

Rikshems delårsrapport

januari-mars 2024



Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 68 mkr och uppgick till 908 mkr (841), en ökning med 8,1 procent jämfört med föregående period.
- För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 53 mkr eller 7,2 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 472 mkr (420), en ökning med 12,5 procent jämfört med föregående period.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 259 mkr (246).
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -92 mkr (-1 003), varav -81 mkr är orealiserat vilket motsvarar en värdeförändring om -0,1 procent (-1,7).
- Nettot från värdeförändringen på derivatinstrument och valutakurseffekt från lån i utländsk valuta uppgick till -58 mkr (-319).

- Periodens resultat före skatt uppgick till 106 mkr (-1 075). Resultat efter skatt uppgick till 70 mkr (-852).

- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 263 mkr (476).

Händelser under första kvartalet

- Under första kvartalet frånträdde en fastighet i Sollentuna till ett värde om 16 mkr.
- I februari lanserades Rikshems hållbarhetslänkade ramverk som bygger på Rikshems långsiktiga hållbarhetsmål. Under perioden har totalt 1 mdkr emitterats under ramverket.
- Rikshem har tecknat avtal om att avyttra 14 samhällsfastigheter i Sigtuna till Sigtuna kommun.

Rikshem i sammandrag	2024 jan-mar	2023 jan-mar	apr 2023- mar 2024	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	908	841	3 540	3 473
Driftöverskott, mkr	472	420	2 012	1 960
Förvaltningsresultat, mkr	259	246	1 202	1 189
Periodens/årets resultat, mkr	70	-852	-2 999	-3 921
Verkligt värde fastigheter, mkr	56 305	58 918	56 305	56 139
Uthyrningsbar area, tkvm	2 247	2 257	2 247	2 245
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,0	96,5	96,0	96,3
Belåningsgrad, procent	53	50	53	52
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	3,2	2,6	2,6
Eget kapital, mkr	25 234	28 233	25 234	25 164
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-3,4	-2,1	-3,4	-4,9
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-11,2	-4,7	-11,2	-14,5

Förbättrat förvaltningsresultat

Så här några månader in på året blir det allt ljusare – framför allt utomhus men även på fastighetsmarknaden. När inflationen nu faller tillbaka, vilket bör ge lägre räntor framöver, anas ett ökat intresse för transaktioner och parterna på transaktionsmarknaden börjar hitta varandra igen. Framför allt bostadssegmentet har varit pressat, men även här anas en ljusning. För egen del avslutade vi det första kvartalet med en försäljning av samhällsfastigheter i Sigtuna, en affär som initierades av kommunen och som vi är mycket nöjda med. Fastigheterna frånträds under andra kvartalet och vi får en mer rationell förvaltning när vi avyttrar mindre förvaltningsenheter och behåller större med utvecklingspotential. Vi fortsätter se över portföljen för att skapa de bästa förutsättningarna för att leverera lönsamhet och ha fokus på det som kan addera värde. Om det ser något ljusare ut på transaktionsmarknaden är det dock fortsatt mörkt för nyproduktionen. Det kommer att ta tid innan den startar upp igen och med varslen i branschen är risken överhängande att många byggnadsarbetare söker sig till andra branscher, vilket gör att det kommer att bli svårare att hitta kompetent personal när det väl vänder.

Ökade intäkter

Under årets första kvartal ökade hyresintäkterna med dryga åtta procent till 908 mkr. De årliga hyresförhandlingarna för bostäder ser ut att på de flesta orter landa på ökningar runt fem procent med vissa variationer i avtalsdatum. KPI-ökningen för oktober 2023 uppgick till 6,5 procent

vilket till olika grad utgör grunden för indexuppräkning av samhällsfastighetskontrakt. Fastighetskostnaderna ökade i en lägre takt än intäkterna vilket främst beror på fallande elpriser. Sammantaget ökade driftöverskottet med 12,5 procent och förvaltningsresultatet med dryga fem procent, påverkat av räntor som varit högre än under motsvarande period föregående år.

Anpassar uthyrningsarbetet

För hyresgästkollektivet ser vi att lågkonjunkturen börjar märkas. Mindre pengar i plånboken gör att hyresgäster överväger om de verkligen ska flytta till en större lägenhet, avvaktar ytterligare en tid med att flytta hemifrån och tar inte steget till den nybyggda lägenheten som egentligen önskas. Vi märker att det nu tar längre tid att hyra ut vissa lägenheter, framförallt på de marknader som redan tidigare upplevt ett temporärt överutbud av bostäder eller som har en högre hyra, och vi anpassar vårt uthyrningsarbete när marknadsförutsättningarna ändras. SCB:s siffror från 2022 visar också att cirka 40 procent av de som bor i hyresrätt saknar kontantmarginal, det vill säga att kunna betala en oförutsedd utgift på 13 000 kronor eller mer. För barnfamiljer var det därför välkommet att regeringen meddelade att det tillfälliga tillägget till bostadsbidraget ska förlängas till årsskiftet, men politiken behöver ta större initiativ för en långsiktig fungerande bostadspolitik. Det behövs inte tidsbegränsade lösningar som ändras över mandatperioder utan lösningar som fungerar

långsiktigt för såväl fastighetsägare som boende.

Fler steg för bra kundupplevelse

Vi har under en längre tid förändrat och förbättrat vårt kundarbete. Våra kunder blir allt nöjdare, både inom bostäder och samhällsfastigheter. Arbetet på bostadssidan belönades med en Kundkristall i februari, ett pris för att vi var det stora fastighetsbolag som ökat kundnöjdheten mest. Något som kommer kunna förbättra kundupplevelsen ytterligare är nyttjande av de möjligheter att förenkla vardagen för våra kunder som digitaliseringen ger oss. En del av fundamentet för vår digitalisering är kvalitativ och strukturerad grunddata vilket vi nu arbetar intensivt med. Detta kommer även att ge oss bättre förutsättningar för en god förvaltning och i förlängningen möjligheter till en fortsatt positiv trend i kundnöjdheten.

Trygghet i hållbarhetslänkat ramverk

I februari lanserade vi vårt hållbarhetslänkade obligationsramverk som fick ett mycket positivt mottagande av kapitalmarknaden och vi har redan emitterat 1 miljard kronor. Ramverket innehåller målsättningar kopplade till trygghet i våra bostadsområden, hållbara leverantörsled och minskad klimatpåverkan i både förvaltning av befintliga fastigheter och i nyproduktionsledet. Det har varit särskilt uppskattat att vi vågat ha med sociala hållbarhetsfrågor i ramverket. I det här fallet handlar det om tryggheten och



vårt trygghetsindex som vi kontinuerligt följer för att se hur hyresgästerna uppfattar att tryggheten i områden ändras. Det här är stora och utmanande frågor och trenden i samhället har under lång tid gått åt fel håll. Vi som fastighetsägare kan inte göra allt men vi kan påverka situationen i våra områden, bland annat genom att förhindra olovlig andrahandsuthyrning och att skapa tryggare utemiljöer. När det gäller minskad klimatpåverkan har vi goda möjligheter till energieffektivisering i det befintliga beståndet. Och i vår senaste nyproduktion har vi genom att använda återvunnet stål och klimatförbättrad betong fått en halverad klimatpåverkan i produktionsskedet jämfört med snittet för nybyggnation av flerbostadshus. Ett steg på rätt väg i vårt arbete med minskad klimatpåverkan.

Anette Frumerie, vd

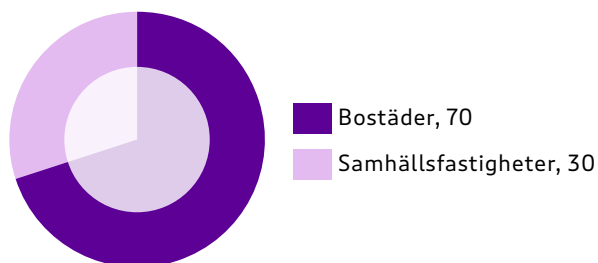
Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag.

Fastigheternas verkliga värde uppgår till **59 027 mkr** (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures)

Rikshem har cirka **30 000 lägenheter** bestående av hyresrätter, seniorboenden, vårdbostäder, studentbostäder och ungdomslägenheter. **30 procent** av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter, till exempel förskolor och skolor.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Våra största förvaltningsområden



Uppsala/Knivsta 27% av fastighetsvärdet

Antal lägenheter: 7 047
Andel samhällsfastigheter: 32%
Antal kvm: 452 460



Storstockholm 20% av fastighetsvärdet

Antal lägenheter: 3 973
Andel samhällsfastigheter: 51%
Antal kvm: 421 176



Helsingborg 10% av fastighetsvärdet

Antal lägenheter: 3 544
Andel samhällsfastigheter: 4%
Antal kvm: 254 378



Norrköping 10% av fastighetsvärdet

Antal lägenheter: 3 638
Andel samhällsfastigheter: 5%
Antal kvm: 246 173

Västerås

6% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 2 059
Andel samhällsfastigheter: 32%
Antal kvm: 143 255

Halmstad och Ale

5% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 1 428
Andel samhällsfastigheter: 83%
Antal kvm: 108 705

Luleå

5% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 2 000
Andel samhällsfastigheter: 14%
Antal kvm: 161 214

Kalmar

5% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 1 641
Andel samhällsfastigheter: 48%
Antal kvm: 148 432

Umeå

5% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 1 764
Andel samhällsfastigheter: 6%
Antal kvm: 119 860

Malmö

4% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 761
Andel samhällsfastigheter: 15%
Antal kvm: 53 965

Östersund

4% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 1 901
Andel samhällsfastigheter: 0%
Antal kvm: 137 006

Intäkter, kostnader & resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 68 mkr eller 8,1 procent jämfört med föregående period och uppgick till 908 mkr (841). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering och färdigställda projekt. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 53 mkr eller 7,2 procent.

Fastighetskostnader

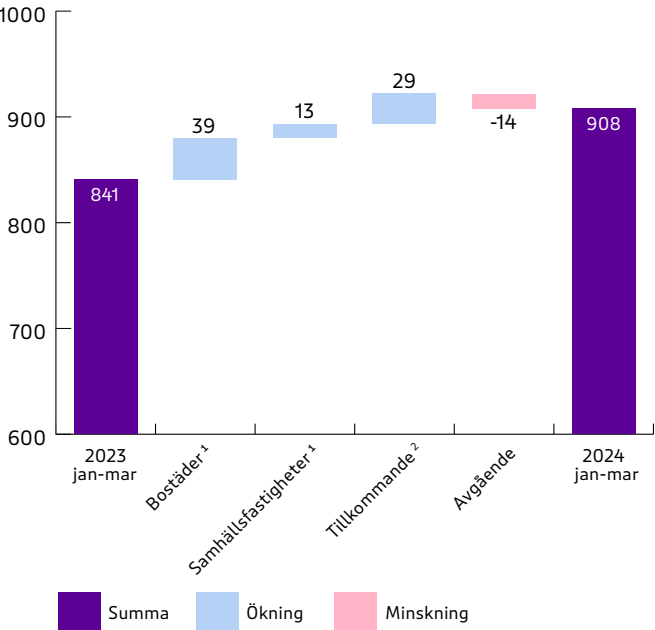
Fastighetskostnaderna ökade med 16 mkr eller 3,7 procent jämfört med föregående period och uppgick till 436 mkr (421). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 19 mkr eller 5,3 procent. Ökningen avser främst högre kostnader för drift och taxebundna kostnader medan kostnader för underhåll har minskat.

Driftöverskott

Sammantaget ökade driftöverskottet med 52 mkr eller 12,5 procent jämfört med föregående period och uppgick till 472 mkr (420). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 34 mkr eller 9,1 procent.

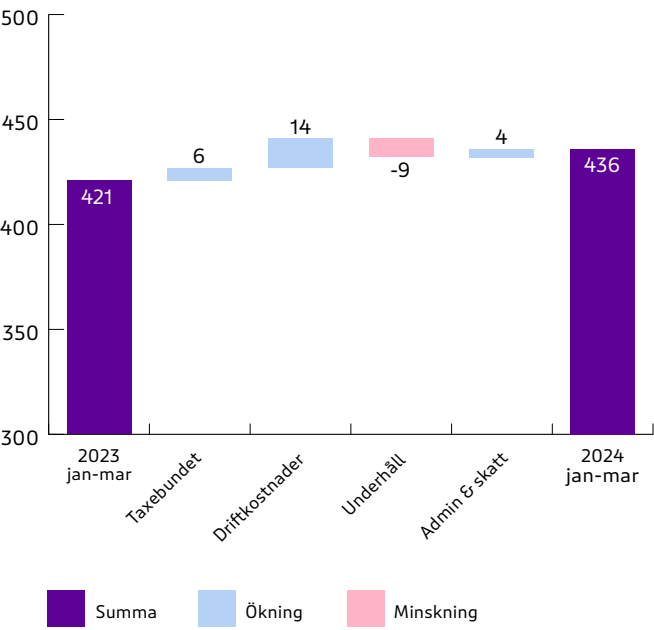


Hyresintäkter (mkr)



¹ Jämförbart bestånd
² Färdigställda projektfastigheter och tillträdna fastigheter.

Fastighetskostnader (mkr)



Resultaträkning i sammandrag, mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Hyresintäkter	908	841
Fastighetskostnader	-436	-421
Driftöverskott	472	420
Central administration	-39	-37
Resultat från andelar i joint ventures	1	4
Rörelseresultat	434	387
Finansiella intäkter och kostnader	-177	-140
Resultat efter finansiella poster	256	247
varav förvaltningsresultat	259	246
Värdeförändring fastigheter	-92	-1 003
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-58	-319
Resultat före skatt	106	-1 075
Skatt	-36	223
Periodens resultat	70	-852

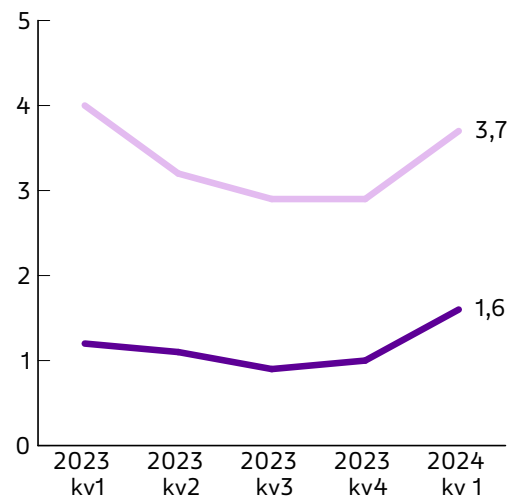
Vakanser

Vakansgraden för bostäder uppgick till 3,7 procent, vilket är lägre än samma tidpunkt föregående år (4,0). Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,6 procent (1,2). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter har minskat och uppgår till 96,9 procent (98,7). Minskningen avser till största del ett kontrakt för ett äldreboende där fastigheten ska utvecklas inför ny uthyrning. För totalt bestånd uppgick uthyrningsgraden till 96,0 procent (96,5).

Hyresduration

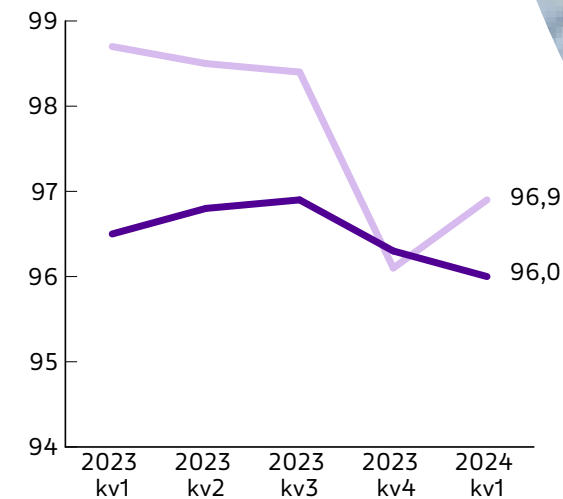
Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 7,2 år (7,8). En stor andel av hyresavtalen nytecknades på 15-20 år i samband med fastigheternas förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.

Vakansgrad bostäder (procent)



— Total vakansgrad (antal lgh)
— Marknadsvakans (antal lgh)

Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



— Samhällsfastigheter
— Hela beståndet



Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -39 mkr (-37). Ökningen är främst hänförlig till ökade IT-kostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick totalt till -177 mkr (-140). Kostnadsökningen beror huvudsakligen på att den korta marknadsräntan Stibor 3 månader och att kreditmarginalerna har stigit. Ökningen påverkar successivt räntekostnader då låneportföljen har en lång ränte- och kapitalbindning. Aktiverad ränta för perioden uppgick till 12 mkr (14). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 12-13.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 1 mkr (4). Mer information framgår i avsnittet Joint ventures på sidan 11.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -92 mkr (-1 003), varav -81 mkr är orealiserat vilket motsvarar en värdeförändring om -0,1 procent (-1,7). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,55 procent, en ökning med 0,05 procentenheter i relation till direktavkastningskravet per den 31 december 2023. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sidan 9.

Derivatinstrument och lån i utländsk valuta

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 utländsk valuta. Allt eftersom derivatens löptid blir kortare och antalet återstående kassaflöden minskar, så reduceras derivatens marknadsvärden och kommer vid förfallodatum att vara noll. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till 170 mkr (-253). Värdeförändringen förklaras av att marknadsräntor på längre löptider stigit under året. Värdeförändringen på kombinerade valuta och ränteswappar uppgick till -70 mkr (-329). Denna orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till valutaeffekter på värdet av lån i utländsk valuta, dessa uppgick till -158 mkr (263). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade orealiserade resultateffekter.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -36 mkr (223) varav aktuell skatt utgjorde -26 mkr (-22) och uppskjuten skatt utgjorde -10 mkr (245). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

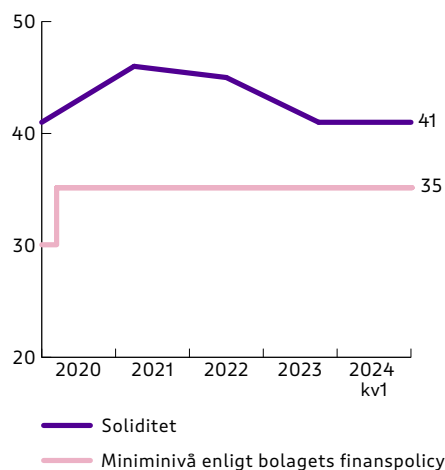
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 70 mkr (-852).

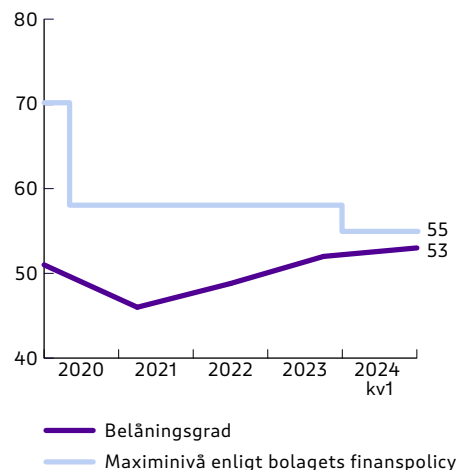


Övergripande finansiella nyckeltal

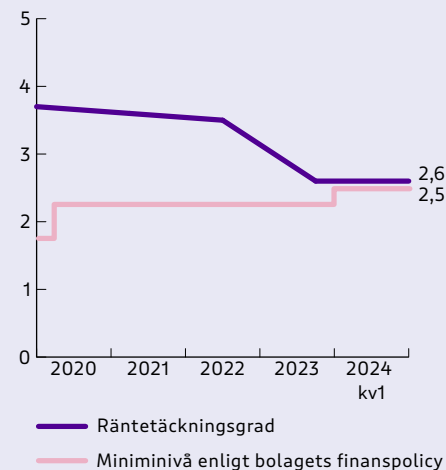
Soliditet (procent)



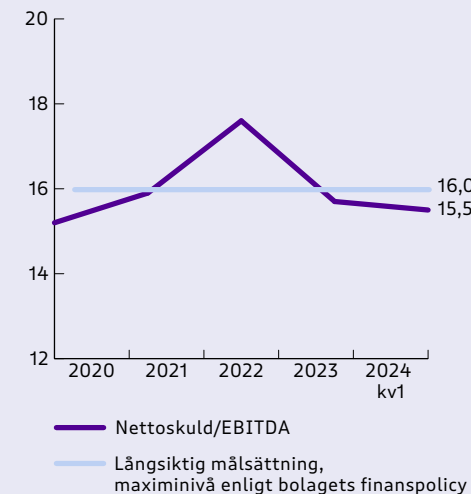
Belåningsgrad (procent)



Räntetäckningsgrad (ggr)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



Rikshems övergripande nyckeltal* är bättre än bolagets policynivåer. Soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad har dock försvagats något till följd av värdeminskning i fastigheterna och ökade finansieringskostnader. Nyckeltalet nettoskuld/EBITDA har återbördats till en nivå under 16 gånger främst tack vare ökade driftöverskott och en lägre investeringstakt. Under det första kvartalet 2024 har policynivåerna avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad ändrats.

* Se definitioner sidan 23.

Segmentsrapport & fastighetsbestånd

Segmentsrapport	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFASTIGHETER		TOTALT	
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Hysesintäkter, mkr	633	581	276	260	908	841
Fastighetskostnader, mkr	-335	-326	-101	-95	-436	-421
Driftöverskott, mkr	298	255	175	165	472	420
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	-36	-962	-45	-41	-81	-1 003
Totalavkastning, mkr	261	-707	130	124	391	-583
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 457	41 137	16 848	17 781	56 305	58 918
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-3,2	-4,1	-2,9	2,9	-3,1	-2,1
Andel, procent	70	70	30	30	100	100
Area, tkvm	1 631	1 641	616	616	2 247	2 257
Verkligt värde, kr per kvm	24 195	25 069	27 358	28 848	25 062	26 101
Investeringar, mkr	245	434	18	42	263	476

Rikshems fastighetsbestånd per 31 mars 2024

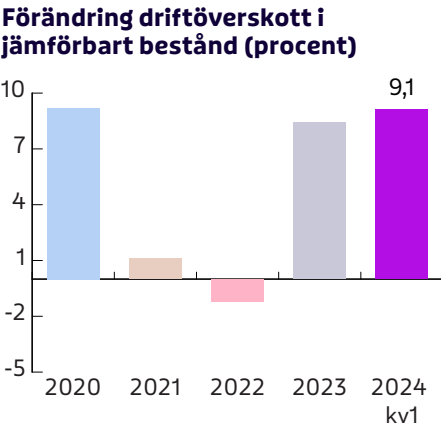
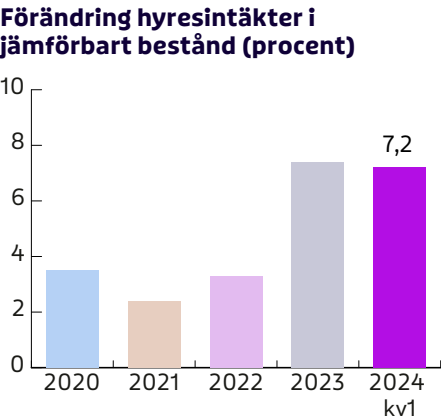
TYP	VÄRDE MKR	ANDEL PROCENT	AREA TKVM	VÄRDE KR/KVM	HYRESVÄRDE MKR	ÅRSHYRA FÖRDELAT PER TYP AV HYRESGÄST (PROCENT)			
						Bostads- hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Segment bostäder									
- Bostäder	38 771	69	1 598	24 262					
- Kommersiellt*	634	1	31	20 578					
- Skolor	52	0	2	27 154					
Bostäder	39 457	70	1 631	24 195	2 584	90	2	8	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboenden	13 652	24	476	28 653					
- Skolor	3 015	5	120	25 162					
- Kommersiellt*	181	0	20	9 272					
Samhällsfastigheter	16 848	30	616	27 358	1 118	7	82	11	100
Totalt	56 305	100	2 247	25 062	3 703	64	27	9	100

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

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av första kvartalet 511 fastigheter (512). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 56 305 mkr (56 139).

Av verkligt värde avsåg 38 771 mkr bostäder, 13 652 mkr vårdboenden, 3 067 mkr skolor och 816 mkr kommersiellt.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 696 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.



Fastighetsvärdering

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Externa fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis av hela fastighetsbeståndet. En mindre del av beståndet värderas även internt. Internt värderade fastigheter utgörs främst av fastigheter med större pågående eller kommande projekt. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13.

Orealiserad värdeförändring uppgår till -81 mkr och är främst driven av marknadens ökade direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,05 procentenheter till 4,55 procent i relation till värdet per 2023-12-31.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	56 139	59 423	59 423
Orealiserad värdeförändring	-81	-1 003	-4 776
Investering	263	476	1 918
Förvärv	-	25	101
Försäljning	-16	-3	-527
Verkligt värde vid utgången av perioden	56 305	58 918	56 139
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	59 027	62 034	58 835

Direktavkastningskrav Fastighetstyp, procent	31 mar 2024	31 dec 2023	Förändring
Bostäder	4,44	4,37	0,06
Samhällsfastigheter:			
Vårdboenden	4,64	4,60	0,04
Skolor	4,90	4,86	0,04
Kommersiellt	6,59	6,56	0,03
Totalt	4,55	4,50	0,05

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	HYRESVÄRDE (KR/KVM)			DIREKTAVKASTNINGSKRAV (PROCENT)		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	980	1 580	3 060	3,17	4,44	5,75
Samhällsfastigheter:					4,69	
Vårdboenden	936	1 835	3 635	3,64	4,64	6,30
Skolor	1 042	1 806	2 882	4,50	4,90	6,00
Kommersiellt	978	1 468	2 178	5,90	6,59	7,35
Medeltal		1 654			4,55	

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar baseras på antaganden om framtida kassaflöden och marknadens direktavkastningskrav. Det värdeintervall om +/-5 procent som anges vid fastighetsvärderingar avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

För Rikshems del motsvarar en ökning av direktavkastningskravet om 0,25 procentenheter en värdeförändring om -2,9 mdkr i jämförbart bestånd.

Känslighetsanalys förändring i mkr

Fastighetstyp	DIREKTAVKASTNINGSKRAV*			MARKNADSHYRA		KOSTNADER
	+0,25%	-0,25%	+/-	1,0%	+/-	1,0%
Bostäder	- 2 097	2 355	+/-	603	+/-	204
Samhällsfastigheter:			+/-		+/-	
Vårdboenden	-690	770	+/-	138	+/-	49
Skolor	-145	160	+/-	33	+/-	13
Totalt	-2 932	3 285	+/-	774	+/-	266

* Juseringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

Transaktioner & investeringar

Transaktioner

Under perioden frånträdde en fastighet i Sollentuna till ett värde om 16 mkr.

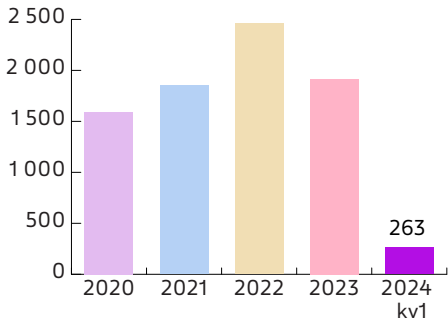
Investeringar och projekt

Periodens investeringar uppgick till 263 mkr (476). Av dessa avsåg 109 mkr (248) ombyggnation och renovering, 129 mkr (191) avsåg nyproduktion och 25 mkr (37) avsåg energiprojekt.

Nyproduktion omfattande 684 lägenheter är pågående. Beräknat färdigställande är mellan andra kvartalet 2024 och andra kvartalet 2026.

Större renoveringsprojekt pågår i fyra fastigheter och omfattar 1 099 lägenheter där färdigställande sker löpande. Under perioden har 482 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

Investeringar (mkr)



426 bostäder renoveras och moderniseras

Rikshems bostäder i stadsdelen Porsön i Luleå byggdes för snart 50 år sedan. De är nu i behov av renovering, och vi genomför just nu en stam- och badrumsrenovering. Utöver det får alla lägenheter nytt kök och övriga rum målas om. Rikshem har både hyreslägenheter och studentlägenheter i området, som ligger ungefär fem kilometer från centrala Luleå. Renoveringen kommer att pågå under hela 2024.

Större pågående projekt

Projekt	Kommun	Område	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal lgh före	Antal lgh efter	Investeringsbelopp, mkr	Återstående investeringsbelopp, mkr	Beräknat färdigställt
Filen	Helsingborg	Tågaborg	Renovering	Bostäder	44	44	68	6	Kv2, 2024
Repet	Södertälje	Blombacka	Nyproduktion	Bostäder	0	60	124	26	Kv2, 2024
Grafikern	Uppsala	Gränby	Nyproduktion	Bostäder	0	162	320	71	Kv2, 2024
Gränby	Uppsala	Gränby	Energiprojekt	Bostäder	0	0	133	27	Kv3, 2024
Porsön	Luleå	Porsön	Renovering	Bostäder	426	426	331	88	Kv1, 2025
Tallidsgården	Nacka	Sickla	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	0	0	151	68	Kv1, 2025
Lärjungen	Uppsala	Kvarngärdet	Nyproduktion	Bostäder	0	139	305	108	Kv1, 2025
Karlhov	Södertälje	Karlhov	Renovering	Bostäder	191	191	144	129	Kv2, 2025
Virket	Malmö	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	702	633	Kv2, 2026
Hagalund	Solna	Hagalund	Renovering	Bostäder	438	438	245	178	Kv2, 2026

Joint ventures

Andelar i joint venture

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 625 mkr (1 624). Det största joint venture-innehavet om 1 069 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 544 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 12 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med P&E Fastighetspartner och Huseriet. Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i joint ventures, vilket redovisas enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 2,7 mdkr.

Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till 1 mkr (4).

Rikshems joint ventures

VärmdöBostäder AB
Farsta Stadsutveckling AB
Bergagårdshöjden JV AB
Huseriet Riks AB

Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	apr 2023 - mar 2024	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat	3	3	28	28
Värdedeförändring fastigheter	0	2	-361	-359
Värdedeförändring derivat	1	-1	-1	-3
Resultat vid försäljning av andelar	-	-	-19	-19
Skatt	-3	0	47	50
Totalt	1	4	-306	-303
Redovisat värde i joint ventures, andelar	1 625	2 092	1 625	1 624



Illustration: Telestaden, Farsta

Finansiering

Mål och strategi

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och tillgången till finansiering är en avgörande faktor i bolagets affärsmodell. Rikshems finansiella strategi syftar till att säkerställa tillgången till finansiering på kort och lång sikt till konkurrenskraftiga villkor. Arbetet bedrivs med utgångspunkt från styrelsens beslutade finanspolicy som anger mål och riktlinjer för hur finansverksamheten ska bedrivas. Fokus läggs bland annat på att upprätthålla en väldiversifierad låneportfölj med tillgång till flera finansieringskällor och löptider med syfte att reducera refinansieringsrisk.

Omvärld och marknad

Riksbanken valde på mötet i mars att lämna styrräntan oförändrad på 4,0 procent. Enligt Riksbanken är inflationen på väg att stabiliseras vid målet men inflationstrycket är fortfarande något förhöjt. Om inflationsutsikterna fortsätter att vara gynnsamma är bedömningen att styrräntan sänks i maj eller juni. I USA har inflationen visat sig falla långsammare än förväntat vilket fått den amerikanska centralbanken FED att avvakta med sin första sänkning. Detta har fått till konsekvens att även europeiska räntor har stigit något under årets första kvartal.

Aktiviteten i obligationsmarknaden har varit god under inledningen av året inte minst inom fastighetssektorn. Rikshem har under det första kvartalet emitterat 1,6 mdkr i obligationer varav 1 mdkr av dessa är så kallade hållbarhetslänkade obligationer och cirka 400 mdkr avsåg en utökning av obligation i norska kronor på en löptid längre än 8 år. Refinansieringar har bidragit till att upprätthålla en genomsnittlig kapitalbindning som uppgick till 4,2 år, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter, vid utgången av kvartalet.

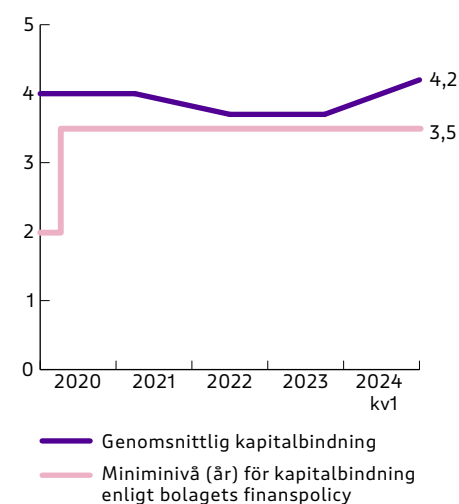
Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick till 29 955 mkr (29 422) varav kortfristig del utgör cirka 26 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerat för CSA har ökat med 350 mkr. Säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Medelräntan har ökat det senaste året till följd av stigande marknadsräntor och högre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 2,6 procent vilket är oförändrat sedan årsskiftet. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Likvida medel och backup- faciliteter

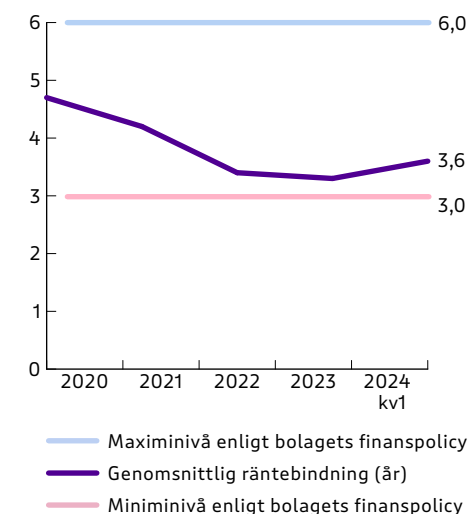
Likvida medel uppgick till 739 mkr (766). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 666 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisen i valutasäkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk. För att reducera refinansierings och likviditetsrisken har Rikshem upptagit backup-faciliteter från ägarna (10 mdkr med lika andel vardera) och från svenska banker om sammanlagt 3 mdkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit på 500 mkr.

Genomsnittlig kapitalbindning (år) *



* Från och med 2024 ingår outnyttjade kreditlöften i beräkning av kapitalbindning.

Genomsnittlig räntebindning (år)



Derivatinstrument

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar. Vid periodens utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 19 085 mkr och den genomsnittliga räntebindningen till 3,6 år (3,3). Andelen lån med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 76 procent. Bolaget har även så kallade kombinerade valuta- och ränteswappar med syfte att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 580 mkr (480).

Grön och hållbar finansiering

Rikshem har sedan många år ett ramverk för emissioner av gröna obligationer. Ramverket är baserat på Green Bond Principles (2021), och har liksom Rikshems tidigare gröna ramverk granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate Reserach). Cicero

har givit ramverket klassificeringen ”medium green” för de gröna villkoren och ”excellent” för styrningen.

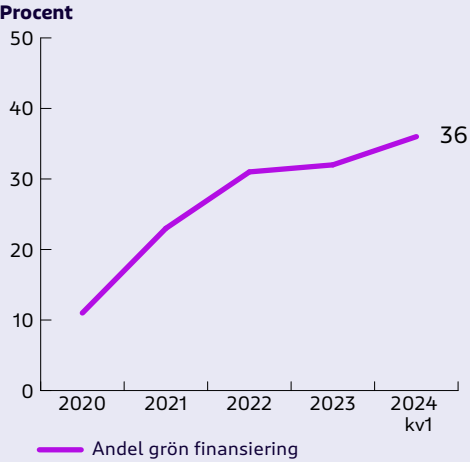
Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanserades under perioden och bygger på Rikshems viktiga KPIer inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled och målsättningar för energieffektivisering i befintligt bestånd och nybyggnation. Ramverket är baserat på Sustainability-Linked Bond Principles och har granskats av det oberoende institutet Sustainalytics.

Läs mer om Rikshems ramverk och hållbarhetsarbete samt ta del av den senaste investerarrapporten på rikshem.se.

Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody’s. Ratingen bekräftades av Moody’s i december 2023.

Andel grön och hållbar finansiering



Räntebärande externa skulder

Löptid År	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	Belopp (mkr)	Andel procent	Belopp (mkr)	Andel procent
2024	5 272	18	5 763	19
2025	4 881	16	4 858	16
2026	3 300	11	4 098	14
2027	2 949	10	3 152	11
2028	3 300	11	2 579	9
2029	1 950	7	2 822	9
2030	2 400	8	1 739	6
2031	1 800	6	800	3
2032	1 800	6	1 061	4
2033-	2 300	8	3 083	10
Summa	29 955	100	29 955	100

Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, procent
Företagscertifikat SEK	1 942	6
Banklån mot säkerhet SEK	5 609	19
Icke säkerställda lån SEK	1 153	4
Obligationer SEK	12 242	41
Obligationer NOK	4 820	16
Obligationer EUR	3 389	11
Obligationer AUD	553	2
Obligationer JPY	247	1
Totalt	29 955	100

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	apr 2023 - mar 2024	2023 jan-dec
Hysesintäkter	908	841	3 540	3 473
Driftkostnader	-297	-277	-904	-884
Reparationer och underhåll	-66	-75	-333	-342
Fastighetsadministration	-62	-58	-244	-240
Fastighetsskatt	-11	-11	-47	-47
Summa fastighetskostnader	-436	-421	-1 528	-1 513
Driftöverskott	472	420	2 012	1 960
Central administration	-39	-37	-174	-172
Resultat från andelar i joint ventures	1	4	-306	-303
Rörelseresultat	434	387	1 532	1 485
Finansiella intäkter	14	3	46	35
Finansiella kostnader	-191	-143	-710	-662
Resultat efter finansiella poster	256	247	867	858
varav förvaltningsresultat	259	246	1 202	1 189
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-92	-1 003	-3 865	-4 776
Värdeförändring räntederivat	170	-253	-452	-875
Värdeförändring valutaderivat	-70	-329	-97	-356
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-158	263	-56	365
Resultat före skatt	106	-1 075	-3 603	-4 784
Skatt	-36	223	604	863
Periodens/årets resultat	70	-852	-2 999	-3 921
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder				
Omvärdering pensioner	-	-	0	0
Skatt pensioner	-	-	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	0	0
Summa totalresultat för perioden/året	70	-852	-2 999	-3 921

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2024 31 mars	2023 31 mars	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	21	17	21
Summa immateriella anläggningstillgångar	21	17	21
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	56 305	58 918	56 139
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	199	177	175
Inventarier	5	6	5
Summa materiella anläggningstillgångar	56 509	59 101	56 319
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	1 625	2 092	1 624
Derivatinstrument	1 191	1 831	1 053
Långfristiga fordringar	198	62	196
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 014	3 985	2 873
Summa anläggningstillgångar	59 544	63 103	59 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	33	30	33
Derivatinstrument	289	-	223
Övriga fordringar	831	548	651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60	101	75
Summa kortfristiga fordringar	1 213	679	982
Likvida medel	739	440	766
Summa omsättningstillgångar	1 952	1 119	1 748
SUMMA TILLGÅNGAR	61 496	64 222	60 961

Belopp i mkr	2024 31 mars	2023 31 mars	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl periodens/årets resultat	20 261	23 259	20 190
Summa eget kapital	25 234	28 233	25 164
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	4 242	4 944	4 232
Räntebärande skulder	22 149	22 328	22 398
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	900	672	762
Leasingskuld	170	153	150
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
Summa långfristiga skulder	27 608	28 243	27 688
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 661	6 708	6 879
Leverantörsskulder	137	159	155
Skatteskulder	40	92	151
Leasingskuld	23	21	21
Derivatinstrument	-	30	34
Övriga kortfristiga skulder	56	53	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	737	683	820
Summa kortfristiga skulder	8 654	7 746	8 109
Summa skulder	36 262	35 989	35 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 496	64 222	60 961

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 2023-01-01	100	4 874	24 111	29 085
Periodens resultat, jan-mar			-852	-852
Övrigt totalresultat, jan-mar			-	-
Utgående eget kapital 2023-03-31	100	4 874	23 259	28 233
Periodens resultat, apr-dec			-3 069	- 3 069
Övrigt totalresultat, apr-dec			0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	4 874	20 190	25 164
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	4 874	20 190	25 164
Periodens resultat, jan-mar			-70	-70
Övrigt totalresultat, jan-mar			-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	4 874	20 261	25 234

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	apr 2023 - mar 2024	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	256	247	867	858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-4	311	307
Återläggning räntenetto	177	140	664	627
Betald ränta	-189	-137	-680	-628
Erhållen ränta	11	2	45	36
Betald skatt	-137	13	-150	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118	261	1 057	1 200
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	80	-4	41	-43
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-139	-110	-15	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59	147	1 083	1 171
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-263	-476	-1 705	-1 918
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-25	-76	-101
Avyttring av förvaltningsfastigheter	16	3	540	527
Investering i övriga anläggningstillgångar	-1	-3	-7	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-24	-24
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	5	5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	20	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248	-501	-1 247	-1 500
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	3 394	3 661	16 116	16 383
Amortering av lån	-3 019	-3 237	-15 399	-15 617
Förändring av säkerheter	-210	-414	-250	-454
Lösen av finansiella instrument	0	0	0	0
Amortering av leasingskuld	-3	1	-4	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	162	11	463	312
Periodens/årets kassaflöde	-27	-343	299	-17
Likvida medel vid periodens/årets början	766	783	440	783
Likvida medel vid periodens/årets slut	739	440	739	766

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	apr 2023- mar 2024	2023 jan-dec
Intäkter	83	76	325	318
Övriga externa kostnader	-41	-36	-185	-180
Personalkostnader	-75	-72	-283	-280
Avskrivningar	-1	-1	-3	-3
Rörelseresultat	-33	-33	-145	-145
Resultat från andelar i koncernföretag	13	-23	31	-5
Finansiella intäkter	304	248	1165	1109
Finansiella kostnader	-162	-143	-648	-629
Värdeförändring räntederivat	170	-253	-452	-875
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-70	-329	-97	-356
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-158	263	-56	365
Resultat efter finansiella poster	63	-270	-203	-536
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-	-	-40	-40
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	-56	-2	-123	-69
Skatt	-14	63	20	97
Periodens/årets resultat	-7	-209	-346	-548

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. Moderbolaget ingår som kommittent i skatterättslig kommission med merparten av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	apr 2023- mar 2024	2023 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	-7	-209	-346	-548
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden/året	-7	-209	-346	-548

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2024 31 mars	2023 31 mars	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	21	17	21
Summa immateriella anläggningstillgångar	21	17	21
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	5	6	5
Summa materiella anläggningstillgångar	5	6	5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	2 875	2 690	2 875
Fordringar hos koncernföretag	32 048	33 006	31 941
Derivatinstrument	1 191	1 831	1 053
Långfristiga fordringar	17	17	17
Summa finansiella anläggningstillgångar	36 131	37 544	35 886
Summa anläggningstillgångar	36 157	37 567	35 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	1	1
Derivatinstrument	289	-	223
Övriga fordringar	758	467	596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	8	14
Summa kortfristiga fordringar	1 060	476	834
Likvida medel	739	440	766
Summa omsättningstillgångar	1 799	916	1 600
SUMMA TILLGÅNGAR	37 956	38 483	37 512

Belopp i mkr	2024 31 mars	2023 31 mars	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Uppskrivningsfond	143	143	143
	243	243	243
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	7 777	8 324	8 324
Överkursfond	841	841	841
Periodens/ årets resultat	-7	-209	-548
	8 611	8 956	8 617
Summa eget kapital	8 853	9 199	8 860
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	291	407	302
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
Summa avsättningar	292	408	303
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17 917	18 834	18 167
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	900	672	762
Summa långfristiga skulder	18 962	19 651	19 074
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 902	6 708	6 120
Leverantörsskulder	14	6	11
Skulder till koncernföretag	2 753	2 250	2 772
Skatteskuld	4	88	155
Derivatinstrument	-	30	34
Övriga skulder	12	10	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163	133	171
Summa kortfristiga skulder	9 848	9 225	9 275
Summa skulder	29 102	29 284	28 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 956	38 483	37 512

Styrelse

Vid årsstämman den 21 april 2024 skedde ingen förändring i styrelsens sammansättning, som därför varit oförändrad under perioden.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 313 (308), 155 män och 158 kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 54 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2023 beskrivs Rikshems risker och möjligheter.

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 Delårs-rapportering 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 2023. Inga övriga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare har 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 rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 2 maj 2024

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Frida Olsson
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2024 kv 1	2023 kv 4	2023 kv 3	2023 kv 2	2023 kv 1	2022 kv 4
Resultaträkning						
Hysesintäkter	908	868	899	865	841	803
Fastighetskostnader	-436	-403	-324	-365	-421	-424
Driftöverskott	472	465	575	500	420	379
Central administration	-39	-58	-36	-41	-37	-58
Resultat från andelar i joint ventures	1	-181	5	-131	4	-223
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-177	-163	-170	-154	-140	-131
Resultat efter finansiella poster	256	63	374	174	247	-33
varav förvaltningsresultat	259	246	382	315	246	201
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-92	-1 509	-1 180	-1 084	-1 003	-2 113
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	-58	-498	13	-62	-319	125
Resultat före skatt	106	-1 944	-793	-972	-1 075	-2 021
Skatt och övrigt totalresultat	-36	327	153	160	223	375
Kvartalets totalresultat	70	-1 617	-640	-812	-852	-1 646
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	56 305	56 139	57 366	58 312	58 918	59 423
Andelar i joint ventures	1 625	1 624	1 965	1 961	2 092	2 088
Övriga tillgångar	2 827	2 432	2 827	3 056	2 772	2 628
Likvida medel	739	766	575	592	440	783
Summa tillgångar	61 496	60 961	62 733	63 921	64 222	64 922
Eget kapital	25 234	25 164	26 781	27 421	28 233	29 085
Uppskjuten skatt	4 242	4 232	4 562	4 755	4 944	5 189
Räntebärande skulder	29 955	29 422	29 326	29 702	29 181	29 021
Övriga skulder	2 064	2 143	2 064	2 043	1 864	1 627
Summa eget kapital och skulder	61 496	60 961	62 733	63 921	64 222	64 922
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	53	52	51	51	50	49
Soliditet, procent	41	41	43	43	44	45
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,7	2,9	3,2	3,5
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	-11,2	-14,5	-13,7	-10,1	-4,7	0,8
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	3,0
Överskottsgrad, procent	52	54	64	58	50	47

Nyckeltal

Belopp i mkr	2024 kv 1	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hysesintäkter	908	3 473	3 169	3 062	3 032
Driftöverskott	472	1 960	1 760	1 768	1 760
Resultat efter finansiella poster	256	858	1 068	1 526	1 279
varav förvaltningsresultat	259	1 189	1 198	1 230	1 245
Värdeförändring fastigheter	-92	-4 776	-1 935	5 509	1 825
Periodens/årets resultat	70	-3 921	228	5 931	2 481
Balansräkning					
Eget kapital	25 234	25 164	29 085	28 855	22 921
Extern skuld	29 955	29 422	29 021	26 922	26 315
Verkligt värde fastigheter	56 305	56 139	59 423	58 780	51 750
Balansomslutning	61 496	60 961	64 922	62 411	55 271
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	41	41	45	46	41
Belåningsgrad, procent	53	52	49	46	51
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,6	2,6	3,5	3,6	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,5	15,7	17,6	15,9	15,2
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	10	8	6	9
Medelränta, procent	2,6	2,6	2,0	1,5	1,7
Räntebindning, år	3,6	3,3	3,4	4,2	4,7
Kapitalbindning, år*	4,2	3,7	3,7	4,0	4,0
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-11,2	-14,5	0,8	22,9	11,4
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,5	3,4	3,0	3,2	3,5
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-3,1	-4,7	-0,3	13,9	7,2
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-3,4	-4,9	-0,4	13,9	7,0

* Från och med 2024 ingår outnyttjade kreditlöften i beräkning av kapitalbindning.

Belopp i mkr	2024 kv 1	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	511	512	519	514	540
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 247	2 245	2 240	2 216	2 232
Antal lägenheter	29 756	29 650	29 230	28 514	28 730
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	30	30	30	29	30
Vakansgrad bostäder, procent	3,7	2,9	3,1	5,1	4,0
Marknadsvakans bostäder, procent	1,6	1,0	0,8	1,5	1,4
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,2	7,3	7,6	8,3	8,8
Verkligt värde, kr/kvm	25 062	25 008	26 525	26 522	23 181
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	7,2%	7,4	3,3	2,4	3,5
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	9,1%	8,4	-1,2	1,1	9,2
Överskottsgrad, procent	52	56	56	58	58
Medarbetare					
Antal anställda	313	308	316	286	271

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	apr 2023-mar 2024	2023 jan-dec	apr 2022-mar 2023	2022 jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Periodens/årets resultat	-2 999	-3 921	-1 359	228
Genomsnittligt eget kapital	26 734	27 125	28 912	28 970
Avkastning på eget kapital, procent	-11,2	-14,5	-4,7	0,8
Driftöverskott				
Hysesintäkter	3 540	3 473	3 240	3 169
Fastighetskostnader	-1 528	-1 513	-1 445	-1 409
Driftöverskott	2 012	1 960	1 795	1 760
Överskottsgrad				
Driftöverskott	2 012	1 960	1 795	1 760
Hysesintäkter	3 540	3 473	3 240	3 169
Överskottsgrad, procent	57	56	55	56
Direktavkastning				
Driftöverskott	2 012	1 960	1 795	1 760
Ingående fastighetsvärde	58 918	59 423	59 683	58 780
Utgående fastighetsvärde	56 305	56 139	58 918	59 423
Genomsnittligt fastighetsvärde	57 612	57 781	59 300	59 102
Direktavkastning, procent	3,5	3,4	3,0	3,0
Totalavkastning				
Driftöverskott	2 012	1 960	1 795	1 760
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-3 854	-4 776	-3 062	-1 935
Summa	-1 842	-2 816	-1 267	-175
Ingående fastighetsvärde	58 918	59 423	59 683	58 780
Utgående fastighetsvärde	56 305	56 139	58 918	59 423
Avgår orealiserade värdeförändringar	3 854	4 776	3 062	1 935
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	59 539	60 169	60 831	60 069
Totalavkastning, procent	-3,1	-4,7	-2,1	-0,3

Belopp i mkr	apr 2023-mar 2024	2023 jan-dec	apr 2022-mar 2023	2022 jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Driftöverskott	2 012	1 960	1 795	1 760
Central administration	-174	-172	-162	-156
Finansiella intäkter	46	35	7	5
Summa	1 884	1 823	1 640	1 609
Externa räntor	-738	-693	-511	-456
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	3,2	3,5
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	29 955	29 422	29 181	29 021
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 305	56 139	58 918	59 423
Belåningsgrad, procent	53	52	50	49
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	5 609	5 609	4 526	4 530
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 305	56 139	58 918	59 423
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	10	10	8	8
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	29 955	29 422	29 181	29 021
Likvida medel	-739	-766	-440	-783
Säkerheter avseende CSA avtal	-666	-456	-416	-2
Nettoskuld	28 550	28 200	28 325	28 236
Driftöverskott	2 012	1 960	1 795	1 760
Central administration	-174	-172	-162	-156
Avskrivningar	4	3	2	2
EBITDA	1 842	1 791	1 635	1 606
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,5	15,7	17,3	17,6

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Periodens/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	Driftöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
Driftöverskott	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.
Förvaltningsresultat	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och nettot av finansiella intäkter och kostnader med tillägg för förvaltningsresultat från andelar i joint ventures.
Hyresduration	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal.
Hyresintäkter	Periodens hyresintäkter och övriga intäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder och outnyttjade kreditlöften.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftöverskott exklusive central administration med återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.

Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Driftöverskott plus central administration och finansiella intäkter i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.
	Beloppen i denna rapport är avrundade till närmaste miljon kronor vilket innebär att tabeller, summeringar och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

Kalendarium

Halvårsrapport januari – juni	12 juli
Delårsrapport juli – september	6 november

Rikshem

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. Läs mer på rikshem.se

Kontakt

Kundtjänst: 010-70 99 200
Rikshem AB (publ)
Box 307
111 21 Stockholm