



# Delårsrapport

## januari – september 2022

### Perioden januari-september i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 2 366 mkr (2 276), en ökning med 4,0 procent jämfört med föregående period.
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 62 mkr eller 3,2 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 381 mkr (1 359), en ökning med 1,6 procent jämfört med föregående period.
- Förvaltningsresultatet minskade med 69 mkr eller 5,9 procent till 1 101 mkr (1 170).

- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 178 mkr (2 142).
- Värdeförändringen på derivatinstrument och lån i utländsk valuta uppgick till 1 061 mkr (160).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 2 340 mkr (3 472). Resultatet efter skatt uppgick till 1 876 mkr (2 857).
- Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 500 mkr (532). Etablering i Lund har skett genom förvärv av projektfastigheter i området Västerbro.

Dessutom har en bostadsfastighet i området Bergagårdshöjden i Kalmar samt två projektfastigheter i Sollentuna förvärvats.

- Fastigheten Lagern 6 i Stockholm har avyttrats och frånträds under fjärde kvartalet.
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 1 779 mkr (1 215).

#### Hyresintäkter

2 366 mkr

#### Driftöverskott

1 381 mkr

#### Resultat efter skatt

1 876 mkr

### Rikshem i sammandrag

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	okt 2021- sep 2022	2021 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	2 366	2 276	3 152	3 062
Driftöverskott, mkr	1 381	1 359	1 790	1 768
Förvaltningsresultat, mkr	1 101	1 170	1 457	1 526
Periodens/årets resultat, mkr	1 876	2 857	4 950	5 931
Verkligt värde fastigheter, mkr	61 238	54 809	61 238	58 780
Antal lägenheter	28 823	28 512	28 823	28 514
Uthyrningsbar area, tkvm	2 239	2 216	2 239	2 216
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,4	96,0	96,4	95,8
Genomsnittlig hyreslängd, år*	7,8	8,3	7,8	8,3
Belåningsgrad, procent	47	49	47	46
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,6	3,9	3,6	3,6
Eget kapital, mkr	30 731	25 778	30 731	28 855
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	9,6	9,3	9,6	13,9
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	17,5	15,6	17,5	22,9

\* Avser samhällsfastigheter.  
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 21.

# Långsiktighet ger stabilitet

Fastighetsbranschen har haft en lång period med goda förutsättningar. Nu står vi inför en ny verklighet med invasionen av Ukraina, hög inflation och räntehöjningar. Experterna är inte ense om hur utvecklingen framöver kommer att se ut utöver att det blir en lågkonjunktur, men hur djup och lång den blir återstår att se. Även om det innebär att vi, precis som andra, behöver se över verksamheten har vi dock en stadig grund att stå på - vi är långsiktiga, agerar i stabila segment och har starka ägare. I tider som dessa är vår stabilitet något som uppskattas lite extra av hyresgäster, medarbetare och finansmarknad. Det senare märks bland annat då vi under hösten har lyckats emittera ett flertal obligationer på en utmanande kapitalmarknad.

## Inflationssäkrade samhällsfastigheter

Rikshem ökar intäkterna med 4,0 procent under perioden och för jämförbara fastigheter med 3,2 procent. Vårt aktiva uthyrningsarbete ger resultat och vakanserna minskar, både marknadsvakanser och projektvakanser. Fastighetskostnaderna ökar dock i snabbare takt än intäkterna, främst beroende av kraftigt ökande elkostnader vilket är en av de större kostnadsposterna för ett fastighetsbolag som Rikshem. Inom segmentet samhällsfastigheter är dock den absoluta majoriteten av hyreskontrakten indexerade och därmed inflationssäkrade, vilket till viss del kompenserar för kostnadsökningen. Driftöverskottet ökade under perioden med 1,6 procent och för jämförbara fastigheter med 0,7 procent. Även de stigande räntorna påverkar Rikshem men med vår relativt långa kapital- och räntebindning tar det tid innan högre räntor får ett signifikant genomslag. Avkastningskraven korrelerar generellt med ränteutvecklingen och vi arbetar för att stärka våra kassaflöden genom att kontinuerligt utveckla vårt bestånd.

## Nya förutsättningar för hyresförhandlingarna

Inför de årliga bostadshyresförhandlingarna har marknadens parter enats om fem faktorer som förhandlingarna ska fokusera på. Det handlar dels om kostnader för själva förvaltningen, dels om utvecklingen i samhällsekonomi. Förhoppningsvis ska detta ge en bättre fungerande förhandling i år som leder till en snabbare process så



Anette Frumerie, vd

att hyresgäster inte drabbas av retroaktiva höjningar i samma utsträckning som tidigare år. Det är särskilt viktigt i år när det är tydligt att hyrorna behöver höjas betydligt mer än de senaste åren för att kompensera för bland annat de höga elpriserna. För att säkerställa hyresrättens roll på marknaden är det viktigt att fastighetsbolagen får täckning för sina kostnadsökningar.

## Ökad renoveringstakt och fler energiprojekt

Vi har ett flertal bostadsprojekt i produktion men på grund av den osäkra marknaden som ger för höga kostnader i kalkylen är vi mer avvaktande inför nya produktionsstarter. Vi ökar istället fokus på renovering av våra fastigheter där vi arbetar utifrån vår nya renoveringsmodell, i huvudsak med kvarboende hyresgäster.

” Hittills är 2022 vårt bästa år inom energieffektivisering och vi arbetar för att minska användningen ytterligare.

Modellen minskar behovet av att tomställa husen under en längre period och minskar våra projektvakanser. Dessutom bidrar den till att vi kan minska kostnaderna för det akuta underhållet som ofta är kopplat till vattenskador i äldre fastigheter med renoveringsbehov eftersom vi kan komma i gång snabbare med renoveringarna med den nya modellen. Takten på våra energiinvesteringar ökar och vi genomför fler energiprojekt. Hittills är 2022 vårt bästa år inom energieffektivisering. För att minska användningen ytterligare arbetar vi med optimeringar och injusteringar, ser över temperaturer i trapphus och säkerställer att lokaler som inte används inte drar ström eller värms upp i onödan. Vi informerar också våra hyresgäster om hur de kan agera för att minska sin elanvändning.

## Utveckling tillsammans med kommuner

I samarbete med kommuner runt om i Sverige utvecklar vi bland annat moderna och ändamålsenliga äldreboenden. Tillsammans med Nacka Kommun har vi utarbetat ett förslag för att öka antalet boenderum i Nacka seniorcenter Talliden, ett utvecklingsprojekt som nu genomförs. Fastigheten som är byggd på 1950-talet moderniseras, byggs ut och anpassas för att motsvara dagens och morgondagens krav på den här typen av fastigheter. Vi skapar kvalitativa hem för de boende men också en modern arbetsplats för de som jobbar där. Översyn av befintliga installationer och installation av bergvärme bidrar positivt ur hållbarhetsperspektiv.

## Prisbelönat äldreboende

Äldreboende Harplinge i Halmstad tog i september hem segern i den internationella tävlingen ELCA Trend Award. Det är europeiska landskapsbyggare som delar ut pris för projekt som uppfyller de högsta professionella standarderna inom landskapssektorn. Läs mer på sidan 9.

## Ett ännu bättre bolag framåt

I en orolig omvärld och på en orolig marknad finns anledning att se över vad man arbetar med och hur man gör det - både i det stora och i det lilla. Jag är trygg med att Rikshem står stabilt idag och framgent. Vi behöver självklart hantera de omvärldsförändringar som påverkar oss och utveckla verksamheten för att möta dem men vi fortsätter också enligt vår långsiktiga plan. På så sätt bygger vi gemensamt ett ännu bättre bolag 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

# 65 mdkr

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 64 657 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

## Bostäder

# 29 000

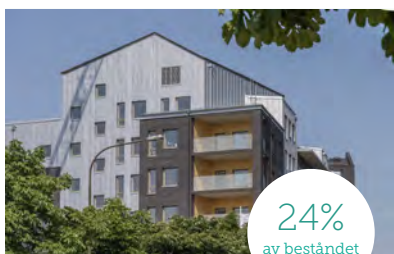
Rikshem har cirka 29 000 bostäder som fördelar sig på hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.

## Samhällsfastigheter

# 30%

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

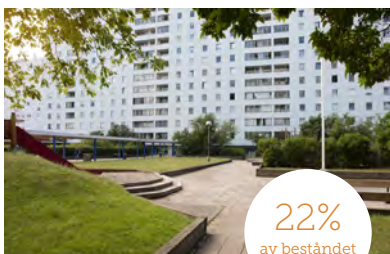
## Våra största förvaltningsområden (andel av fastighetsvärde)



24%  
av beståndet

### Uppsala

Antal lägenheter: **6 529**  
Andel samhällsfastigheter: **33 procent**  
Antal kvm: **423 254**



22%  
av beståndet

### Storstockholm

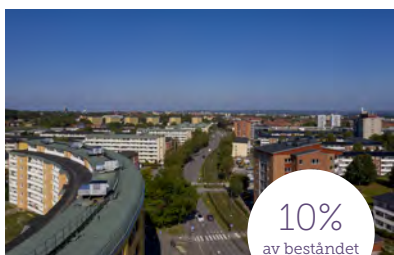
Antal lägenheter: **4 502**  
Andel samhällsfastigheter: **48 procent**  
Antal kvm: **471 929**



10%  
av beståndet

### Helsingborg

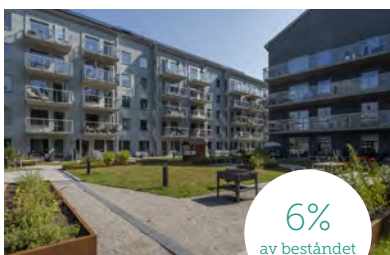
Antal lägenheter: **3 529**  
Andel samhällsfastigheter: **1 procent**  
Antal kvm: **253 812**



10%  
av beståndet

### Norrköping

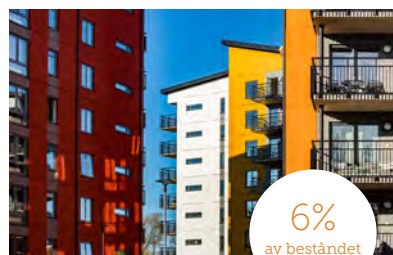
Antal lägenheter: **3 380**  
Andel samhällsfastigheter: **5 procent**  
Antal kvm: **237 769**



6%  
av beståndet

### Västerås

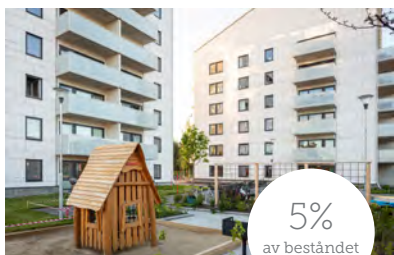
Antal lägenheter: **1 807**  
Andel samhällsfastigheter: **35 procent**  
Antal kvm: **132 171**



6%  
av beståndet

### Kalmar

Antal lägenheter: **1 671**  
Andel samhällsfastigheter: **43 procent**  
Antal kvm: **153 747**



5%  
av beståndet

### Umeå

Antal lägenheter: **1 656**  
Andel samhällsfastigheter: **5 procent**  
Antal kvm: **115 219**



5%  
av beståndet

### Luleå

Antal lägenheter: **1 913**  
Andel samhällsfastigheter: **15 procent**  
Antal kvm: **159 257**



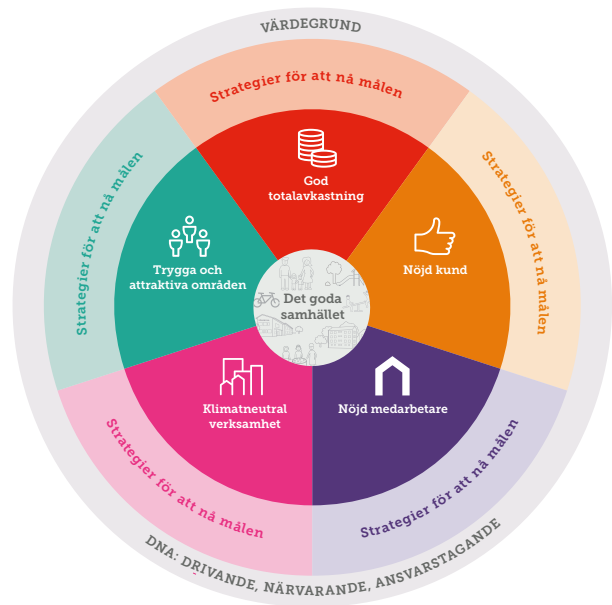
4%  
av beståndet

### Östersund

Antal lägenheter: **1883**  
Andel samhällsfastigheter: **0 procent**  
Antal kvm: **136 603**

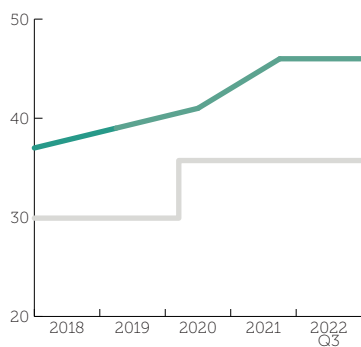
# Rikshems mål

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



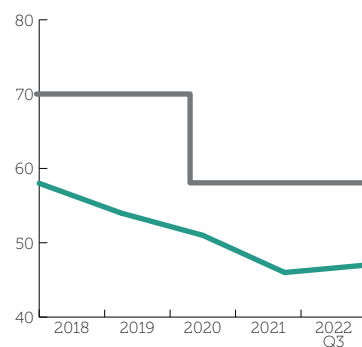
## Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

Soliditet (procent)



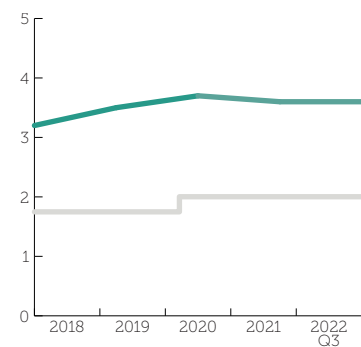
46%

Belåningsgrad (procent)



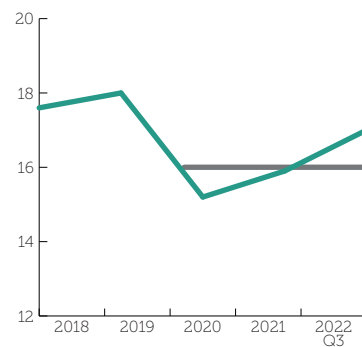
47%

Räntetäckningsgrad (ggr)



3,6 ggr

Nettoskuld/EBITDA (ggr)



17,0 ggr

Rikshems övergripande finansiella nyckeltal har stärkts kontinuerligt de senaste åren. Målet för nyckeltalet nettoskuld/EBITDA är att det långsiktigt ska understiga 16 gånger.

Denna nivå har överskridits främst till följd av ökad projektvolym, vilken medfört höjd nettoskuld, och ökade taxebundna kostnader.

Nyckeltalet kommer att kunna återbördas till nivåer under 16 gånger genom fortsatt fokus på portföljoptimering och driftöverskott.

# Intäkter, kostnader & resultat

## Driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 90 mkr eller 4,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 2 366 mkr (2 276). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering samt effek-ter av hyrespåverkande investeringar. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 62,2 mkr eller 3,2 procent.

Periodens fastighetskostnader ökade med 68 mkr eller 7,4 procent till 985 mkr (917). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 54,1 mkr eller 7,1 procent. Det är främst taxebundna kostnader som ökat, särskilt kostnader för el till följd av höjda elpriser. Kostnader för planerat underhåll ökade enligt plan medan kostnaden för akut underhåll minskade. Under första kvartalet genomfördes en förändring av utfördelning av kostnader för att bättre återspegla den kategorisering av kostnader som förespråkas av MSCI. Det innebär att del av kostnader som tidigare redovisats som driftkostnader nu redovisas som central administration. För perioden innebär detta en ökning av kostnader inom central administration med 19 mkr.

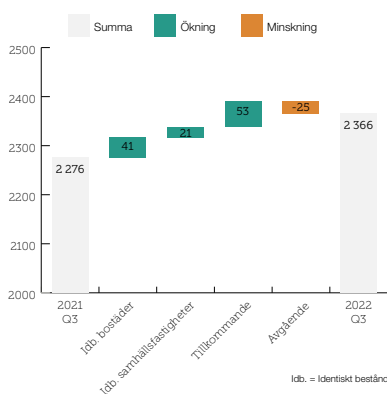
Sammantaget ökade det totala driftöverskottet med 22 mkr förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 1 381 mkr (1 359). För jämförbara fastigheter ökade driftöverskottet med 8,2 mkr eller 0,7 procent.

Vakansen har minskat under perioden, i synnerhet under det tredje kvartalet. Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 3,7 procent (4,9). Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,0 procent (1,5). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgår till 98,3 procent (97,7). För totalt bestånd uppgår ekonomisk uthyrningsgrad till 96,4 procent (96,0).

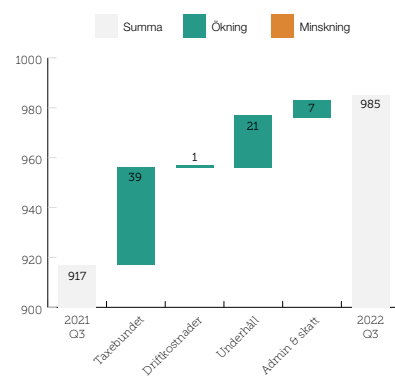
Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 7,8 år (8,3). En stor del av hyresavtalen nytecknades på 15-20 år i samband med förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.

Resultaträkning mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Hyresintäkter	2 366	2 276
Fastighetskostnader	-985	-917
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 381</b>	<b>1 359</b>
Central administration	-98	-63
Finansnetto	-314	-320
Resultat från andelar i joint ventures	132	194
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 101</b>	<b>1 170</b>
Värdeförändring fastigheter	178	2 142
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	1 061	160
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 340</b>	<b>3 472</b>
Skatt	-464	-615
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 876</b>	<b>2 857</b>

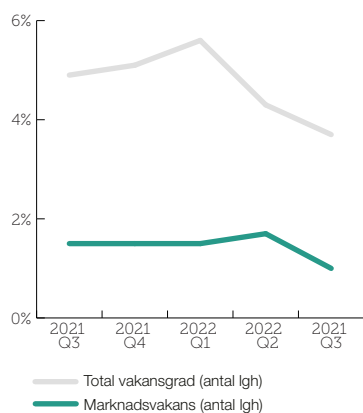
## Hyresintäkter



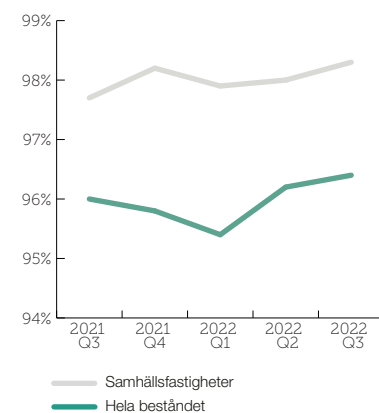
## Fastighetskostnader



## Vakansgrad bostäder (procent)



## Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



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

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -98 mkr (-63). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Under första kvartalet genomfördes en förändring av utfördelning av kostnader för att bättre återspegla den kategorisering av kostnader som förespråkas av MSCI. Kostnader som tidigare redovisats som driftkostnader redovisas nu som central administration. Denna förändring genomfördes i syfte att bättre återspegla MSCIs struktur. Organisationsförstärkning har också ökat kostnaderna.

-98 mkr  
(-63)

## Finansnetto

Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Finansnettot uppgick totalt till -314 mkr (-320). Medelräntan på de räntebärande skulderna ökade till 1,8 procent (1,5). Ökade marknadsräntor och kreditmarginaler har hittills haft begränsad påverkan på finansnettot och kommer att slå igenom successivt då en stor del av låneportföljen har lång räntekor och kapitalbindning. Läs mer på sidan 11.

-314 mkr  
(-320)

## Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 132 mkr (194). Värdeförändringen under perioden har varit lägre än under jämförelseperioden. Se vidare information i avsnitt joint ventures på sid 10.

132 mkr  
(194)

## Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 178 mkr (2 142), vilket motsvarar en värdeökning om 0,3 procent (4,1). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen har ökat med 0,09 procentenheter under perioden. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sid 8.

178 mkr  
(2 142)

## Värdeförändring derivatinstrument och lån i utländsk valuta

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebind-

1 061 mkr  
(160)

ningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR, NOK och AUD. Den kraftiga ränteuppgången under perioden hade en positiv inverkan på värdeförändringen på räntederivat i SEK som uppgick till 1 860 mkr (439). Värdeförändringen på kombinerade valuta- och räntederivatinstrument uppgick till -452 mkr (53) och påverkades negativt av ränteuppgången och positivt av kronförsvagningen. Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -347 mkr (-332) och beror på att den svenska kronan under perioden försvagats mot dessa valutor.

## Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -464 mkr (-615) varav aktuell skatt utgjorde -78 mkr (-99) och uppskjuten skatt utgjorde -386 mkr (-516). Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på finansiella poster, medan den aktuella skatten främst påverkas av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 19,8 procent (17,7). Avvikelsen i förhållande till svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framförallt av resultatandelar från joint ventures vilka redan är beskattade samt av ej avdragsgilla räntekostnader hänförliga till gällande ränteaavdragsbegränsningsregler. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

-464 mkr  
(-615)

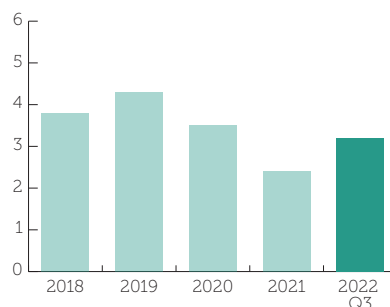
## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 876 mkr (2 857).

1 876 mkr  
(2 857)

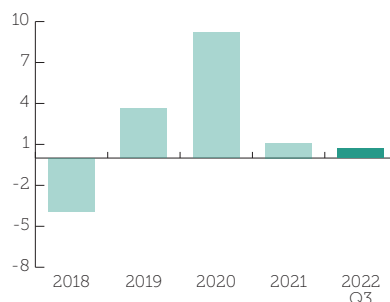
Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)

3,2%



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)

0,7%



# Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 520 fastigheter (515) med ett verkligt värde om 61 238 mkr (58 780). Av verkligt värde avser

41 954 mkr bostäder, 14 653 mkr vårdboenden, 3 291 mkr skolor och 1 340 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till

662 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Antal fastigheter

520

Verkligt värde

61 238 mkr

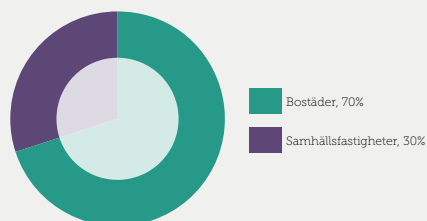
## Rikshems fastighetsbestånd 2022-09-30

Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst (procent)				
						Bostads- hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt	
<b>Segment bostäder</b>										
- Bostäder	41 954	69	1 581	26 543						
- Kommersiellt*	1 131	2	43	26 453						
- Skolor	50	0	2	26 269						
<b>Bostäder</b>	<b>43 135</b>	<b>70</b>	<b>1 625</b>	<b>26 540</b>	<b>2 206</b>	<b>88</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>100</b>	
<b>Segment samhällsfastigheter</b>										
- Vårdboenden	14 653	24	474	30 904						
- Skolor	3 240	5	120	27 036						
- Kommersiellt*	209	0	20	10 688						
<b>Samhällsfastigheter</b>	<b>18 103</b>	<b>30</b>	<b>614</b>	<b>29 504</b>	<b>939</b>	<b>7</b>	<b>82</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	
<b>Totalt</b>	<b>61 238</b>	<b>100</b>	<b>2 239</b>	<b>27 353</b>	<b>3 145</b>	<b>64</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>100</b>	

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



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



# Fastighetsvärdering och segmentsrapport

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Externa fastighetsvärderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs kvartalsvis. I tillägg till detta utförs intern värdering av främst fastigheter med större pågående eller kommande projekt. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,09 procentenheter till 3,74 procent i relation till värdet per 31 december 2021.

## Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	310	1 406	3 339	2,34%	3,66%	6,00%
Samhällsfastigheter:					3,94%	
Vårdboenden	813	1 610	3 119	2,80%	3,88%	5,50%
Skolor	458	1 506	2 516	3,70%	4,19%	5,50%
Kommersiellt	178	1 176	2 803	3,52%	3,68%	6,00%
<b>Medeltal</b>		<b>1 449</b>			<b>3,74%</b>	

## Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2021	30 sep 2022	Förändring
Bostäder	41 954	3,39%	3,66%	0,27%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboenden	14 653	3,98%	3,88%	-0,10%
Skolor	3 291	4,35%	4,19%	-0,16%
Kommersiellt	1 340	5,56%	3,68%	-1,88%
<b>Totalt</b>	<b>61 238</b>	<b>3,65%</b>	<b>3,74%</b>	<b>0,09%</b>

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
<b>Verkligt värde vid ingången av perioden</b>	<b>58 780</b>	<b>51 750</b>	<b>51 750</b>
Värdeförändring	178	2 142	5 509
Investering	1 779	1 215	1 851
Förvärv	500	532	532
Försäljning	–	-829	-862
Verkligt värde vid utgången av perioden	61 238	54 809	58 780
<b>Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures</b>	<b>64 657</b>	<b>57 921</b>	<b>62 112</b>

## Segmentsrapport

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Hysesintäkter	1 651	1 597	715	679	2 366	2 276
Fastighetskostnader	-754	-698	-231	-219	-985	-917
<b>Driftöverskott</b>	<b>897</b>	<b>899</b>	<b>484</b>	<b>460</b>	<b>1 381</b>	<b>1 359</b>
Värdeförändring fastigheter	-229	1 663	407	479	178	2 142
<b>Totalavkastning</b>	<b>668</b>	<b>2 562</b>	<b>891</b>	<b>939</b>	<b>1 559</b>	<b>3 501</b>
Verkligt värde fastigheter	43 135	38 781	18 103	16 028	61 238	54 809
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	7,9	9,2	13,4	9,3	9,5	9,2
Andel, procent	70	71	30	29	100	100
Area, tkvm	1 625	1 608	614	608	2 239	2 216
Verkligt värde, kr per kvm	26 540	24 116	29 504	26 356	27 353	24 731
Investeringar	1 652	1 080	128	135	1 779	1 215



# Investeringar och projekt

Rikshem har flera pågående projekt, såväl nyproduktion av bostäder som större renoveringar av bostäder och samhällsfastigheter.

## Transaktioner och investeringar

Förvärven under perioden uppgick till 500 mkr. Förvärven har främst skett från joint venture-bolag, se sid 10. Under första kvartalet förvärvades tre projektfastigheter i Lund och en bostadsfastighet i Kalmar. Under andra kvartalet har projektfastigheter i Sollentuna förvärvats.

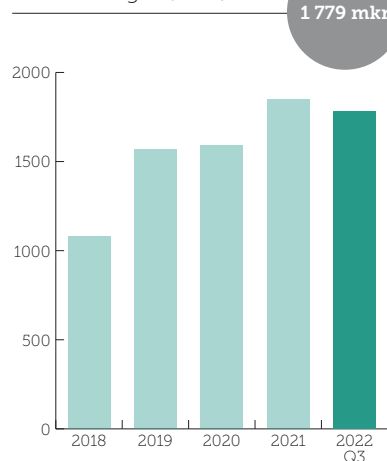
Fastigheten Lagern 6 i Stockholm har avyttrats och frånträds under fjärde kvartalet.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 779 mkr (1 215), varav 820 mkr (640) avsåg ombyggnation och

renovering av bostäder, 831 mkr (440) avsåg nyproduktion av bostäder och 128 mkr (135) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion omfattande 1 595 lägenheter är pågående. Inflyttning är beräknad till mellan första kvartalet 2023 och fjärde kvartalet 2025. ROT- och renoveringsprojekt pågår i 13 fastigheter och omfattar 2 002 lägenheter där inflyttning sker löpande. Inflyttning har under perioden skett i 1 333 nyrenoverade och nyproducerade lägenheter.

Investeringar (mkr)



## Större pågående projekt

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Investeringsbelopp, mkr	Återstående investeringsbelopp, mkr	Beräknat färdigställt
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		175	355	103	kv 1, 2023
Eriksborg	Västerås	Nyproduktion (bostäder)		252	350	147	kv 3, 2023
Topasen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		141	260	203	kv 2, 2024
Brönnestad	Malmö	Nyproduktion (bostäder)		260	417	272	kv 4, 2024
Grafikern	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		162	313	196	kv 4, 2024
Kantorn	Uppsala	ROT-renovering	160	231	269	223	kv 4, 2024
Porsön	Luleå	ROT-renovering	426	426	317	201	kv 2, 2025
Repet	Södertälje	Nyproduktion (bostäder)		235	460	296	kv 4, 2025
Kantorn	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		133	330	240	kv 4, 2025
Elneberg	Helsingborg	ROT-renovering	269	269	257	177	kv 4, 2025



## Harplinge äldreboende vinnare i internationell tävling

Harplinge äldreboende i Halmstad tog hem segern i den internationella tävlingen ELCA Trend Award. Harplinge äldreboende var ett av fem bidrag som nominerats från Sverige till tävlingen.

Det är European Landscape Contractors Association, ELCA, som vart annat år delar ut priset ELCA Trend Award till ett projekt som uppfyller de högsta professionella standarderna inom landskapssektorn. Inför varje utmärkelse utses ett land med ett specifikt tema till Trendpriset. 2020 utsågs Sverige med temat Inverkan av grön miljö på människors hälsa för välbefinnande och lärande.

Läs mer om priset, [ELCA Trend Award](#)

# Joint ventures

## Andelar i joint ventures

Genom joint venture-samarbeten kan Rikshem bland annat agera på nya marknader, utveckla nya och befintliga områden samt utbyta kompetens med våra samarbetspartners.

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 2 312 mkr (2 191). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 3,4 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 1 302 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 801 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 209 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr, P&E Fastighetspartner och Huseriet. Rikshem har under perioden förvärvat

2 312 mkr  
(2 191)

Glommen & Lindbergs 50 % av JV Tidmätaren AB, innebärande att Rikshem nu äger 100 % av aktierna i bolaget och att joint venture-samarbetet har upphört. Rikshem har under perioden även förvärvat en fastighet från Bergagårdshöjden JV AB.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antal lägenheter i produktion till 174, varav 165 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 5.

## Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till 132 mkr (194). Skillnaden är främst hänförlig till värdeförändring i fastigheter.

132 mkr  
(194)



### Rikshems joint ventures

- VärmdöBostäder AB
- Farsta Stadsutveckling AB
- Boostad Bostad Sverige AB
- Bergagårdshöjden JV AB
- Huseriet Riks AB



Telestaden i Farsta.  
Fotograf Staffan Eliasson

# Finansiering

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

Året inleddes med pågående Covid-19 pandemi och när denna började avta invaderade Ryssland Ukraina och nya pandemirelaterade restriktioner infördes i Kina. Detta har drivit på prisökningar och inflationen har stigit snabbt. Centralbanker har aviserat och genomfört räntehöjningar i syfte att stävja inflationen vilket lett till ränteuppgångar och stor volatilitet på ränte- och kapitalmarknaderna. Tillgången till kapital på obligations- och certifikatsmarknaderna har tidvis varit begränsad eller obefintlig, vilket har medfört att även lånemarginalerna ökat snabbt. Detta har påverkat hela fastighetssektorn men främst bolag med lägre kreditrating än Rikshem. På kort sikt har ränte- och marginalförändringarna begränsad inverkan på Rikshems finansiella ställning då en stor del av låneportföljen har lång ränte- och kapitalbindning. Ränteförändringarna har dock stor inverkan på värdet på bolagets derivatinstrument.

Under det tredje kvartalet emitterades obligationer om 1,0 miljard kronor med fem års löptid. Nya banklån om 746 mkr med

fyra års löptid har tecknats. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har under kvartalet minskat med 1 542 mkr.

## Likvida medel

Likvida medel uppgick till 645 mkr (468). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 102 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis.

## Derivatinstrument

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 15,2 miljarder kronor. 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 2 125 mkr (403) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde till -658 mkr (-343). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 1 467 mkr (60).

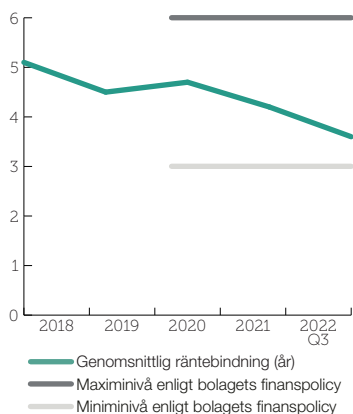
## Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 28 872 mkr (26 922). Kortfristig del uppgick till 6 510 mkr (7 064). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 549 mkr (4 306) säkerställda skulder till kreditinstitut, 999 mkr (999) avsåg skuld till EIB, 2 651 mkr (3 550) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 20 528 mkr (18 892) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 145 mkr (175) i räntebärande skulder till närstående bolag.

Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 7 procent (6) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,8 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,0 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD.

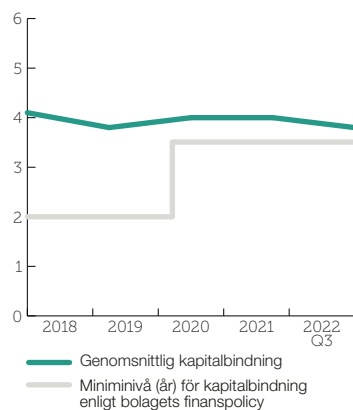
Genomsnittlig räntebindning (år)

3,6 år



Genomsnittlig kapitalbindning (år)

3,8 år



Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 3,1 miljarder kronor för EUR, 4,9 miljarder kronor för NOK och 0,6 miljarder kronor för AUD. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,8 procent vilket är 0,3 procentenheter högre än motsvarande period föregående år och 0,3 procentenheter högre än föregående kvartal. Medelräntan har ökat under kvartalet till följd av höjda marknadsräntor. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,8 år (4,0) och genomsnittlig räntebindning till 3,6 år (4,2).

### Grön finansiering

I februari uppdaterade Rikshem ramverket för gröna obligationer. Under kvartalet har gröna obligationer för 1,0 miljarder kronor emitterats. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till cirka 8,1 miljarder kronor. Lån hos EIB för investeringar i energieffektivisering uppgick till 999 mkr. Grön finansiering uppgick till ca 31 procent av räntebärande skulder.

### 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 checkräkningskredit på 500 mkr. Backup-faciliteterna täcker refinansiering av mer än två års låneförfall.

### Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bekräftades av Moody's i juni.

## Räntebärande externa skulder

Löptid År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
2022	6 329	22%	2 899	10%
2023	967	3%	4 561	16%
2024	3 275	11%	4 267	15%
2025	4 702	16%	4 850	17%
2026	3 700	13%	3 174	11%
2027	2 499	9%	2 019	7%
2028	3 000	11%	1 039	3%
2029	1 500	5%	1 395	5%
2030	2 400	8%	1 079	4%
2031-	500	2%	3 589	12%
<b>Summa</b>	<b>28 872</b>	<b>100%</b>	<b>28 872</b>	<b>100%</b>

# Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	okt 2021- sep 2022	2021 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	795	754	2 366	2 276	3 152	3 062
Driftkostnader	-170	-153	-612	-572	-823	-783
Reparationer och underhåll	-54	-51	-179	-158	-270	-249
Fastighetsadministration	-46	-47	-160	-155	-225	-220
Fastighetsskatt	-11	-11	-34	-32	-44	-42
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-281</b>	<b>-262</b>	<b>-985</b>	<b>-917</b>	<b>-1 362</b>	<b>-1 294</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>514</b>	<b>492</b>	<b>1 381</b>	<b>1 359</b>	<b>1 790</b>	<b>1 768</b>
Central administration	-34	-21	-98	-63	-135	-100
Finansnetto	-119	-106	-314	-320	-466	-472
Resultat från andelar i joint ventures	9	9	132	194	268	330
varav förvaltningsresultat	8	10	28	24	39	35
varav värdeförändring fastigheter	8	1	136	220	295	379
varav värdeförändring derivat	0	0	4	2	4	2
varav skatt	-7	-2	-36	-51	-70	-85
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>370</b>	<b>374</b>	<b>1 101</b>	<b>1 170</b>	<b>1 457</b>	<b>1 526</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2	112	178	2 142	3 545	5 509
Värdeförändring räntederivat	338	122	1 860	439	1 996	575
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-103	-22	-452	53	-337	168
Valutakursförändring lån	-137	-61	-347	-332	-447	-432
<b>Resultat före skatt</b>	<b>470</b>	<b>525</b>	<b>2 340</b>	<b>3 472</b>	<b>6 215</b>	<b>7 347</b>
Skatt	-85	-54	-464	-615	-1 265	-1 416
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>385</b>	<b>471</b>	<b>1 876</b>	<b>2 857</b>	<b>4 950</b>	<b>5 931</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	4	4
Skatt pensioner	-	-	-	-	-1	-1
<b>Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Summa totalresultat för perioden/året</b>	<b>385</b>	<b>471</b>	<b>1 876</b>	<b>2 857</b>	<b>4 953</b>	<b>5 934</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	11	10	8
Förvaltningsfastigheter	61 238	54 809	58 780
Andelar i joint ventures	2 312	1 963	2 191
Materiella anläggningstillgångar	4	3	2
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	177	135	134
Derivatinstrument	2 125	357	403
Långfristiga fordringar	64	342	227
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>65 931</b>	<b>57 618</b>	<b>61 745</b>
Kortfristiga fordringar	356	210	198
Likvida medel	645	902	468
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 001</b>	<b>1 112</b>	<b>666</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>66 932</b>	<b>58 730</b>	<b>62 411</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>30 731</b>	<b>25 778</b>	<b>28 855</b>
Uppskjuten skatt	5 558	4 368	5 173
Räntebärande skulder	22 362	20 507	19 858
Derivatinstrument	658	548	343
Långfristiga skulder leasing	153	118	117
Ej räntebärande skulder	4	9	6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>28 735</b>	<b>25 551</b>	<b>25 497</b>
Räntebärande skulder	6 510	6 375	7 064
Kortfristiga skulder leasing	23	14	15
Ej räntebärande skulder	933	1 012	980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 466</b>	<b>7 401</b>	<b>8 059</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>66 932</b>	<b>58 730</b>	<b>62 411</b>

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>17 947</b>	<b>22 921</b>
Periodens resultat, jan-sep			2 857	2 857
Övrigt totalresultat, jan-sep			–	–
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>20 804</b>	<b>25 778</b>
Periodens resultat, okt-dec			3 074	3 074
Övrigt totalresultat, okt-dec			3	3
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>23 881</b>	<b>28 855</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>23 881</b>	<b>28 855</b>
Periodens resultat, jan-sep			1 876	1 876
Övrigt totalresultat, jan-sep			–	–
<b>Utgående eget kapital 2022-09-30</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>25 757</b>	<b>30 731</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	okt 2021-sep 2022	2021 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	370	374	1 101	1 170	1 457	1 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-7	-9	-129	-194	-263	-328
Återläggning räntenetto	119	106	314	320	466	472
Betald ränta	-97	-102	-293	-333	-450	-489
Erhållen ränta	0	2	1	5	2	6
Betald skatt	-3	1	-88	-6	-108	-26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>382</b>	<b>372</b>	<b>905</b>	<b>962</b>	<b>1 105</b>	<b>1 162</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	37	32	-147	15	-137	25
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	54	120	77	-11	72	-16
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>473</b>	<b>525</b>	<b>835</b>	<b>966</b>	<b>1 040</b>	<b>1 171</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i förvaltningsfastigheter	-530	-480	-1 779	-1 215	-2 415	-1 851
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-458	-500	-532	-501	-533
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	611	0	829	33	862
Investering i övriga anläggningstillgångar	-5	0	-8	-3	-6	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-12	164	-60	157	-67
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	0	–	0	–	0	–
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	–	12	–	42	30
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-535</b>	<b>-340</b>	<b>-2 111</b>	<b>-981</b>	<b>-2 689</b>	<b>-1 559</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	3 805	2 956	14 657	8 768	18 770	12 881
Amortering av lån	-4 285	-2 581	-13 055	-8 535	-17 230	-12 710
Förändring av säkerheter	-100	–	-150	-143	-150	-143
Lösen av finansiella instrument	1	0	0	-3	0	-3
Amortering av leasing	2	0	1	-1	2	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-577</b>	<b>375</b>	<b>1 453</b>	<b>86</b>	<b>1 392</b>	<b>25</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>-639</b>	<b>560</b>	<b>177</b>	<b>72</b>	<b>-257</b>	<b>-362</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	1 284	342	468	830	902	830
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>645</b>	<b>902</b>	<b>645</b>	<b>902</b>	<b>645</b>	<b>468</b>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	okt 2021- sep 2022	2021 jan-dec
<b>Intäkter</b>	<b>68</b>	<b>59</b>	<b>216</b>	<b>183</b>	<b>281</b>	<b>248</b>
Övriga rörelsekostnader	-44	-32	-126	-87	-162	-123
Personalkostnader	-50	-49	-165	-165	-232	-232
Avskrivningar	-1	0	-2	-1	-3	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-27</b>	<b>-23</b>	<b>-77</b>	<b>-69</b>	<b>-117</b>	<b>-109</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	22	-44	57	-	153	96
Räntenetto	71	76	242	222	272	252
Värdeförändring räntederivat	338	122	1 860	439	1 996	575
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-103	-22	-452	53	-337	168
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-137	-62	-347	-332	-447	-432
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>164</b>	<b>47</b>	<b>1 283</b>	<b>313</b>	<b>1 520</b>	<b>550</b>
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-	-	-	-	-44	-44
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	145	-	367	-	367	-
Skatt	-52	-8	-299	-53	-330	-84
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>257</b>	<b>39</b>	<b>1 351</b>	<b>260</b>	<b>1 513</b>	<b>422</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	11	10	8
Inventarier	4	2	2
Aktier och andelar i koncernföretag	2 724	2 117	2 724
Fordringar hos koncernföretag	32 632	31 473	31 668
Derivatinstrument	2 125	357	403
Långfristiga fordringar	17	139	144
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>37 513</b>	<b>34 098</b>	<b>34 949</b>
Kortfristiga tillgångar	278	102	119
Likvida medel	643	900	465
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>921</b>	<b>1 002</b>	<b>584</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 434</b>	<b>35 099</b>	<b>35 533</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>9 436</b>	<b>7 923</b>	<b>8 085</b>
Avsättningar	1	2	3
Uppskjuten skatt	466	212	243
Derivatinstrument	658	548	343
Räntebärande skulder	19 216	24 433	24 474
Skulder till koncernföretag	2 399	1 639	2 150
Ej räntebärande skulder	6 258	343	235
<b>Summa skulder</b>	<b>28 998</b>	<b>27 177</b>	<b>27 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 434</b>	<b>35 099</b>	<b>35 533</b>

### Moderbolaget

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

dotterbolagen. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Sedan i januari 2022 ingår moderbolaget som kommittent i skatterättslig kommission med merparten

av sina dotterbolag. Bolagen ingår även i en mervärdesskattegrupp från och med 1 juli 2022.



## Styrelse

Vid årsstämman den 24 mars 2022 valdes Siv Malmgren och Zdravko Markovski till nya ordinarie ledamöter i styrelsen. Övriga ledamöter omvaldes.

## Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 309 (286), 156 män och 153 kvinnor.

## Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. Året har präglats av kriget i Ukraina, inflation, höga elpriser, ökande räntor och oro på världens finansmarknader. Hittills har detta främst påverkat Rikshem genom ökade kostnader för el och räntor. Inflationen har ökat priserna på bl a byggmaterial vilket till viss del påverkar pågående projekt. På sidan 60 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2021 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

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 22 i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2021. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare skett under perioden.

## 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.

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 28 oktober 2022

Per Uhlén  
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin  
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth  
Styrelseledamot

Andreas Jensen  
Styrelseledamot

Siv Malmgren  
Styrelseledamot

Zdravko Markovski  
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson  
Styrelseledamot

Peter Strand  
Styrelseledamot

Anette Frumerie  
Verkställande direktör

# Kvartalsdata

Belopp i mkr	2022 kv 3	2022 kv 2	2022 kv 1	2021 kv 4	2021 kv 3	2021 kv 2
<b>Resultaträkning</b>						
Hysesintäkter	795	801	770	786	754	762
Fastighetskostnader	-281	-319	-385	-377	-262	-295
Driftöverskott	514	482	385	409	492	467
Central administration	-34	-33	-31	-37	-21	-24
Finansnetto	-119	-102	-93	-152	-106	-105
Resultat från andelar i joint ventures	9	113	10	136	9	183
Förvaltningsresultat	370	460	271	356	374	521
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2	52	124	3 367	112	1 935
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	98	434	529	151	39	58
Resultat före skatt	470	946	924	3 875	525	2 514
Skatt och övrigt totalresultat	-85	-190	-189	-798	-54	-464
Periodens totalresultat	385	756	735	3 077	471	2 050
<b>Balansräkning</b>						
Förvaltningsfastigheter	61 238	60 705	59 683	58 780	54 809	54 370
Andelar i joint ventures	2 312	2 302	2 201	2 191	1 963	1 954
Övriga tillgångar	2 737	2 417	1 727	972	1 056	1 060
Likvida medel	645	1 284	503	468	902	342
Summa tillgångar	66 932	66 708	64 114	62 411	58 730	57 726
Eget kapital	30 731	30 346	29 591	28 855	25 778	25 307
Uppskjuten skatt	5 558	5 506	5 348	5 173	4 368	4 354
Räntebärande skulder	28 872	29 212	27 553	26 922	26 882	26 445
Övriga skulder	1 771	1 644	1 623	1 461	1 702	1 620
Summa eget kapital och skulder	66 932	66 708	64 114	62 411	58 730	57 726
<b>Nyckeltal</b>						
Belåningsgrad, procent	47	48	46	46	49	49
Soliditet, procent	46	45	46	46	44	44
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,6	3,7	3,6	3,6	3,9	3,8
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	17,5	18,1	24,0	22,9	15,6	15,7
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4	3,4
Överskottsgrad, procent	65	60	50	52	65	61

# Nyckeltal

Belopp i mkr	2022 jan-sep	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultaträkning</b>						
Hysesintäkter	2 366	3 062	3 032	2 916	2 792	2 665
Driftöverskott	1 381	1 768	1 760	1 586	1 524	1 555
Förvaltningsresultat	1 101	1 526	1 279	1 286	1 008	1 150
Värdetäckning fastigheter	178	5 509	1 825	1 538	2 107	1 647
Periodens resultat	1 876	5 931	2 481	2 244	2 489	2 430
<b>Balansräkning</b>						
Eget kapital	30 731	28 855	22 921	20 441	18 199	15 710
Extern skuld	28 872	26 922	26 315	26 838	26 493	24 022
Verkligt värde fastigheter	61 238	58 780	51 750	49 307	45 687	41 039
Balansomslutning	66 932	62 411	55 271	52 612	48 734	43 501
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Soliditet, procent	46	46	41	39	37	36
Belåningsgrad, procent	47	46	51	54	58	59
Räntetäckningsgrad (12 mån)	3,6	3,6	3,7	3,5	3,2	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	17,0	15,9	15,2	18,0	17,6	15,8
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	7	6	9	9	10	12
Medelränta, procent	1,8	1,5	1,7	1,6	1,7	2,0
Räntebindning, år	3,6	4,2	4,7	4,5	5,1	5,3
Kapitalbindning, år	3,8	4,0	4,0	3,8	4,1	3,0
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	17,5	22,9	11,4	11,6	14,7	16,8
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,1	3,2	3,5	3,3	3,5	3,9
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	9,5	13,9	7,2	6,7	8,6	8,3
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	9,6	13,9	7,0	7,2	7,8	8,3
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Antal fastigheter	520	514	540	560	555	586
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 239	2 216	2 232	2 292	2 274	2 219
Antal lägenheter	28 823	28 514	28 730	29 214	28 840	27 924
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	30	29	30	30	29	29
Vakansgrad bostäder, procent	3,7	5,1	4,0	3,5	3,2	2,7
Marknadsvakans bostäder, procent	1,0	1,5	1,4	0,8	0,5	0,3
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,8	8,3	8,8	9,0	9,4	9,8
Verkligt värde, kr/kvm	27 353	26 522	23 181	21 512	20 090	18 494
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	3,2	2,4	3,5	4,3	3,8	4,3
Tillväxt driftöverskott, jämförbara fastigheter, procent	0,7	1,1	9,2	3,6	-3,9	6,7
Överskottsgrad, procent	58	58	58	54	55	58
<b>Medarbetare</b>						
Antal anställda	309	286	271	259	242	206

# 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.

	okt 2021- sep 2022	2021 jan-dec	okt 2020- sep 2021	2020 jan- dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>				
Årets resultat	4 950	5 931	3 742	2 481
Genomsnittligt eget kapital	28 254	25 888	23 907	21 681
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>17,5</b>	<b>22,9</b>	<b>15,7</b>	<b>11,4</b>
<b>Driftöverskott</b>				
Hysesintäkter	3 152	3 062	3 032	3 032
Fastighetskostnader	-1 362	-1 294	-1 259	-1 272
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 790</b>	<b>1 768</b>	<b>1 773</b>	<b>1 760</b>
<b>Överskottsgrad</b>				
Driftöverskott	1 790	1 768	1 773	1 760
Hysesintäkter	3 152	3 062	3 032	3 032
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>57</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Direktavkastning</b>				
Driftöverskott	1 790	1 768	1 773	1 760
Ingående fastighetsvärde	54 809	51 750	50 761	49 307
Utgående fastighetsvärde	61 238	58 780	54 809	51 750
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	58 024	55 265	52 785	50 529
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>
<b>Totalavkastning</b>				
Driftöverskott	1 790	1 768	1 773	1 760
Värdeförändring fastigheter	3 546	5 509	2 945	1 825
<b>Summa</b>	<b>5 336</b>	<b>7 278</b>	<b>4 718</b>	<b>3 585</b>
Ingående fastighetsvärde	54 809	51 750	50 761	49 307
Utgående fastighetsvärde	61 238	58 780	54 809	51 750
Avgår orealiserade värdeförändringar	-3 546	-5 509	-2 945	-1 825
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	56 251	52 510	51 313	49 616
<b>Totalavkastning, %</b>	<b>9,5</b>	<b>13,9</b>	<b>9,2</b>	<b>7,2</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>				
Resultat före skatt	6 214	7 347	4 507	3 007
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	-3 546	-5 509	-2 945	-1 825
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-1 212	-311	-56	97
Resultat från andelar i joint ventures	-268	-330	-253	-60
Övriga finansiella kostnader	33	32	26	29
Räntekostnader	437	448	418	439
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 659</b>	<b>1 676</b>	<b>1 697</b>	<b>1 687</b>
Externa räntor	-463	-467	-437	-460
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 31 dec	2021 30 sep	2020 31 dec
<b>Belåningsgrad</b>				
Externa räntebärande skulder	28 872	26 922	26 882	26 315
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	61 238	58 780	54 809	51 750
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>49</b>	<b>51</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån</b>				
Utestående säkerställd skuld	4 549	3 306	3 711	4 814
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	61 238	58 780	54 809	51 750
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, %</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>				
Externa räntebärande skulder	28 872	26 922	26 882	26 315
Likvida medel	-645	-468	-902	-830
Säkerheter avseende CSA avtal	-102	48	168	192
<b>Nettoskuld</b>	<b>28 125</b>	<b>26 503</b>	<b>26 148</b>	<b>25 677</b>
Driftöverskott	1 790	1 768	1 773	1 760
Central administration	-135	-100	-83	-78
Avskrivningar	3	2	2	2
<b>EBITDA</b>	<b>1 658</b>	<b>1 670</b>	<b>1 692</b>	<b>1 684</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>17,0</b>	<b>15,9</b>	<b>15,5</b>	<b>15,2</b>

# Definitioner

<b>Avkastning på eget kapital</b>	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
<b>Belopp inom parentes</b>	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
<b>Belåningsgrad</b>	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
<b>Belåningsgrad säkerställda lån</b>	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
<b>Direktavkastning</b>	Driftöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
<b>Driftöverskott</b>	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
<b>Fastighetskostnader</b>	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
<b>Finansnetto</b>	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgälder och liknande intäkter och kostnader.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
<b>Hysesintäkter</b>	Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
<b>Jämförbart bestånd</b>	För ekonomisk uppföljning avses de fastigheter som ägts, eller för nyproduktion varit inflyttade, under de senaste fyra kvartalen.
<b>Kapitalbindning</b>	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
<b>Marknadsvakans bostäder</b>	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
<b>Medelränta</b>	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
<b>Räntebindning</b>	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	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.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i relation till balansomslutning.
<b>Säkerställda lån</b>	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
<b>Totalavkastning</b>	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
<b>Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter</b>	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
<b>Överskottsgrad</b>	Driftöverskott 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 Tjänstepension AB.

**Kontakt:** Växel: 010-70 99 200  
Rikshem AB (publ), Box 307, 111 21 Stockholm  
**Läs mer på rikshem.se**

## Kalendarium



### Rapporter

Bokslutskommuniké 2022	3 februari 2023
Års- och hållbarhetsredovisning 2022	22 mars 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	5 maj 2023