finansieringskostnader i samband med Coronapandemin. Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Medelräntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,7 procent (1,6).

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 60 mkr (244). Se vidare information i avsnitt joint ventures på sid 11.

Värdeförändring derivatinstrument

-232 mkr (-270)

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 var lägre på bokslutsdagen än vid årsskiftet vilket påverkat värdeförändringen på räntederivatinstrumenten negativt. Värdeförändringen uppgick under året till -232 mkr (-270). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till -535 mkr (505). Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till 670 mkr (-215) och beror främst på att den svenska kronan under året stärkts mot NOK, EUR och AUD.

Värdeförändring fastigheter

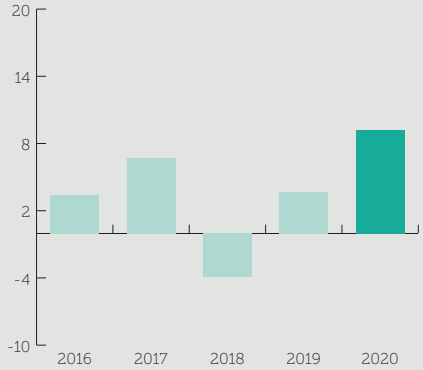
1 825 mkr (1 538)

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick under året till 1 825 mkr (1 538), vilket motsvarar en värdeökning om 3,7 procent (3,2). Kalkylräntor har överlag minskat och genomsnittligt direktavkastningskrav viktat mot fastighetsvärden har minskat med 0,12 procentenheter i relation till värdet vid föregående årsskifte. Värdeökningen kan även förklaras av förändrade driftnetton och ökad färdigställandegrad i projekt.

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 årsbokslutet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent.

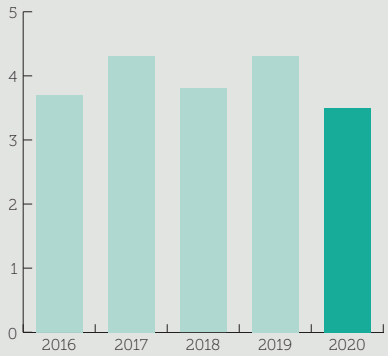
Förändring driftsöverskott i jämförbart bestånd (procent)

9,2 %



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)

3,5 %



Skatt

-526 mkr (-600)

Redovisad skatt för året uppgick till -526 mkr (-600) och utgör både aktuell och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på derivat, medan den aktuella skatten främst påverkas av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Årets resultat

2 481 mkr (2 244)

Årets resultat uppgick till 2 481 mkr (2 244).

Effekter av Coronapandemin

Med en fastighetsportfölj huvudsakligen bestående av hyres- och samhällsfastigheter är exponeringen mot de branscher som varit mest utsatta av pandemin väldigt låg. Knappt 4 % av hyresintäkterna kommer från uthyrning av kommersiella lokaler. Det är endast ett begränsat antal av Rikshems hyresgäster som har sökt anstånd med hyresinbetalningar eller efterfrågat hyresrabatter inom ramen för det hyresstöd som staten delvis finansierar. Rikshem gör löpande uppföljning av inkassoärenden och inget tyder på en ökande trend.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
Fastighetstyp	**min**	**medel**	**max**	**min**	**medel**	**max**
Bostäder	729	1 284	2 536	2,39%	3,77%	5,50%
Samhällsfastigheter:					4,51%	
Vårdboende	550	1 482	2 818	3,19%	4,45%	7,50%
Skolor	724	1 521	2 351	4,40%	4,79%	6,55%
Kommersiellt	754	1 322	5 534	3,67%	4,91%	7,45%
Medeltal		**1 339**			**4,00%**	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	**Värde i mkr**	**31 dec 2020**	**31 dec 2019**	**Förändring**
Bostäder	35 709	3,77%	3,85%	-0,08%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	12 512	4,45%	4,59%	-0,14%
Skolor	2 670	4,79%	5,07%	-0,28%
Kommersiellt	859	4,91%	5,09%	-0,18%
Totalt	**51 750**	**4,00%**	**4,12%**	**-0,12%**

Fastighetsbestånd

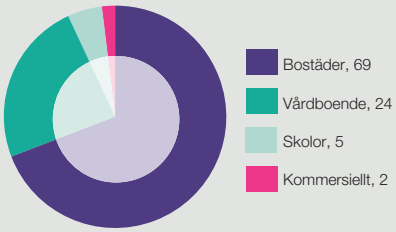
Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 540 fastigheter (560) med ett verkligt värde om 51 750 mkr (49 307). Av verkligt värde avser 35 709 mkr bostäder, 12 512 mkr vårdboende, 2 670 mkr skolor och 859 mkr kommersiellt.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 617 mkr. Ett flertal byggrätter har frånträtts eller övergått till produktion under året.

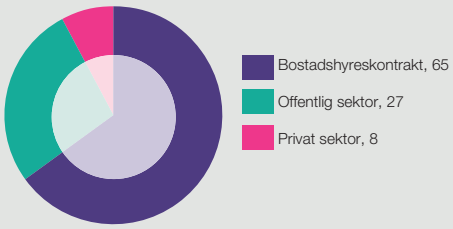
Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 730 lägenheter (29 214) och cirka 2 232 000 kvadratmeter (2 292 000) uthyrningsbar area.

Vesslan 7, Norrköping

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)



Rikshems fastighetsbestånd 2020-12-31

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	35 709	69	1 598	22 345					
- Kommersiellt*	534	1	13	42 229					
Bostäder	**36 243**	**70**	**1 611**	**22 501**	**2 086**	89	4	7	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	12 512	24	469	26 705					
- Skolor	2 670	5	116	22 909					
- Kommersiellt*	325	1	37	8 873					
Samhällsfastigheter	**15 507**	**30**	**622**	**24 942**	**860**	5	83	12	100
Totalt	**51 750**	**100**	**2 233**	**23 181**	**2 947**	**65**	**27**	**8**	**100**

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

Rikshem fortsätter att förädla fastighetsportföljen genom selektiva förvärv och avyttring av fastigheter som långsiktigt inte bedöms passa in i beståndet. Arbetet med projektutveckling inom befintliga fastigheter har intensifierats.

Transaktioner och investeringar

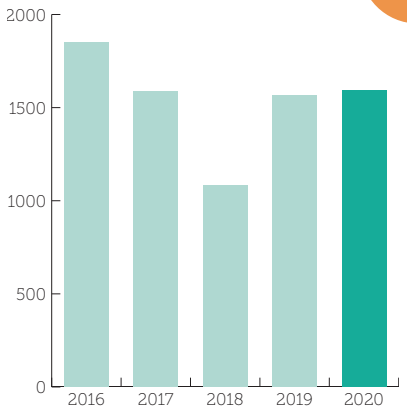
Under året har Rikshem förvärvat fastigheter för 285 mkr, bl a en utvecklingsfastighet i Uppsala, en bostadsfastighet i Västerås och en samhällsfastighet i Kalmar bebyggd med ett vårdboende. Fastigheter har avyttrats för 1 259 mkr. Den största försäljningen avsåg 883 lägenheter i Östersund, och omfattade ca 62 500 kvm fördelat på 13 bostadsfastigheter i Torvalla, Odensala och centrala Östersund.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 592 mkr (1 568), varav 976 mkr (707) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 271 mkr (507) avsåg nyproduktion av bostäder och 345 mkr (354) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion av 723 lägenheter är pågående med beräknad inflyttning 2021-2022. ROT- och renoveringsprojekt pågår i tio fastigheter och omfattar 1 509 lägenheter där inflyttning sker löpande. Inflyttning har under året skett i 426 ROT-renoverade lägenheter, i 299 nyproducerade lägenheter varav 105 avser vårdboende samt i 210 successionsrenoverade lägenheter.

Investeringar (mkr)

1 592 mkr

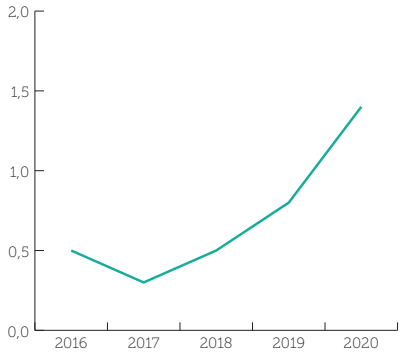


Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av året	**49 307**	**45 687**
Värdeförändring	1 825	1 538
Investering	1 592	1 568
Förvärv	285	879
Försäljning	-1 259	-365
Verkligt värde vid utgången av året	**51 750**	**49 307**
Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	54 485	51 871

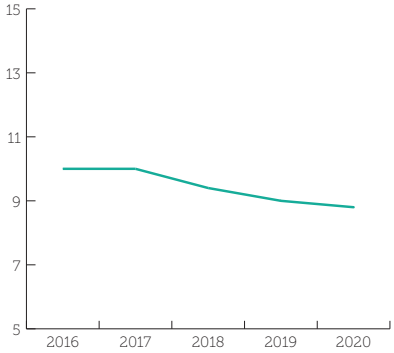
Marknadsvakans bostäder (procent)

1,4 %



Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)

8,8 år



Projekt

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

Större pågående projekt

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Beräknat färdigställt
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		178	kv 4, 2022
Flyttfågeln	Umeå	ROT-renovering	188	188	kv 4, 2024
Vård södra	Uppsala	Nyproduktion (samhällsfastighet)		96	kv 3, 2021
Enheten 1	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		155	kv 2, 2022
Planen	Norrköping	ROT-renovering	167	227	kv 1, 2022
Planen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		99	kv 1, 2021
Nåden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		92	kv 2, 2022

Exempel på projekt

Illustration E/S-A arkitekter

Eriksborg, Västerås

Rikshem har förvärvat en projektfastighet i Västerås. Fastigheten ska bebyggas med sex fyravåningshus innehållande 252 hyresrättslägenheter om 1-4 rok. Byggstart beräknas till första kvartalet 2021 och inflytt beräknas till första kvartalet 2023.

Joint ventures

Rikshems joint ventures

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

Andelar i joint ventures

1 768 mkr (1 658)

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 768 mkr (1 658). Det största joint venture-innehavet om 1 024 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 635 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 2,8 miljarder kronor.

Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 109 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 året uppgick antal lägenheter i produktion till 111, varav 77 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 17. Färdigställda osålda lägenheter uppgick till en, varav Rikshems andel är 0,5.

Resultatandelar i joint ventures

60 mkr (244)

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 60 mkr (244). Skillnaden mellan perioderna förklaras i allt väsentligt av värdeförändring på fastigheter där Farsta Stadsutveckling AB står för en betydande del.

Exempel på joint venture

Rapsen 9, 10, 11, 14, 15, Kalmar

Nyproduktion på Bergagårdshöjden, Kalmar

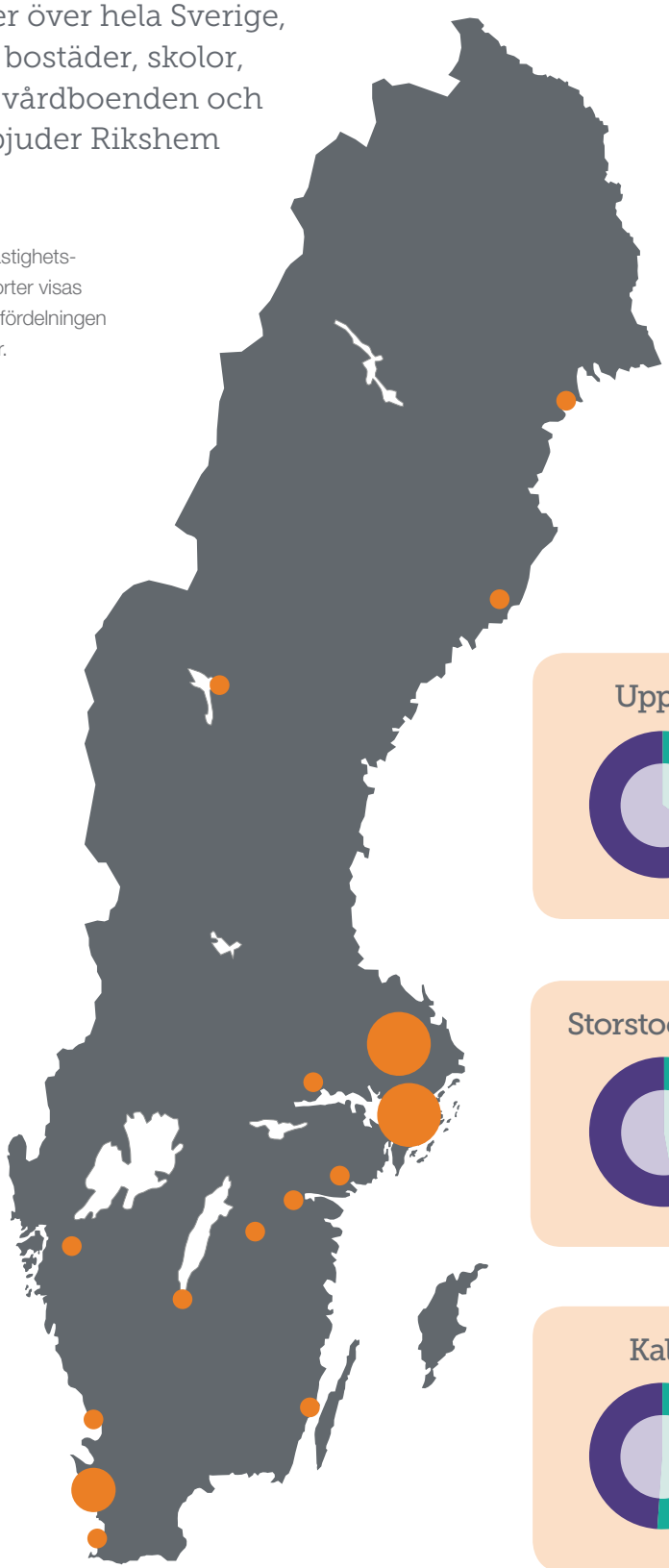
Bergagårdshöjden i Kalmar är ett joint venture mellan Rikshem och P&E Fastighetspartner. Syftet med detta joint venture är att utveckla nyproduktion i Kalmar. Nu bebyggs den sista fastigheten med ett hus på 13 våningar med 95 hyresrätter. Inflyttning planeras till första kvartalet 2022.

Våra största orter

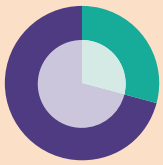
Rikshem äger fastigheter över hela Sverige, från norr till söder. Med bostäder, skolor, förskolor, olika typer av vårdboenden och sociala mötesplatser erbjuder Rikshem rum för hela livet.

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.

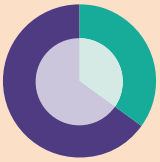
Samhällsfastigheter
Bostadsfastigheter



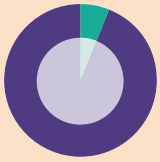
Västerås 7 %



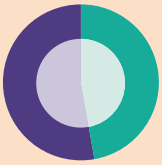
Uppsala 26 %



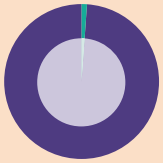
Norrköping 9 %



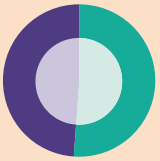
Storstockholm 21 %



Helsingborg 11 %



Kalmar 6 %



Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2020	2019	**2020**	2019	**2020**	2019
Hyresintäkter	2 121	2 051	911	865	3 032	2 916
Fastighetskostnader	-982	-1 023	-290	-307	-1 272	-1 330
Driftsöverskott	**1 139**	**1 028**	**621**	**558**	**1 760**	**1 586**
Värdeförändring fastigheter	1 325	803	500	735	1 825	1 538
Totalavkastning	**2 464**	**1 831**	**1 121**	**1 293**	**3 585**	**3 124**
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	7,1	5,5	7,5	9,4	7,2	6,7
Verkligt värde fastigheter	36 243	34 354	15 507	14 953	51 750	49 307
Andel, procent	70	70	30	30	100	100
Area, tkvm	1 611	1 664	622	628	2 233	2 292
Verkligt värde, kr per kvm	22 501	20 644	24 942	24 213	23 181	21 512
Investeringar	1 246	1 214	346	354	1 592	1 568

Stadspredikanten 2, Östersund

Finansiering

Året 2020 inleddes med god likviditet på kapitalmarknaderna och relativt låga kreditmarginaler. När Coronapandemin tog fart i mars byttes detta mot tidvis stängda kapitalmarknader och marginaler som sköt i höjden. Under sommarmånaderna återkom likviditeten till marknaderna och marginalerna började falla tillbaka. Tack vare stimulanser från stater och centralbanker var det lugnt på kapitalmarknaderna under hösten, trots USA-val och en andra våg i pandemin.

Osäkerheten på kapitalmarknaderna under mars och april medförde att Rikshems kreditmarginaler ökade vilket påverkat finansieringskostnaden. I början av sommaren förbättrades likviditeten på kapitalmarknaden. Kreditmarginalerna för bolag med Rikshems kreditvärdighet började då att falla. Rikshem har under hela året haft god likviditet utan att behöva utnyttja backup-faciliteter.

Under fjärde kvartalet har två obligationsemissioner om totalt 0,5 miljarder kronor med löptider på 8,25 resp 12 år genomförts. Utöver detta emitterades företagscertifikat om 1,9 miljarder kronor under kvartalet och banklån refinansierades och nytecknades för ca 1,6 miljarder kronor.

Under året utfördes totalt elva obligationsemissioner till ett värde om ca 3,2 miljarder kronor i valutorna SEK, NOK och AUD. Banklån för ca 3,0 miljarder kronor har nytecknats och refinansierats under året.

Likvida medel

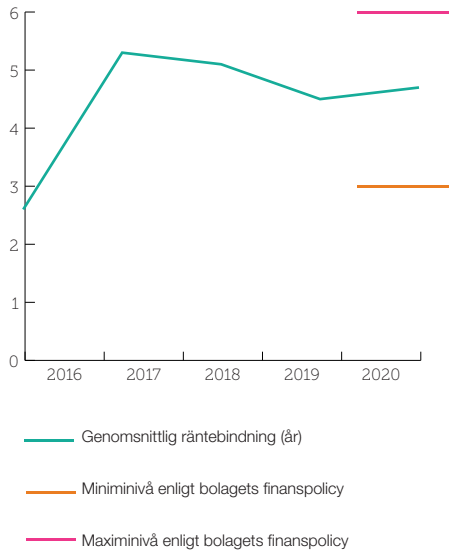
Likvida medel uppgick till 830 mkr (568) vid årets utgång. På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 192 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

Bolaget hade vid årets utgång en räntederivatportfölj som räntesäkrade 17,8 miljarder kronor där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 281 mkr (509) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -968 mkr (-432). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -687 mkr (77).

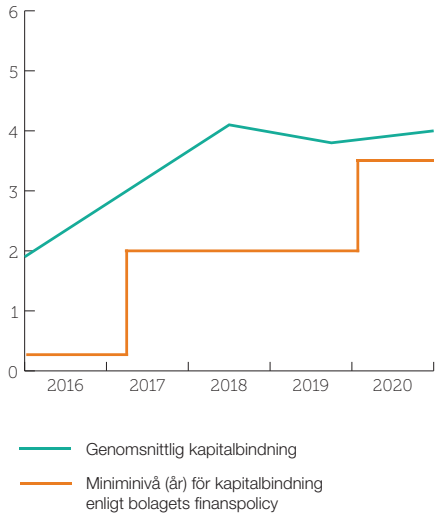
Genomsnittlig räntebindning (år)

4,7 år



Genomsnittlig kapitalbindning (år)

4,0 år



Räntebärande skulder

26 315 mkr (26 868)

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 315 mkr (26 868). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 814 mkr (4 317) säkerställda skulder till kreditinstitut, 199 mkr (199) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 2 139 mkr (2 740) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 18 988 mkr (19 582) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 175 mkr (30) i räntebärande skulder till närstående bolag. Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 9 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,9 miljarder kronor i NOK och 0,3 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 4,1 miljarder kronor för EUR, 5,4 miljarder kronor för NOK och 0,3 miljarder kronor för AUD.

Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,7 procent vilket är en ökning med 0,1 procentenhet jämfört med motsvarande datum föregående år och lika med föregående kvartal. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 4,0 år (3,8) och genomsnittlig räntebindning till 4,7 år (4,5).

Grön finansiering

Vid årets utgång uppgick grön finansiering till 11 procent av räntebärande skulder. Utestående gröna obligationer uppgick till 2,7 miljarder kronor och lån hos Europeiska Investeringsbanken för investeringar i energieffektivisering till 199 mkr. Under året har gröna obligationer för 1,5 miljarder kronor emitterats emitterats i gröna obligationer.

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 Europeiska Investeringsbanken på 800 mkr samt en checkräkningskredit på 500 mkr. Kreditfaciliteten hos Europeiska Investeringsbanken kan enbart utnyttjas för finansiering av investeringar i energieffektivisering.

Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. I september upphörde Rikshem med rating från S&P Global.

Räntebärande externa skulder

Löptid		Räntebindning		Kapitalbindning
År	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
< 1 år	3 516	13,3%	6 254	23,8%
1-2 år	2 226	8,5%	3 867	14,7%
2-3 år	1 500	5,7%	3 293	12,5%
3-4 år	3 888	14,8%	4 137	15,7%
4-5 år	3 385	12,9%	1 959	7,4%
5-6 år	3 000	11,4%	1 192	4,5%
6-7 år	2 000	7,6%	477	1,8%
7-8 år	2 500	9,5%	949	3,6%
8-9 år	2 400	9,1%	835	3,2%
> 9 år	1 900	7,2%	3 352	12,8%
Summa	**26 315**	**100%**	**26 315**	**100%**

Räntederivatportfölj

År	Nominellt belopp (årets utgång) mdr kr	Medelränta (årets utgång)
2021	17,3	0,8%
2022	16,3	0,8%
2023	14,8	0,8%
2024	14,3	0,8%
2025	11,8	0,8%
2026	8,8	0,8%
2027	6,8	0,8%
2028	4,3	0,7%
2029	1,9	0,9%
2030	0	

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter	756	729	3 032	2 916
Driftskostnader	-190	-212	-736	-771
Reparationer och underhåll	-88	-83	-278	-306
Fastighetsadministration	-55	-57	-216	-211
Fastighetsskatt	-9	-12	-42	-42
Summa fastighetskostnader	**-342**	**-364**	**-1 272**	**-1 330**
Driftsöverskott	**414**	**365**	**1 760**	**1 586**
Central administration	-20	-39	-78	-100
Finansnetto	-116	-107	-463	-444
Resultat från andelar i joint ventures	59	152	60	244
varav förvaltningsresultat	*1*	*-5*	*26*	*6*
varav värdeförändring fastigheter	*70*	*198*	*52*	*300*
varav värdeförändring derivat	*0*	*1*	*-1*	*1*
varav skatt	*-12*	*-42*	*-17*	*-63*
Förvaltningsresultat	**337**	**371**	**1 279**	**1 286**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	803	226	1 825	1 538
Värdeförändring räntederivat	92	440	-232	-270
Värdeförändring valutaderivat	-381	-358	-535	505
Valutakursförändring lån	184	228	670	-215
Resultat före skatt	**1 035**	**907**	**3 007**	**2 844**
Skatt	-150	-227	-526	-600
Periodens/årets resultat	**885**	**680**	**2 481**	**2 244**
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	-1	-3	-1	-3
Skatt pensioner	–	1	–	1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-1	-2	-1	-2
Summa totalresultat för perioden/året	**884**	**678**	**2 480**	**2 242**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	7	–
Förvaltningsfastigheter	51 750	49 307
Andelar i joint ventures	1 768	1 658
Materiella anläggningstillgångar	3	5
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	137	131
Derivatinstrument	281	509
Långfristiga fordringar	281	179
Summa anläggningstillgångar	**54 227**	**51 789**
Kortfristiga fordringar	214	255
Likvida medel	830	568
Summa omsättningstillgångar	**1 044**	**823**
SUMMA TILLGÅNGAR	**55 271**	**52 612**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**22 921**	**20 441**
Uppskjuten skatt	3 852	3 392
Räntebärande skulder	20 061	19 699
Derivatinstrument	968	432
Långfristiga skulder leasing	121	117
Ej räntebärande skulder	9	6
Summa långfristiga skulder	**25 011**	**23 646**
Räntebärande skulder	6 254	7 169
Kortfristiga skulder leasing	14	14
Ej räntebärande skulder	1 071	1 342
Summa kortfristiga skulder	**7 339**	**8 525**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**55 271**	**52 612**

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 2019-01-01	**100**	**4 874**	**13 225**	**18 199**
Årets resultat			2 244	2 244
Övrigt totalresultat			-2	-2
Årets totalresultat			2 242	2 242
Utgående eget kapital 2019-12-31	**100**	**4 874**	**15 467**	**20 441**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**100**	**4 874**	**15 467**	**20 441**
Årets resultat			2 481	2 481
Övrigt totalresultat			-1	-1
Årets totalresultat			2 480	2 480
Utgående eget kapital 2020-12-31	**100**	**4 874**	**17 947**	**22 921**

Flyttfågeln 2, Umeå

Årets investeringar i befintliga fastigheter.

1 592 mkr

Av beloppet avser **976 mkr** ombyggnation och renovering av bostäder, **271 mkr** nyproduktion och **345 mkr** investeringar i samhällsfastigheter.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	397	326	1 686	1 491
Betald ränta	-122	-115	-458	-445
Betald skatt	20	0	-2	-24
Förändring av rörelsekapital	74	345	-28	142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**369**	**556**	**1 198**	**1 164**
Investering i förvaltningsfastigheter	-414	-615	-1 592	-1 568
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-191	-240	-243	-851
Avyttring av förvaltningsfastigheter	425	–	1 227	365
Förändring i imateriella och materiella anläggningstillgångar	-7	0	-8	-2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-30	-32	-170	-76
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	–	14	50	127
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-217**	**-873**	**-736**	**-2 004**
		–		
Upptagna lån	3 972	2 525	13 718	10 698
Amortering av lån	-4 597	-1 722	-13 597	-10 592
Förändring av säkerheter	-229	-527	-316	287
Lösen av finansiella instrument	0	–	-4	–
Amortering av finansiell leasing	0	2	-1	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-854**	**278**	**-200**	**393**
Periodens/årets kassaflöde	**-702**	**-39**	**262**	**-447**
Likvida medel vid periodens/årets början	1 532	607	568	1 015
Likvida medel vid årets slut	**830**	**568**	**830**	**568**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter	**61**	**65**	**243**	**235**
Övriga rörelsekostnader	-35	-50	-128	-136
Personalkostnader	-54	-62	-204	-207
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2
Rörelseresultat	**-29**	**-48**	**-91**	**-110**
Resultat från andelar i koncernföretag	35	327	108	584
Räntenetto	61	14	268	28
Värdeförändring räntederivat	92	440	-232	-270
Värdeförändring valutaderivat	-381	-358	-535	505
Valutakurseffekter på finansiella skulder	185	228	670	-215
Resultat efter finansiella poster	**-37**	**603**	**188**	**522**
Skatt	-66	-18	29	-60
Periodens/årets resultat	**-103**	**585**	**217**	**462**

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Moderbolagets intäkter för året uppgick till 243 mkr (235) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -334 mkr (-345). Finansiella poster uppgick till 279 mkr (632). I finansiella poster ingår, utöver räntenetto, resultat från andelar i koncernföretag om 108 mkr (584) samt värdeförändringar avseende finansiella instrument motsvarande -97 mkr (20).

Moderbolagets tillgångar uppgick per balansdagen till 34 376 mkr (34 000) och består till största delen av aktier och andelar i dotterbolag och fordringar hos koncernföretag. Likvida medel uppgick till 826 mkr (561). Skulderna uppgick till 26 714 mkr (26 555) och består till största delen av företagscertifikat, obligations- och banklån. Egna kapitalet uppgick per balansdagen till 7 662 mkr (7 445).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	7	-
Inventarier	3	4
Aktier och andelar i koncernföretag	2 117	1 945
Fordringar hos koncernföretag	30 963	30 887
Derivatinstrument	281	509
Långfristiga fordringar	79	29
Summa anläggningstillgångar	**33 450**	**33 374**
Kortfristiga tillgångar	100	65
Likvida medel	826	561
Summa omsättningstillgångar	**926**	**626**
SUMMA TILLGÅNGAR	**34 376**	**34 000**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**7 662**	**7 445**
Avsättningar	2	-
Uppskjuten skatt	175	238
Derivatinstrument	968	432
Räntebärande skulder	23 384	24 579
Skulder till koncernföretag	1 821	678
Ej räntebärande skulder	364	628
Summa skulder	**26 714**	**26 555**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**34 376**	**34 000**

Övriga upplysningar

Styrelse och vd

Sammansättningen i Rikshem AB (publ)s styrelse har förändrats under året då Per Uhlén och Ulrica Messing på årsstämman invaldes som ordinarie ledamöter, samtidigt som Lena Boberg lämnade styrelsen. Detta innebär att Rikshems styrelse nu består av sju ordinarie ledamöter. Anette Frumerie tillträdde som vd den 5 maj.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av året till 271 (259), 147 män och 124 kvinnor.

Risker

Spridningen av viruset Covid-19 och de åtgärder som tvingats vidtas har fått stor påverkan på samhället och världsekonomin. Inget segment och ingen marknad kommer vara opåverkad av pandemin. Rikshems bedömning är dock att segmenten bostäder och samhällsfastigheter påverkats i mindre grad än andra segment på fastighetsmarknaden. Detta i kombination med bolagets starka finansiella ställning gör att Rikshem har goda förutsättningar att klara krisen väl. Om krisen blir långvarig och resulterar i en djup lågkonjunktur ser Rikshem risker med den påverkan det kan komma att få på bolagets hyresgäster, begränsningar i tillgången på kapital och färdigställande av projekt.

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 52 i årsredovisningen för 2019 beskrivs Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer.

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.

Rikshem redovisar för första gången utgifter för utvecklingsarbete och liknande som är av väsentligt värde för rörelsen som immateriell anläggningstillgång. Vid första redovisningstillfället redovisas immateriella tillgången till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. De immateriella tillgångarna i

Braxen 15, Kalmar

Niten 1, Norrköping

Rikshem består i allt väsentligt av förvärvad eller egenutvecklad programvara som bedöms ha ett ekonomiskt värde under kommande år.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 och framåt

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom en ny definition av rörelseförvärv. Förändringen och definitionen överensstämmer med Rikshems nuvarande hantering av förvärv och bedöms inte ge några väsentliga effekter på Rikshems resultat eller finansiella ställning. Övriga 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 29 i Rikshems årsredovisning för 2019. Rikshem AB har under året lånat 185 mkr av moderbolaget Rikshem Intressenter AB, varav 10 mkr återbetalats. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare skett under året.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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.

Kalendarium

Års- och hållbarhetsredovisning 2020
29 mars 2021

Delårsrapport jan-mar 2021
7 maj 2021 (nytt datum)

Delårsrapport jan-jun 2021
25 augusti 2021

Stockholm den 4 februari 2021

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Ulrica Messing
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har ej granskats av bolagets revisorer.

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2020 kv 4	2020 kv 3	2020 kv2	2020 kv 1	2019 kv 4	2019 kv 3
Resultaträkning						
Hyresintäkter	756	755	760	761	729	745
Fastighetskostnader	-342	-270	-312	-348	-364	-264
Driftsöverskott	414	485	448	413	365	481
Central administration	-20	-13	-23	-22	-39	-20
Finansnetto	-116	-119	-116	-112	-107	-109
Resultat från andelar i joint ventures	59	6	-8	3	152	1
Förvaltningsresultat	337	359	301	282	371	353
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	803	163	730	129	226	282
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	-105	-29	60	-23	310	-72
Resultat före skatt	1 035	493	1 091	388	907	563
Skatt och övrigt totalresultat	-150	-76	-228	-72	-229	-125
Periodens totalresultat	885	417	863	316	678	438
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	51 750	50 761	50 989	49 718	49 307	48 198
Andelar i joint ventures	1 768	1 710	1 679	1 662	1 658	1 475
Övriga tillgångar	923	1 099	1 154	1 316	1 079	1 509
Likvida medel	830	1 532	1 554	858	568	607
Summa tillgångar	55 271	55 102	55 376	53 554	52 612	51 789
Eget kapital	22 921	22 037	21 620	20 757	20 441	19 763
Uppskjuten skatt	3 852	3 568	3 548	3 399	3 392	3 171
Räntebärande skulder	26 315	27 124	27 837	26 963	26 868	26 295
Övriga skulder	2 183	2 373	2 371	2 435	1 911	2 560
Summa eget kapital och skulder	55 271	55 102	55 376	53 554	52 612	51 789
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	51	53	55	54	54	54
Soliditet, procent	41	40	39	39	39	38
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,7	3,6	3,7	3,7	3,5	3,5
Avkastning eget kapital, procent*	11,4	10,9	11,2	11,6	11,6	12,9
Direktavkastning, procent*	3,5	3,5	3,5	3,5	3,3	3,4
Överskottsgrad, procent	58	64	59	54	50	65

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

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

*Rullande 12 månader

Medarbetare					
Antal anställda	271	259	242	206	192

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.

Belopp i mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	2 480	2 242
Genomsnittligt eget kapital	21 681	19 320
Avkastning på eget kapital	**11,4%**	**11,6%**
Driftsöverskott		
Hyresintäkter	3 032	2 916
Fastighetskostnader	-1 272	-1 330
Driftsöverskott	**1 760**	**1 586**
Överskottsgrad		
Driftsöverskott	1 760	1 586
Hyresintäkter	3 032	2 916
Överskottsgrad	**58%**	**54%**
Direktavkastning		
Driftsöverskott	1 760	1 586
Ingående fastighetsvärde	49 307	45 687
Utgående fastighetsvärde	51 750	49 307
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**50 529**	**47 497**
Direktavkastning	**3,5%**	**3,3%**
Totalavkastning		
Driftsöverskott	1 760	1 586
Värdeförändring fastigheter	1 825	1 538
Summa	**3 585**	**3 124**
Ingående fastighetsvärde	49 307	45 687
Utgående fastighetsvärde	51 750	49 307
Avgår värdeförändringar	-1 825	-1 538
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**49 616**	**46 728**
Totalavkastning	**7,2%**	**6,7%**
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	3 007	2 844
Återläggning		
Värdeförändring fastigheter	*-1 825*	*-1 538*
Värdeförändring derivatinstrument och lån	*97*	*-20*
Resultat från andelar i joint ventures	*-60*	*-244*
Övriga finansiella kostnader	*29*	*29*
Räntekostnader	*460*	*429*
Rörelseresultat	**1 708**	**1 500**
Externa räntor	-460	-429
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,7**	**3,5**

Belopp i mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	26 315	26 838
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	51 750	49 307
Belåningsgrad	**51%**	**54%**
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	4 814	4 317
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	51 750	49 307
Belåningsgrad, säkerställda lån	**9%**	**9%**
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	26 315	26 838
Likvida medel	-830	-568
Säkerheter avseende CSA avtal	192	507
Nettoskuld	**25 677**	**26 777**
Driftsöverskott	1 760	1 586
Central administration	-78	-100
Avskrivningar	2	2
EBITDA	**1 684**	**1 488**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**15,2**	**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.
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 inkl. 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 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. Läs mer på rikshem.se

Kontakt

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