



Delårsrapport Q3

januari – september 2020



Delårsrapport

januari-september 2020

Händelser under perioden

- Hyresintäkterna ökade under perioden med 89 mkr eller 4,0 procent till 2 276 mkr (2 187).
- Driftsöverskottet ökade med 125 mkr eller 10,2 procent till 1 346 mkr (1 221), till följd av att intäkterna ökade samtidigt som kostnaderna för drift samt reparationer och underhåll minskade.
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 mkr eller 2,9 procent till 942 mkr (915).
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 022 mkr (1 312).

- Periodens resultat före skatt ökade med 35 mkr eller 1,8 procent till 1 972 mkr (1 937). Resultatet efter skatt ökade med 2 mkr eller 2,0 procent till 1 596 mkr (1 564).
- Under perioden har fastigheter avyttrats för totalt 805 mkr (365). Förvärv under perioden uppgick till 59 mkr (611).
- Periodens investeringar uppgick till 1 178 mkr (953).
- Coronapandemin har haft begränsad påverkan på Rikshems resultat, då bostads- och samhällsfastighetssegmentet har varit relativt opåverkat av krisen.

Händelser under tredje kvartalet

- Rikshem har erhållit rating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's.
- 13 bostadsfastigheter i Östersund innehållande 883 lägenheter har avyttrats.
- Avtal har tecknats om försäljning av fastigheter och byggrätter i Orminge, Nacka. Fastigheterna frånträdde den 1 oktober 2020, och redovisas därmed i fjärde kvartalet.

Rikshem i sammandrag

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	okt 2019- sep 2020	2019 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	2 276	2 187	3 005	2 916
Driftsöverskott, mkr	1 346	1 221	1 711	1 586
Förvaltningsresultat, mkr	942	915	1 313	1 286
Resultat, mkr	1 596	1 564	2 276	2 244
Verkligt värde fastigheter, mkr	50 761	48 198	48 198	49 307
Antal lägenheter	28 552	28 973	28 552	29 214
Uthyrningsbar area, tkvm	2 239	2 273	2 239	2 292
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,4	96,7	96,4	96,4
Genomsnittlig hyreslängd, år*	8,9	9,0	8,9	9,0
Belåningsgrad, procent	53	54	53	54
Räntetäckningsgrad, ggr**	3,6	3,5	3,6	3,5
Eget kapital, mkr	22 037	19 763	22 037	20 441
Totalavkastning exkl joint ventures, procent**	6,1	8,6	6,1	6,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent**	6,2	7,9	6,2	7,2
Avkastning på eget kapital, procent**	10,9	12,9	10,9	11,6

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

Omslagsbild: Fyrtornet 1, Västerås

Ord från vd



Anette Frumerie, vd

” Det är mycket inspirerande att sätta sig in i alla Rikshems frågor och se hur tillgången till bra hyresbostäder och samhällsfastigheter spelar stor roll för Sveriges utveckling.

Rikshem levererar ett gott resultat för perioden. Intäkterna ökade med fyra procent och driftöverskottet med tio procent. På kostnadssidan är underhållskostnaderna avsevärt lägre än motsvarande period förra året då det akuta underhållet minskat samtidigt som den milda inledningen av året gett lägre kostnader. Jag konstaterar att vi är på rätt väg och att det finns god potential i bolaget och som alltid även förbättringsmöjligheter. Till exempel lägger vi nu fokus på att se över vår uthyrningsprocess för att minska risken för vakanser. Vi arbetar också för att snabbare komma igång med våra renoveringsprojekt vilket vi idag har vissa utmaningar med och vi tittar därför bland annat på nya sätt att renovera våra fastigheter.

Corona i vardagen

Verksamheten är ekonomiskt fortsatt relativt opåverkad av coronapandemin och vi har inga ökade hyresförluster. Vi har dock alla tvingats inse att samhället troligen kommer påverkas av corona under en längre tid. I denna nya vardag försöker vi, inom ramarna för myndigheternas rekommendationer, möta kunderna fysiskt men vi fortsätter också att utveckla digitala arbetssätt som förenklar för kunderna. Vi har beredskap för att kunna ställa om våra arbetssätt med kort varsel till följd av eventuella lokala restriktioner.

Starkt kreditbetyg

Rikshem erhöll nyligen kreditbetyget A3 från Moody's. Att en extern part som Moody's ger oss en positiv bedömning är viktigt för oss och skickar värdefulla signa-

ler både internt och till marknaden. Mycket talar för låga räntor under lång tid framöver och vi har låga finansieringskostnader. Det ger oss goda förutsättningar framåt.

Många erbjudanden om förvärv

Under perioden har vi frånträtt bostadsfastigheter i Östersund. Vi har också tecknat avtal om försäljning av Ormingehus i Nacka. Det går i linje med vår strategi att vara ett långsiktigt fastighetsbolag som kontinuerligt utvärderar om vi själva kan tillföra värde till vårt bestånd och om vi har fastigheter som någon annan har bättre förutsättningar att utveckla vidare. Vi får många frågor om att förvärva fastigheter och i kombination med avyttringarna som ger en stärkt kassa har vi möjlighet att plocka russin ur kakan.

Ökad takt i uppkoppling av beståndet

I slutet av 2019 tecknade vi avtal med Telia om att koppla upp våra fastigheter för att bland annat kunna erbjuda nästa generations tjänster och för en effektivare och mer hållbar fastighetsförvaltning. Samtidigt får våra hyresgäster tillgång till öppet nät och vi förbättrar vårt driftnetto. Efter att ett framgångsrikt pilotprojekt har genomförts i Uppsala rullar vi nu i allt snabbare takt ut detta i våra fastigheter. Vi planerar för att runt årsskiftet ha kopplat upp cirka 9 000 lägenheter.

Motiverade och lojala

Årets medarbetarundersökning visar på att vi har motiverade och lojala medarbetare. Under ett annorlunda år där många

medarbetares arbetssituation påverkats på olika sätt står vi oss bra när det gäller vårt Nöjd medarbetarindex som ökar något jämfört med föregående år. Samtidigt ska vi nå högre då jag är starkt förvissad om att grunden till ett lönsamt bolag med nöjda kunder är att företagets medarbetare är riktigt nöjda.

Möjligheter för många

Det är mycket inspirerande att sätta sig in i alla Rikshems frågor och se hur tillgången till bra hyresbostäder och samhällsfastigheter spelar stor roll för Sveriges utveckling. Det hyrda boendet är flexibelt och ger möjligheter som gör att människor kan skapa ett bra liv på platser där det finns jobb, utbildning och man har sin familj. Genom vår ambition att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang kan vi skapa möjligheter för många. Till exempel när vi bygger nytt och kan erbjuda någon sin första lägenhet, men också när vi bidrar till att stiftelsen Läxhjälpen i höst har kunnat starta upp kostnadsfri läxhjälp i Uppsala. Sedan starten har tusentals elever med hjälp av Läxhjälpen nått gymnasiebehörighet. Nu får unga i våra områden i Uppsala bättre förutsättningar för framtiden.

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
53 mdr kr

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 53 412 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).



29 000
bostäder

70 procent av beståndet är bostadsfastigheter med hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.

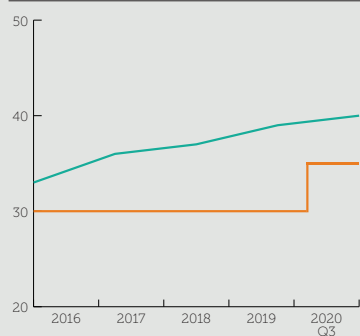


30 % samhälls-
fastigheter

Rikshems bestånd består till 30 procent av samhällsfastigheter med exempelvis vård- och omsorgsboenden samt förskolor och skolor.

Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

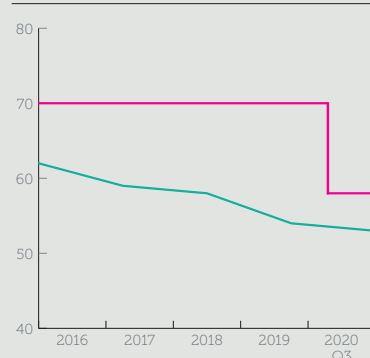
Soliditet (procent)



40 %

— Soliditet
— Miniminivå enligt bolagets finanspolicy

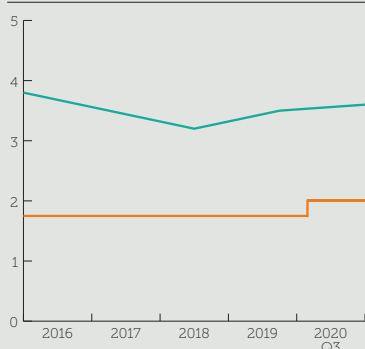
Belåningsgrad (procent)



53 %

— Belåningsgrad
— Maximinivå enligt bolagets finanspolicy

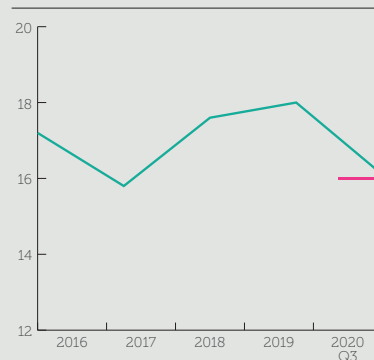
Räntetäckningsgrad (ggr)



3,6

— Räntetäckningsgrad
— Miniminivå enligt bolagets finanspolicy

Nettoskuld/EBITDA (ggr)



16,1

— Nettoskuld/EBITDA
— Långsiktig målsättning, maximinivå enligt bolagets finanspolicy

Intäkter, kostnader & resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 89 mkr eller 4,0 procent till 2 276 mkr (2 187). Utöver effekter av årliga hyreshöjningar och hyreshöjande investeringar i fastigheterna, har nyproduktion och förvärv föregående år bidragit till de ökade hyresintäkterna. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 52 mkr eller 2,5 procent.

2 276 mkr
(2 187)

Fastighetskostnaderna för perioden minskade med 36 mkr eller 3,8 procent till 930 mkr (966). För jämförbara fastigheter minskade kostnaderna med 38 mkr eller 4,0 procent. Driftskostnaderna minskade bl a med anledning av den milda vintern. Kostnaderna för reparationer och underhåll har varit lägre under perioden jämfört med motsvarande period föregående år.

Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet med 125 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 346 mkr (1 221). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 90 mkr eller 7,5 procent jämfört med föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 59 procent (56).

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 3,3 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,3 procent (0,6). Ökningen är framför allt hänförlig till nyproducerade och nyrenoverade bostäder där uthyrning pågår. Den genomsnittliga återstående hyresavtals tiden för samhällsfastigheter var 8,9 år (9,0). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,0 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 96,4 procent.

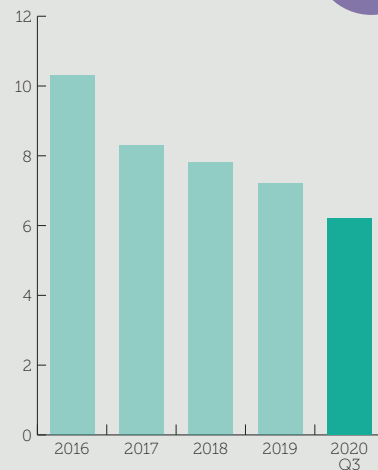
Resultaträkning mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Hyresintäkter	2 276	2 187
Fastighetskostnader	-930	-966
Driftsöverskott	1 346	1 221
Central administration	-58	-61
Finansnetto	-347	-337
Resultat från JV-andelar	1	92
Förvaltningsresultat	942	915
Värdeförändring fastigheter	1 022	1 312
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	8	-290
Resultat före skatt	1 972	1 937
Skatt	-376	-373
Periodens resultat	1 596	1 564



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

Totalavkastning inkl joint ventures (procent)

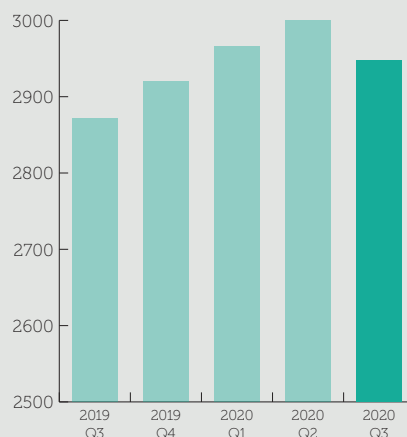
6,2 %



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)

2 948 mkr



Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -58 mkr (-61). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader.

-58 mkr
(-61)

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till -347 mkr (-337). 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).

-347 mkr
(-337)

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 1 mkr (92). Se vidare information i avsnitt joint ventures på sid 11.

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 var lägre på bokslutsdagen än vid årsskiftet vilket påverkat värdeförändringen på räntederivatinstrumenten negativt. Värdeförändringen uppgick under perioden till -324 mkr (-710). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till -154 mkr (863). Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till 486 mkr (-443) och beror främst på att den svenska kronan under perioden stärkts mot NOK.

-324 mkr
(-710)

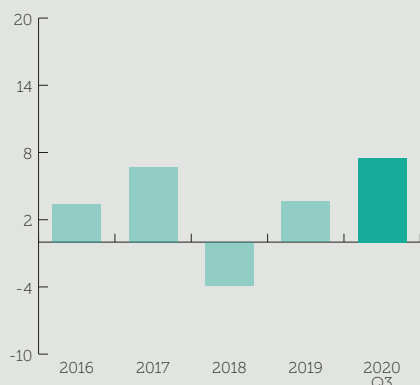
Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 022 mkr (1 312), vilket motsvarar en värdeökning om 2,1 procent (2,9). Den realiserade värdeförändringen förklaras främst av förändrade driftnetton och ökad färdigställandegrad i projekt. Ingen förändring av avkastningskrav har gjorts under tredje kvartalet.

1 022 mkr
(1 312)

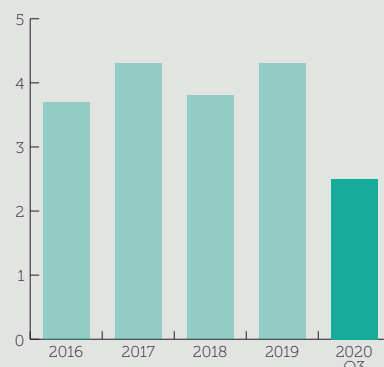
Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. I samband med andra kvartalet utförs en avstämning av direktavkastningskrav och kalkylräntor med externa värderare. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden rymms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent.

Förändring driftsöverskott i jämförbart bestånd (procent)



7,5 %

Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



2,5 %

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -376 mkr (-373) 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 påverkas främst av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

-376 mkr
(-373)

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 596 mkr (1 564).

1 596 mkr
(1 564)

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 hyresbetalningar eller efter-

frågat 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

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	729	1 269	2 870	2,40%	3,84%	5,60%
Samhällsfastigheter:					4,68%	
Vårdboende	550	1 481	2 818	3,60%	4,59%	7,50%
Skolor	699	1 543	2 351	4,70%	5,05%	6,65%
Kommersiellt	736	1 312	5 515	3,80%	5,22%	7,45%
Medeltal		1 330			4,11%	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	30 sep 2020	31 dec 2019	Förändring*
Bostäder	34 866	3,84%	3,85%	-0,01%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	11 972	4,59%	4,59%	0,00%
Skolor	2 943	5,05%	5,07%	-0,02%
Kommersiellt	980	5,22%	5,09%	0,13%
Totalt	50 761	4,11%	4,12%	-0,01%

*Förändringen härrör till omklassificering av fastigheter

Fastighetsbestånd

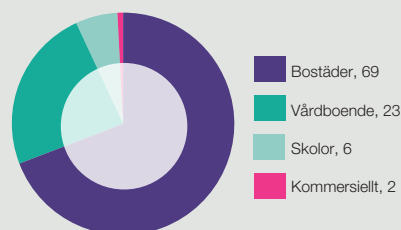
Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 541 fastigheter (560) med ett verkligt värde om 50 761 mkr (49 307). Av verkligt värde avser 34 866 mkr bostäder, 11 972 mkr vårdboende, 2 943 mkr skolor och 980 mkr kommersiellt.

Fastighetsbeståndet inkluderar bygggrätter värderade till 811 mkr. Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 552 lägenheter (29 214) och cirka

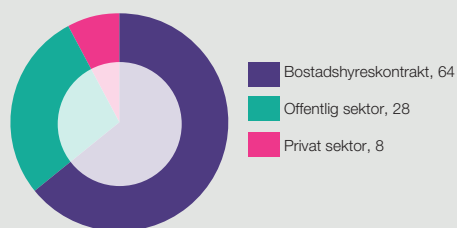
2 239 000 kvadratmeter (2 292 000) uthyrbningsbar area.



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)



Rikshems fastighetsbestånd 2020-09-30

Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst (procent)			
Segment bostäder						Bostads-hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
- Bostäder	34 866	69	1 592	21 891					
- Kommersiellt*	521	1	13	41 248					
Bostäder	35 387	70	1 605	22 044	2 058	90	4	6	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	11 972	23	464	25 791					
- Skolor	2 943	6	133	22 179					
- Kommersiellt*	459	1	37	12 432					
Samhällsfastigheter	15 374	30	634	24 256	890	5	83	12	100
Totalt	50 761	100	2 239	22 670	2 948	64	28	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. Med början 2019 har även arbetet med projektutveckling inom befintliga fastigheter intensifierats.

Transaktioner och investeringar

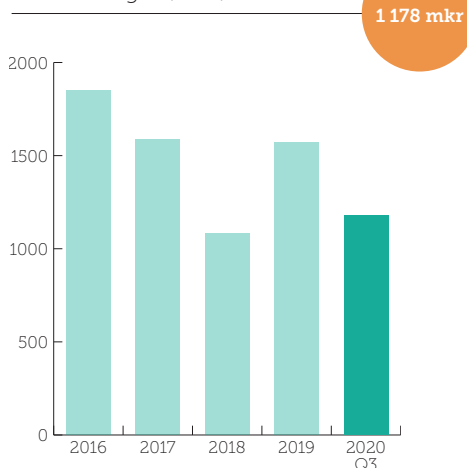
Under perioden har Rikshem förvärvat fastigheter för 59 mkr, bl a en utvecklingsfastighet i Uppsala. Fastigheter har avyttrats för 805 mkr. Den största försäljningen avsåg 883 lägenheter i Östersund. Försäljningen omfattade ca 62 500 kvm fördelat på 13 bostadsfastigheter i Torvalla, Odensala och centrala Östersund. Fastigheterna frånträdde under tredje kvartalet.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 178 mkr (953), varav 701 mkr (355) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 205 mkr (369) avsåg nyproduktion av bostäder och

273 mkr (229) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion av 723 lägenheter är pågående med beräknad inflyttning mellan fjärde kvartalet 2020 och fjärde kvartalet 2022. ROT- och renoveringsprojekt pågår i tio fastigheter och omfattar 1 533 lägenheter där inflyttning sker löpande. Inflyttning har under perioden skett i 296 ROT-renoverade lägenheter, i 179 nyproducerade lägenheter varav 105 avser vårdboende samt i 135 successionsrenoverade lägenheter.

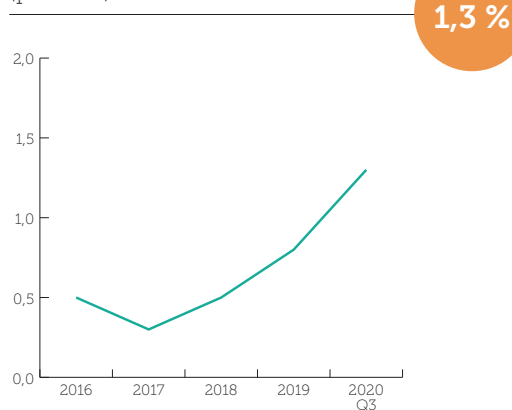
Investeringar (mkr)



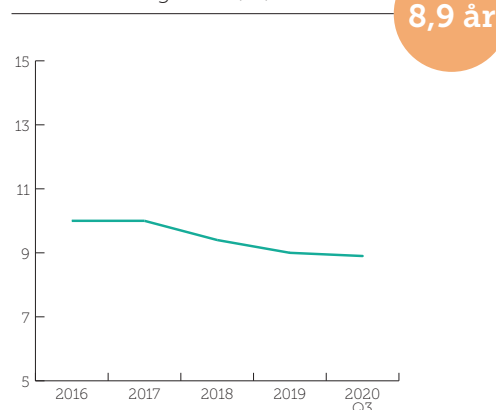
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	49 307	45 687	45 687
Värdeförändring	1 022	1 312	1 538
Investering	1 178	953	1 568
Förvärv	59	611	879
Försäljning	-805	-365	-365
Verkligt värde vid utgången av perioden	50 761	48 198	49 307
Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	53 412	50 507	51 871

Marknadsvakans bostäder (procent)



Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (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



Enheten 1 (Halmstad)

Projektet innefattar nybyggnation av 87 hyresrättslägenheter fördelade på tre femvåningshus. Det blir totalt cirka 5 700 kvm och lägenheter om 1-3 rok. Planerad inflytt hösten 2021.

Fastigheten utvecklas genom förtätning på egen mark i stadsdelen Galgberget.

Joint ventures



Rikshems joint ventures

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

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 710 mkr (1 658). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 2,7 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 995 mkr avser 49 procent av Värmdö-Bostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 608 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad.

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 106 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr (f d Veidekke Eiendom), P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

1 710 mkr
(1 658)

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antal lägenheter i produktion till 111, varav 44 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 33. Färdigställda osålda lägenheter uppgick till en, varav Rikshems andel är 0,5.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 1 mkr (92). Skillnaden mellan perioderna förklaras i allt väsentligt av värdeförändring på fastigheter där Farsta Stadsutveckling AB står för en betydande del.

1 mkr
(92)

Exempel på joint venture



Bild från VärmdöBostäder

VärmdöBostäder

VärmdöBostäder äger och förvaltar ca 2 000 lägenheter i Gustavsberg, Hemmesta, Stavsåsen/Djurö och Ingarö.

Nyproduktion i Brunn C.

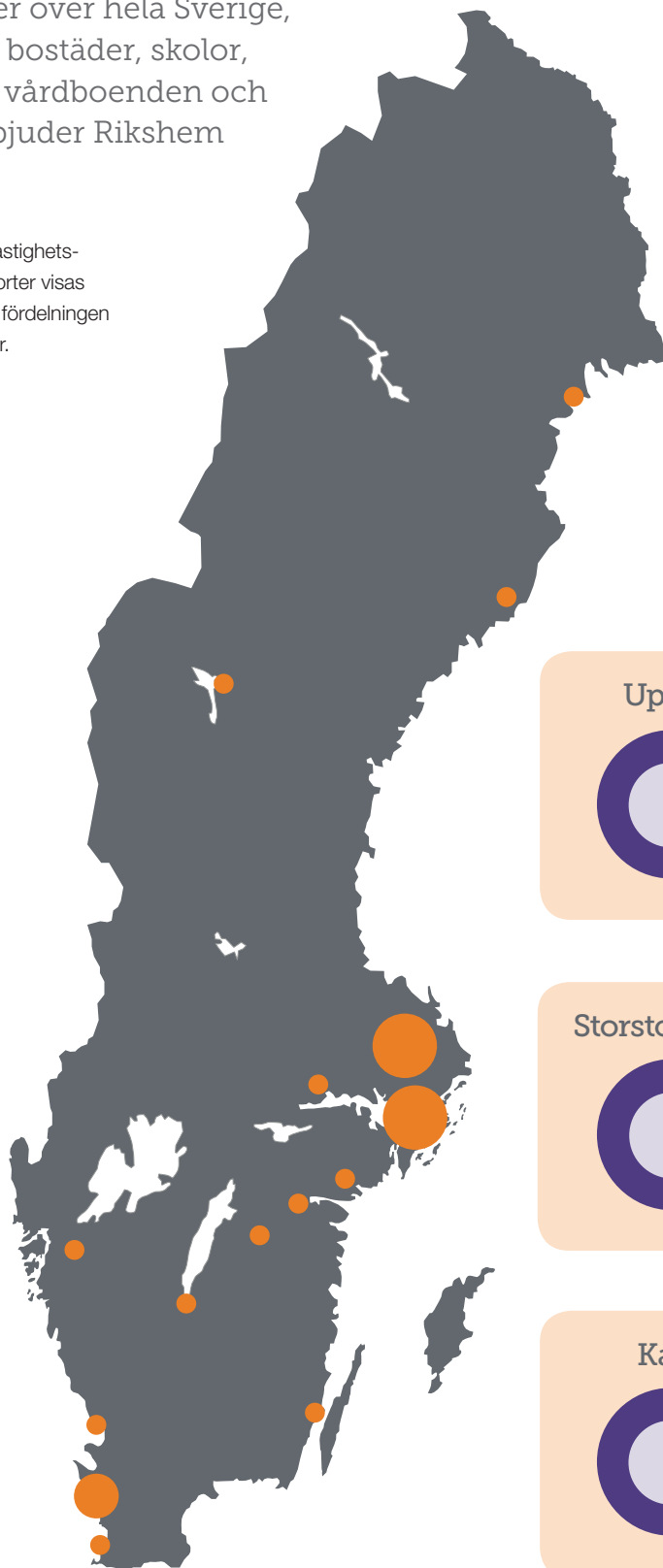
VärmdöBostäders nyproduktionsprojekt för bostadsbebyggelse i Brunn Centrum omfattar ca 130 nya hyreslägenheter om 1-3 rok samt 500 kvm lokalytor i anslutning till en ny torgyta. Arbetet utförs i två etapper med planerat första spadtag i november 2020. Projektet bedöms vara färdigställt under höst/vinter 2021.

Våra största orter

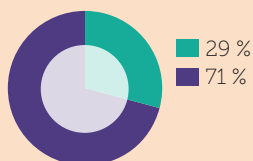
Rikshem äger fastigheter över hela Sverige, från norr till söder. Med bostäder, skolor, förskolor, olika typer av vårdboenden och sociala mötesplatser erbjuder Rikshem rum för hela livet.

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.

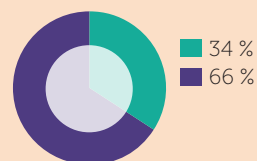
 Samhällsfastigheter
 Bostadsfastigheter



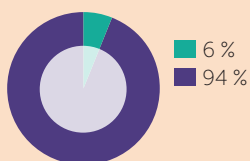
Västerås 7 %



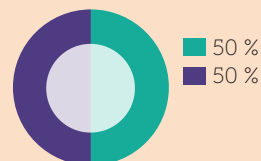
Uppsala 25 %



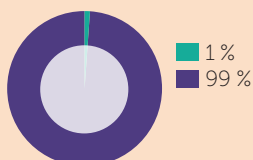
Norrköping 8 %



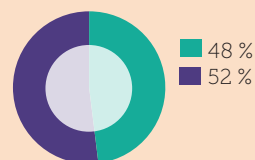
Storstockholm 22 %



Helsingborg 11 %



Kalmar 6 %



Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Hysesintäkter	1 590	1 538	686	649	2 276	2 187
Fastighetskostnader	-718	-742	-212	-224	-930	-966
Driftsöverskott	872	796	474	425	1 346	1 221
Värdeförändring fastigheter	856	861	166	451	1 022	1 312
Totalavkastning	1 728	1 657	640	876	2 368	2 533
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	5,6%	8,0%	7,2%	9,8%	6,1%	8,6%
Verkligt värde fastigheter	35 387	33 769	15 374	14 429	50 761	48 198
Andel, procent	70	70	30	30	100	100
Area, tkvm	1 605	1 651	634	622	2 239	2 273
Verkligt värde, kr per kvm	22 044	20 454	24 256	23 190	22 670	21 206
Investeringar	906	724	272	229	1 178	953



Finansiering

Under andra kvartalet var det stor oro på kapitalmarknaden och tillgången till kapital var periodvis begränsad till följd av coronapandemin. Under sommaren återkom likviditeten till marknaden och i slutet av perioden har kreditmarginalerna för bolag med Rikshems kreditvärdighet i princip varit tillbaka på samma nivåer som före pandemin.

Osäkerheten på kapitalmarknaderna under mars och april medförde att Rikshems kreditmarginaler ökade vilket påverkat finansieringskostnaden. Sedan i början av sommaren har likviditeten på kapitalmarknaden förbättrats. Kreditmarginalerna har sjunkit och var i slutet av perioden i princip tillbaka på samma nivå som före pandemin.

Under tredje kvartalet har en obligationsemission om 200 mkr med löptiden 5 år genomförts. Utöver detta emitterades företagscertifikat om 1 538 mkr under kvartalet. Under perioden utfördes nio

obligationsemissioner till ett värde om ca 2,7 miljarder kronor. Ett nytt banklån om 1 miljard kronor tecknades under perioden och ett banklån om 475 mkr förlängdes till 2023.

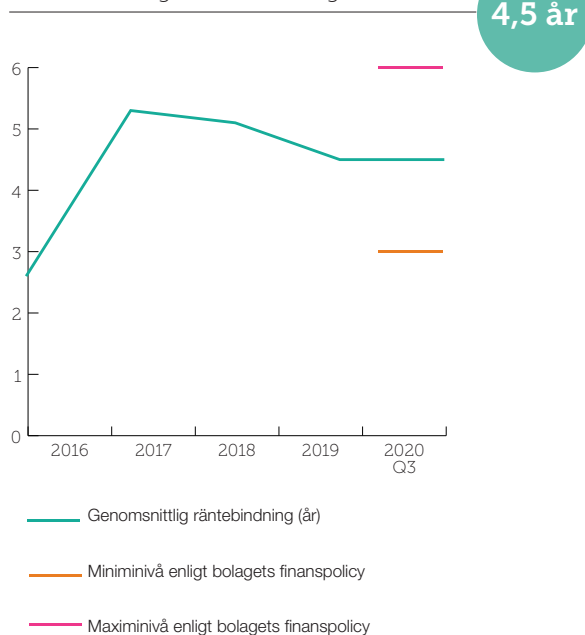
Likvida medel

Likvida medel uppgick till 1 532 mkr (568). Ökningen av likvida medel utfördes för att stärka flexibiliteten under en tidvis turbulent marknadssituation. På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 421 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

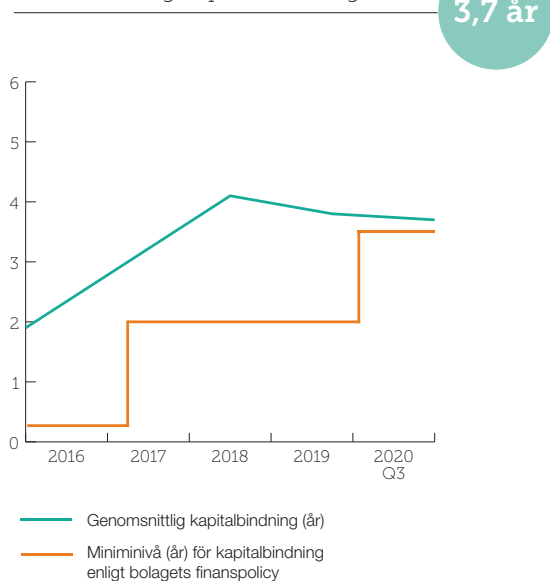
Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som räntesäkrade 17,8 miljarder kronor där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 513 mkr (509) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -912 mkr (-432). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -398 mkr (77).

Genomsnittlig räntebindning (år)



Genomsnittlig kapitalbindning (år)



Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 27 124 mkr (26 868). Av de räntebärande skulderna avsåg 5 309 mkr (4 317) säkerställda skulder till kreditinstitut, 199 mkr (199) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 1 538 mkr (2 740) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 893 mkr (19 582) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 185 mkr (30) i räntebärande skulder till närstående bolag. Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 10 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,7 miljarder kronor i NOK och 0,3 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i

27 124 mkr
(26 868)

SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 4,4 miljarder kronor för EUR, 5,1 miljarder kronor för NOK och 0,3 miljarder kronor för AUD. Vid utgången av perioden 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 utnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

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

Grön finansiering

Totalt har 1,2 miljarder kronor mkr emitterats i gröna obligationer under perioden. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till 2,4 miljarder kronor. Lån hos Europeiska Investeringsbanken för investeringar i energieffektivisering uppgick till 199 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 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 År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
< 1 år	4 176	15,4%	7 900	29,1%
1-2 år	1 776	6,5%	3 690	13,6%
2-3 år	2 450	9,0%	3 343	12,3%
3-4 år	4 538	16,7%	4 188	15,5%
4-5 år	1 884	6,9%	1 568	5,8%
5-6 år	3 000	11,1%	875	3,2%
6-7 år	2 000	7,4%	1 191	4,4%
7-8 år	2 500	9,2%	471	1,7%
8-9 år	2 400	8,9%	833	3,1%
> 9 år	2 400	8,9%	3 065	11,3%
Summa	27 124	100%	27 124	100%

Räntederivatportfölj

Förfallo- tidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdr kr	Medelränta (årets utgång)
2020	17,8	0,8%
2021	17,3	0,8%
2022	15,8	0,8%
2023	13,8	0,8%
2024	13,3	0,8%
2025	10,8	0,9%
2026	7,8	0,9%
2027	5,8	0,8%
2028	3,8	0,7%
2029	1,9	0,9%
2030	0	

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	okt 2019- sep 2020	2019 jan-dec
Hyresintäkter	755	745	2 276	2 187	3 005	2 916
Driftskostnader	-151	-147	-546	-559	-758	-771
Reparationer och underhåll	-57	-62	-190	-223	-273	-306
Fastighetsadministration	-51	-45	-161	-154	-218	-211
Fastighetsskatt	-11	-10	-33	-30	-45	-42
Summa fastighetskostnader	-270	-264	-930	-966	-1 294	-1 330
Driftsöverskott	485	481	1 346	1 221	1 711	1 586
Central administration	-13	-20	-58	-61	-97	-100
Finansnetto	-119	-109	-347	-337	-454	-444
Resultat från andelar i joint ventures	6	1	1	92	153	244
varav förvaltningsresultat	13	4	25	11	20	6
varav värdeförändring fastigheter	0	-2	-18	102	180	300
varav värdeförändring derivat	0	–	-1	–	0	1
varav skatt	-7	-1	-5	-21	-47	-63
Förvaltningsresultat	359	353	942	915	1 313	1 286
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	163	282	1 022	1 312	1 247	1 538
Värdeförändring räntederivat	-5	-191	-324	-710	116	-270
Värdeförändring valutaderivat	-44	145	-154	863	-512	505
Valutakursförändring lån	20	-26	486	-443	714	-215
Resultat före skatt	493	563	1 972	1 937	2 878	2 844
Skatt	-76	-125	-376	-373	-602	-600
Periodens/årets resultat	417	438	1 596	1 564	2 276	2 244
Övrigt totalresultat						
Pensioner, omvärdering	–	–	–	–	-3	-3
Skatt pensioner	–	–	–	–	1	1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	–	–	–	–	-2	-2
Summa totalresultat för perioden/året	417	438	1 596	1 564	2 274	2 242

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	50 761	48 198	49 307
Andelar i joint ventures	1 710	1 475	1 658
Materiella anläggningstillgångar	4	5	5
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	132	128	131
Derivatinstrument	513	835	509
Långfristiga fordringar	220	192	179
Summa anläggningstillgångar	53 340	50 833	51 789
Kortfristiga fordringar	230	349	255
Likvida medel	1 532	607	568
Summa omsättningstillgångar	1 762	956	823
SUMMA TILLGÅNGAR	55 102	51 789	52 612
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 037	19 763	20 441
Uppskjuten skatt	3 568	3 171	3 392
Räntebärande skulder	19 224	21 721	19 699
Derivatinstrument	912	840	432
Långfristiga skulder leasing	118	114	117
Ej räntebärande skulder	6	3	6
Summa långfristiga skulder	23 828	25 849	23 646
Räntebärande skulder	7 900	4 574	7 169
Kortfristiga skulder leasing	12	12	14
Ej räntebärande skulder	1 325	1 591	1 342
Summa kortfristiga skulder	9 237	6 177	8 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 102	51 789	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
Periodens resultat, jan-sep			1 564	1 564
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-
Utgående eget kapital 2019-09-30	100	4 874	14 789	19 763
Periodens resultat, okt-dec			680	680
Övrigt totalresultat, okt-dec			-2	-2
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
Periodens resultat, jan-sep			1 596	1 596
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-
Utgående eget kapital 2020-09-30	100	4 874	17 063	22 037



Krukan 15, Umeå

Periodens investeringar i befintliga fastigheter.

1 178 mkr

Av beloppet avser **701 mkr** ombyggnation och renovering av bostäder, **205 mkr** nyproduktion och **273 mkr** investeringar i samhällsfastigheter.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	okt 2019- sep 2020	2019 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	472	461	1 289	1 165	1 615	1 491
Betald ränta	-114	-105	-336	-330	-451	-445
Betald skatt	–	–	-22	-24	-22	-24
Förändring av rörelsekapital	27	-57	-102	-202	242	142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385	299	829	609	1 384	1 164
Investering i förvaltningsfastigheter	-368	-274	-1 178	-953	-1 793	-1 568
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-250	-52	-611	-292	-851
Avyttring av förvaltningsfastigheter	758	0	802	365	802	365
Förändring i materiella anläggningstillgångar	0	0	-1	-2	-1	-2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-40	0	-140	-45	-172	-76
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	50	0	50	113	64	127
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1	–	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	400	-524	-519	-1 132	-1 392	-2 004
Upptagna lån	1 738	3 100	9 746	8 173	12 271	10 698
Amortering av lån	-2 433	-3 065	-9 000	-8 870	-10 722	-10 592
Förändring av säkerheter	-112	316	-87	814	-613	287
Lösen av finansiella instrument	0	–	-4	–	-4	–
Amortering av finansiell leasing	0	-1	-1	-2	1	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-807	350	654	115	933	393
Periodens/årets kassaflöde	-22	125	964	-408	925	-447
Likvida medel vid periodens/årets början	1 554	482	568	1 015	607	1 015
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 532	607	1 532	607	1 532	568

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	okt 2019- sep 2020	2019 jan-dec
Intäkter	59	50	182	171	247	235
Övriga rörelsekostnader	-29	-27	-93	-86	-143	-136
Personalkostnader	-48	-43	-150	-145	-212	-207
Avskrivningar	–	-1	-1	-2	-2	-2
Rörelseresultat	-18	-21	-62	-62	-110	-110
Resultat från andelar i koncernföretag	26	27	73	257	400	584
Räntenetto	63	11	207	14	221	28
Värdeförändring räntederivat	-5	-191	-324	-710	116	-270
Värdeförändring valutaderivat	-45	145	-154	863	-512	505
Valutakurseffekter på finansiella skulder	19	-26	485	-443	713	-215
Resultat efter finansiella poster	40	-55	225	-81	828	522
Skatt	71	-38	95	-42	77	-60
Periodens/årets resultat	111	-93	320	-123	905	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 perioden uppgick till 182 mkr (171) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -244 mkr (-233). Finansiella poster uppgick till 287 mkr (19). I finansiella poster ingår, utöver räntenetto,

resultat från andelar i koncernföretag om 73 mkr (257) samt värdeförändringar avseende finansiella instrument motsvarande 7 mkr (-290).



Moderbolagets tillgångar uppgick per balansdagen till 34 690 mkr (34 000) och består till största delen av aktier och andelar i dotterbolag och fordringar hos koncernföretag. Likvida medel uppgick till 1 529 mkr (561). Skulderna uppgick till

26 925 mkr (26 555) och består till största delen av företagscertifikat, obligations- och banklån. Egna kapitalet uppgick per balansdagen till 7 765 mkr (7 445).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	3	4	4
Aktier och andelar i koncernföretag	1 945	1 945	1 945
Fordringar hos koncernföretag	30 515	30 220	30 887
Derivatinstrument	513	835	509
Långfristiga fordringar	49	29	29
Summa anläggningstillgångar	33 025	33 033	33 374
Kortfristiga tillgångar	136	86	65
Likvida medel	1 529	603	561
Summa omsättningstillgångar	1 664	689	626
SUMMA TILLGÅNGAR	34 690	33 722	34 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 765	6 859	7 445
Uppskjuten skatt	143	220	238
Derivatinstrument	911	840	432
Räntebärande skulder	23 688	23 993	24 579
Skulder till koncernföretag	1 637	676	678
Ej räntebärande skulder	546	1 134	628
Summa skulder	26 925	26 863	26 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 690	33 722	34 000

Övriga upplysningar

Styrelse och vd

Sammansättningen i Rikshem AB (publ)s styrelse har förändrats under perioden 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 perioden till 267 (256), 147 män och 120 kvinnor.

Risker

Spridningen av viruset Covid-19 och de åtgärder som tvingats vidtas har fått stor påverkan på samhället och världs-

ekonomin. 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.



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. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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.



Kalendarium

Bokslutskommuniké 2020
5 februari 2021

Års- och
hållbarhetsredovisning 2020
29 mars 2021

Delårsrapport jan-mar 2021
8 maj 2021

Stockholm den 3 november 2020

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
delårsrapport
har ej granskats
av bolagets
revisorer.

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2020 kv 3	2020 kv 2	2020 kv 1	2019 kv 4	2019 kv 3	2019 kv 2
Resultaträkning						
Hysesintäkter	755	760	761	729	745	724
Fastighetskostnader	-270	-312	-348	-364	-264	-323
Driftsöverskott	485	448	413	365	481	401
Central administration	-13	-23	-22	-39	-20	-20
Finansnetto	-119	-116	-112	-107	-109	-114
Resultat från andelar i joint ventures	6	-8	3	152	1	83
Förvaltningsresultat	359	301	282	371	353	350
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	163	730	129	226	282	857
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	-29	60	-23	310	-72	-218
Resultat före skatt	493	1 091	388	907	563	989
Skatt och övrigt totalresultat	-76	-228	-72	-229	-125	-155
Periodens totalresultat	417	863	316	678	438	834
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	50 761	50 989	49 718	49 307	48 198	47 392
Andelar i joint ventures	1 710	1 679	1 662	1 658	1 475	1 474
Övriga tillgångar	1 099	1 154	1 316	1 079	1 509	1 339
Likvida medel	1 532	1 554	858	568	607	482
Summa tillgångar	55 102	55 376	53 554	52 612	51 789	50 687
Eget kapital	22 037	21 620	20 757	20 441	19 763	19 325
Uppskjuten skatt	3 568	3 548	3 399	3 392	3 171	3 045
Räntebärande skulder	27 124	27 837	26 963	26 868	26 295	26 233
Övriga skulder	2 373	2 371	2 435	1 911	2 560	2 084
Summa eget kapital och skulder	55 102	55 376	53 554	52 612	51 789	50 687
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	53	55	54	54	54	55
Soliditet, procent	40	39	39	39	38	38
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,6	3,7	3,7	3,5	3,5	3,3
Avkastning eget kapital, procent*	10,9	11,2	11,6	11,6	12,9	13,7
Direktavkastning, procent*	3,5	3,5	3,5	3,3	3,4	3,3
Överskottsgrad, procent	64	59	54	50	65	55

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2020 jan-sep	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning						
Hysesintäkter	2 276	2 916	2 792	2 665	2 484	2 040
Driftsöverskott	1 346	1 586	1 524	1 555	1 420	1 192
Förvaltningsresultat	942	1 286	1 008	1 150	1 208	579
Värdeförändring fastigheter, mkr	1 022	1 538	2 107	1 647	1 962	1 856
Periodens resultat	1 596	2 244	2 489	2 430	2 433	1 964
Balansräkning						
Eget kapital	22 037	20 441	18 199	15 710	13 281	10 360
Extern skuld	27 124	26 838	26 493	24 022	23 422	21 074
Verkligt värde fastigheter	50 761	49 307	45 687	41 039	37 878	32 009
Balansomslutning	55 102	52 612	48 734	43 501	40 114	34 053
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	40	39	37	36	33	30
Belåningsgrad, procent	53	54	58	59	62	66
Räntetäckningsgrad*	3,6	3,5	3,2	3,5	3,8	3,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,1	18,0	17,6	15,8	17,2	19,0
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	9	10	12	15	21
Medelränta, procent	1,7	1,6	1,7	2,0	1,5	1,6
Räntebindning, år	4,5	4,5	5,1	5,3	2,6	2,4
Kapitalbindning, år	3,7	3,8	4,1	3,0	1,9	1,4
Avkastning på eget kapital, procent*	10,9	11,6	14,7	16,8	20,6	25,8
Direktavkastning, procent*	3,5	3,3	3,5	3,9	4,1	4,2
Totalavkastning exkl joint ventures, procent*	6,1	6,7	8,6	8,3	10,0	11,0
Totalavkastning inkl joint ventures, procent*	6,2	7,2	7,8	8,3	10,3	11,3
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	541	560	555	586	574	533
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 239	2 292	2 274	2 219	2 182	1 975
Antal lägenheter	28 552	29 214	28 840	27 924	27 224	24 203
Andel samhällsfastigheter, procent	30	30	29	29	29	38
Vakansgrad bostäder, procent	3,3	3,5	3,2	2,7	3,6	2,6
Marknadsvakans bostäder, procent	1,3	0,8	0,5	0,3	0,5	0,4
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	8,9	9,0	9,4	9,8	10,3	10,5
Verkligt värde, kr/kvm	22 670	21 512	20 090	18 494	17 362	16 205
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	2,5	4,3	3,8	4,3	3,7	2,7
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	7,5	3,6	-3,9	6,7	3,4	6,8
Överskottsgrad, procent*	59	54	55	58	57	58
*Rullande 12 månader						
Medarbetare						
Antal anställda	267	259	242	206	192	173

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	sep 2019- okt 2020	2019 jan-dec	sep 2018- okt 2019	2018 jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat	2 276	2 244	2 403	2 489
Genomsnittligt eget kapital	20 900	19 320	18 562	16 954
Avkastning på eget kapital	10,9%	11,6%	12,9%	14,7%

Driftsöverskott				
Hysesintäkter	3 005	2 916	2 908	2 792
Fastighetskostnader	-1 294	-1 330	-1 346	-1 268
Driftsöverskott	1 711	1 586	1 562	1 524

Överskottsgrad				
Driftsöverskott	1 711	1 586	1 562	1 524
Hysesintäkter	3 005	2 916	2 908	2 792
Överskottsgrad	57%	54%	54%	55%

Direktavkastning				
Driftsöverskott	1 711	1 586	1 562	1 524
Ingående fastighetsvärde	48 198	45 687	44 282	41 039
Utgående fastighetsvärde	50 761	49 307	48 198	45 687
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	49 480	47 497	46 240	43 363
Direktavkastning	3,5%	3,3%	3,4%	3,5%

Totalavkastning				
Driftsöverskott	1 711	1 586	1 562	1 524
Värdeförändring fastigheter	1 247	1 538	2 293	2 107
Summa	2 959	3 124	3 855	3 631
Ingående fastighetsvärde	48 198	45 687	44 282	41 039
Utgående fastighetsvärde	50 761	49 307	48 198	45 687
Avgår orealiserade värdeförändringar	-1 247	-1 538	-2 293	-2 107
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	48 856	46 728	45 093	42 310
Totalavkastning	6,1%	6,7%	8,6%	8,6%

Räntetäckningsgrad				
Resultat före skatt	2 878	2 844	2 987	2 922
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	-1 247	-1 538	-2 293	-2 107
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-317	-20	443	193
Resultat från andelar i joint ventures	-153	-244	-104	-7
Övriga finansiella kostnader	29	29	29	13
Räntekostnader	448	429	433	458
Rörelseresultat	1 638	1 500	1 495	1 472
Externa räntor	-448	-429	-433	-458
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,5	3,5	3,2

Belopp i mkr	2020 30 sep	2019 31 dec	2019 30 sep	2018 31 dec
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	27 124	26 838	26 253	26 493
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	50 761	49 307	48 198	45 687
Belåningsgrad	53%	54%	54%	58%

Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	5 309	4 317	4 318	4 535
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	50 761	49 307	48 198	45 687
Belåningsgrad, säkerställda lån	10%	9%	9%	10%

Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	27 124	26 838	26 253	26 493
Likvida medel	-1 532	-568	-607	-1 015
Säkerheter avseende CSA avtal	421	507	1 034	220
Nettoskuld	26 013	26 777	26 680	25 698
Driftsöverskott	1 711	1 586	1 562	1 524
Central administration	-97	-100	-82	-65
Avskrivningar	2	2	3	3
EBITDA	1 616	1 488	1 483	1 462
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,1	18,0	18,0	17,6

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	Driftsoverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
Driftsoverskott	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteutgifter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader samt tomträttsavgifter.
Förvaltningsresultat	Driftsoverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
Hysesintäkter	Hysesvärde 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 driftsoverskott 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 balansomsättning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftsoverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för realiserade 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 viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsoverskott i relation till hysesintäkter.

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