

Årsredovisning och
hållbarhetsredovisning
2020

Året i korthet

Ett annorlunda men starkt 2020 4

Vd har ordet

Stabila fastigheter för framtiden 6

Vår affär

Affärsidé, vision och mission 8

Mål som visar vägen 9

Affärsmodell 10

Värdeskapande verksamhet 11

På väg mot det goda samhället 12

Strategiskt hållbarhetsarbete 14

Omvärld och marknad

Oförutsägbar omvärld 17

Fastighetsbestånd

Rikstäckande bestånd 21

Fastighetsbeståndet i siffror 22

Förvaltning

Förvaltning med omtanke 29

Bostadsområden i utveckling 30

Säkra samhällsfastigheter 32

Klimatomställning av fastigheter 34

Inköp för hållbar utveckling 37

Projekt och fastighetsutveckling

Rekord i detaljplaner och projekt 39

Pågående och lagakraftvunna detaljplaner 42

Pågående projekt 43

Färdigställda projekt 44

Värdefulla samarbeten 46

Medarbetare

Engagemang och utveckling 48

Finansiering

Ett händelserikt år 51

Risker och riskhantering

Risker och möjligheter 54

Finansiella rapporter, styrning och index

Styrelse och ledning 60

Hållbarhetsstyrning 62

Om hållbarhetsredovisningen 64

Index lagstadgade hållbarhetsrapporten 64

Hållbarhetsrapportens undertecknande 64

Revisorns rapport hållbarhetsredovisning 65

GRI-index 66

Förvaltningsberättelse 69

Bolagsstyrningsrapport 74

Finansiella rapporter 77

Noter 87

Revisionsberättelse 111

Fastighetsförteckning 115

Nyckeltal 124

Definitioner 126



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.



Långsiktigt ägande

Rikshem AB (publ) ägs till 50 procent vardera av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden. En god avkastning i Rikshem gynnar därför i förlängningen Sveriges pensionstagare.



Marknadsvärde

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick till 51,7 mdr kr, varav bostäder motsvarar 36,2 mdr kr och samhällsfastigheter 15,5 mdr kr. Inklusive joint ventures uppgick marknadsvärdet till 54,5 mdr kr.



Samhällsfastigheter utifrån behov

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



Bostäder för hela livet

Cirka 70 procent av beståndet är bostadsfastigheter med studentbostäder, ungdomslägenheter, hyresrätter och seniorboenden. I portföljen finns totalt 28 730 bostäder.



Affärsmässigt samhällsengagemang

Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.



Hållbar förvaltning

En egen förvaltningsorganisation, med lokala kontor från Luleå i norr till Malmö i söder, möjliggör utvecklingen av hållbara fastigheter och bidrar till en hållbar livsstil för hyresgästerna.

Ett annorlunda men starkt 2020



Gröna obligationer

I början på året uppdaterades Rikshems ramverk för gröna obligationer och omfattar nu bland annat byggnader i certifierat trä, investeringar i energieffektivisering, bostadsfastigheter med minst 15 procent lägre energiförbrukning än Boverkets föreskrifter samt investeringar i förnybar energi som solenergi. Under året har 1 487 miljoner kronor emitterats i gröna obligationer.



Ny läxhjälp i Uppsala

Rikshems stöd till stiftelsen Läxhjälp utökades under året till områdena Gottsunda och Gränby i Uppsala. Rikshem har stöttat verksamheten sedan 2015 och sedan tidigare på orterna Norrköping, Södertälje, Västerås och Umeå.



Anette Frumerie ny vd

I maj tillträdde Anette Frumerie som Rikshems nya vd. Anette var tidigare vd på Besqab och har även arbetat på Skanska och JM. Fokus framåt är att utveckla fastighetsbeståndet och öka nyproduktionstakten.

JANUARI

FEBRUARI

MARS

APRIL

MAJ

JUNI

Digital kontraktskrivning

Under året införde Rikshem e-signering vid kontraktsskrivning. Möjligheten att skriva under sitt bostadskontrakt digitalt effektiviserar processen för kontraktsskrivningar, samtidigt som den under coronapandemin även innebär en ökad säkerhet och minskad risk för smittspridning bland såväl Rikshems medarbetare som hyresgäster. Kontrakten har skickats till hyresgästerna för e-signering tillsammans med Boskolan, Rikshems digitala introduktion till nya hyresgäster.

Uppkoppling av beståndet

Under året påbörjade Rikshem uppkopplingen av hela sitt bestånd, vilket innefattar bland annat öppet nät till hyresgästerna och fastighets-IT.

Under sommaren genomfördes ett pilotprojekt i Uppsala då 310 lägenheter kopplades upp. Det ger hyresgästerna större valfrihet vad gäller bredband och digital-tv. Det installeras också en sensor i lägenheterna som ger Rikshem möjlighet att bland annat mäta temperatur och fukt. Huvudprojektet kommer att fortsätta under 2021 och 2022.



Årets hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 3 032 mkr.



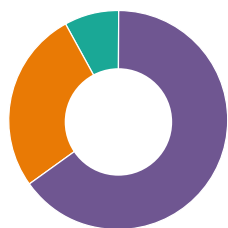
God totalavkastning

Årets totalavkastning uppgick till 7,2 procent, inklusive joint ventures, enligt MSCI.

Finansiella nyckeltal

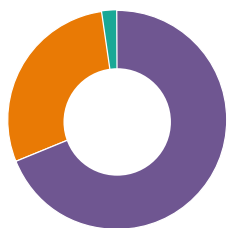
	2020	2019	2018
Soliditet, %	41	39	37
Belåningsgrad, %	51	54	58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,2	18,0	17,6
Belåningsgrad säkerställda lån, %	9	9	10

Fördelning av hyresintäkter



- Bostadshyreskontrakt, 65 %
- Offentlig sektor, 27 %
- Privat sektor, 8 %

Fördelning av fastigheternas marknadsvärde



- Bostäder, 69 %
- Samhällsfastigheter, 29 %
 - Vårdboende, 24 %
 - Skolor, 5 %
- Kommersiellt, 2 %

**Tioårsjubileum**

Den 1 juli firade Rikshem tio år. Ett helt decennium har gått sedan bolaget startades och fastighetsvärdet har under resans gång vuxit från fem till dagens över femtio miljarder kronor.

Energismarta fastigheter med Elena

I slutet av året startade arbetet med att samordna gemensamma verktyg, processer och riktlinjer för Rikshems energiarbete i befintligt bestånd, i ett projekt som syftar till att uppnå mer energismarta fastigheter. Detta projekt har fått finansiering från Europeiska unionens program Horizon 2020 via deras initiativ ELENA, enligt bidragsavtal ELENA-2017-119¹.



1) Projektet Energismarta fastigheter delfinansieras av Europeiska Unionens program Horizon 2020.

Ny renoveringsmodell

Under året har Rikshem arbetat om sin modell för renovering, vilken kommer att implementeras under 2021-2022. Den nya strategin innebär att huvuddelen av renoveringarna framåt kommer att bestå av stegvisa renoveringar. Den nya modellen ska ge en smidigare och mer förutsägbar renoveringsprocess både för Rikshem och hyresgästen.

JULI AUGUSTI SEPTEMBER OKTOBER NOVEMBER DECEMBER

Försäljning av fastighetsportfölj i Östersund

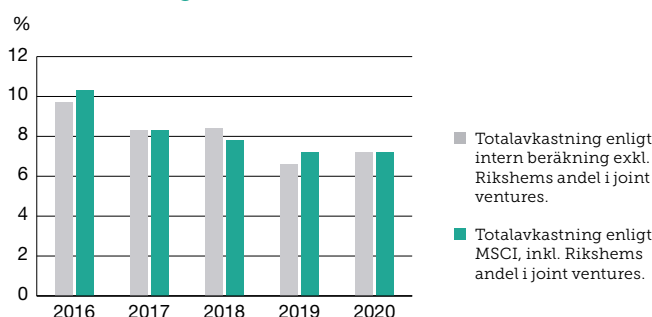
I augusti frånträdde Rikshem 883 lägenheter fördelat på 13 bostadsfastigheter i Östersund till Niam. Rikshem etablerade sig 2016 i Östersund och är även fortsättningsvis en av stadens största privata fastighetsägare. Rikshems fokus framåt i Östersund kommer att vara nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter i syfte att bidra till stadens utveckling.

Triss i spadtag i Halmstad

I oktober togs de första spadtagen för Rikshems allra första hyresrätter i Halmstad – ett startskott för sammanlagt 359 nya lägenheter fördelade på tre byggprojekt i staden. De nyproducerade lägenheterna kommer att ligga i stadsdelarna Västra Förstaden, Galgberget och Fyllinge. Rikshem äger sedan tidigare flera samhällsfastigheter i Halmstad kommun.

**Nya hyresrätter i Västerås**

Rikshem förvärvade en projektfastighet i den expanderande stadsdelen Eriksborg i Västerås. Rikshem har sedan tidigare omkring 2 000 lägenheter i Västerås och växer nu med ytterligare 252 hyresrättslägenheter. Byggstart beräknas till första kvartalet 2021 med planerad inflyttning första kvartalet 2023.

Årets avkastning**Avkastning på eget kapital****Totalavkastning**

Stabila fastigheter för framtiden

2020 var ett år som inte liknade något annat. Ett år som prövade individer, samhället och hela världen på olika sätt. Att kliva in som ny vd på en arbetsplats mitt under en pandemi med rekommendationer om hemarbete och att inte resa är minst sagt en annorlunda situation. Jag har imponerats av medarbetarnas förmåga att ställa om och inte in, att fokusera på det vi kan göra och inte på motsatsen. Trots de utmaningar som coronapandemin skapat levererar vi ett bra resultat och har såväl nöjdare kunder som nöjdare medarbetare än tidigare. Jag känner mig stolt över Rikshems 2020.

En framgångsrik tioåring

Den 1 juli firade Rikshem tio år. Det har varit en enorm tillväxtresa där fastighetsvärdet ökat från fem miljarder kronor till över femtio miljarder kronor. Bolaget har utvecklats på många sätt och tillväxtresan fortsätter nu genom utveckling av vårt eget bestånd och nyproduktion av både bostäder och samhällsfastigheter. Förändringstakten i samhället har varit hög de senaste tio åren och kommer fortsätta i ännu högre takt. Som långsiktig fastighetsägare behöver vi redan idag ta välgrundade beslut om framtiden eftersom vi kommer att leva med de val vi gör idag under lång tid framöver. Dessutom har vi ett behov av att få ut den fulla potentialen ur organisationen och nyttja de skalfördelar vi som stort fastighetsbolag har. Under året genomförde vi därför en omorganisation där vi samlade hela förvaltningen under en ny roll som förvaltningschef. Samtidigt inrättade vi en ny roll i ledningsgruppen: chef för verksamhetsutveckling. Uppgiften är att koordinera våra utvecklingsinitiativ och vara ett strategiskt stöd i utvecklingen av verksamheten och affären så att Rikshem om ytterligare tio år är ett fortsatt framgångsrikt fastighetsbolag.

Starkt resultat och stora investeringar

Vi verkar inom stabila segment och den ekonomiska påverkan av coronapandemin har varit begränsad. Med fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige är vi också bra positionerade för den urbaniseringstrend som råder i samhället. Resultatet för 2020 är starkt med intäkter över tre miljarder kronor, minskade kostnader och ökat driftnetto. Sänkta avkastningskrav och investeringar i fastigheterna har gjort att fastighetsvärdet ökar. Totalavkastningen landar på 7,2 procent

(inklusive våra joint ventures).

På en stark fastighetsmarknad avytttrade vi under året 883 lägenheter i Östersund samt Ormingehus i Nacka. Vi förvärvade två projekt i Halmstad och Västerås om 92 respektive 252 lägenheter. I Västerås, Umeå och Uppsala har vi färdigställt nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter. Fler nyproduktionsprojekt är på gång och i oktober tog vi, tillsammans med flera entreprenörer, triss i spadtag för tre olika projekt om totalt 359 hyresrätter i Halmstad. Det långsiktiga målet är att starta 1 000 nya



Resultatet för 2020 är starkt med intäkter över tre miljarder kronor, minskade kostnader och ökat driftnetto.

lägenheter varje år och renovera lika många. Idag har vi cirka 700 lägenheter i produktion och 1 500 i pågående renoveringsprojekt. Under året har en ny modell för renovering tagits fram som innebär att uppgraderingar framåt framför allt kommer att fokusera på stam- och badrumsrenovering medan tak, fönster och fasader kommer att göras i separata projekt. Modellen kommer att implementeras succesivt under de kommande två åren. På så sätt ska vi kunna renovera fler lägenheter samtidigt som det blir en smidigare och mer förutsägbart process för såväl oss som våra kunder. På investeringssidan har stort fokus lagts på energiinvesteringar såsom belysningsprojekt och uppkoppling av våra fastigheter för att kunna effektivisera driften. I Östersund har vi tagit arbetet med solceller ett steg vidare och byggt ett likströmsnät

mellan husen för att fördela strömmen från solcellerna dit den behövs, en relativt ny teknik som var en kostnadseffektiv lösning för fastigheten.

Kundnöjdheten fortsätter öka

Två år i rad har vi sett stora förbättringar i kundnöjdheten bland bostadshyresgäster, senast med över två enheter, och vi närmar oss vårt långsiktiga mål. Även hyresgästerna i våra samhällsfastigheter är nöjdare. Medarbetarna har ansträngt sig för att våra fastigheter ska fungera väl även i dessa tider och vi har lyckats upprätthålla en bra servicenivå. Vi fortsätter på inslagen väg och kommer under 2021 att göra ytterligare insatser på kundsidan bland annat genom vår nya uthyrningspolicy som premierar de hyresgäster som bott hos oss under lång tid. Jag vill rikta ett varmt tack till våra kunder för ett gott samarbete under detta speciella år.

Nya förutsättningar med ökad digitalisering

Digitaliseringstakten i samhället har ökat ytterligare under pandemin. För vår del har det inneburit att många saker som varit på gång, till exempel digital signering av hyreskontrakt, snabbats på. Arbetet med att koppla upp hela beståndet ligger rätt i tiden och möjliggör styrning och övervakning av våra fastigheter på distans. Med över 8 000 uppkopplade lägenheter, varav 3 600 med sensorer, har vi redan kommit en bra bit. Att digitalisera våra fastigheter är en viktig del i att hyresrätten ska vara ett modernt och efterfrågat boende även framåt.

Förtätning för trygghet

Rikshems hållbarhetsarbete stödjer FN:s globala hållbarhetsmål och flera av våra väsentliga hållbarhetsfrågor kopplar till



Lyngåkra 3:22, Halmstad

vårt övergripande mål om trygga och attraktiva områden. I dagens samhälle minskar den upplevda tryggheten. Rikshems vision är att bidra till utvecklingen av det goda samhället och därför arbetar vi för att våra områden ska vara säkra och trygga. Till exempel är vi på flera orter engagerade i platssamverkan, till exempel i Upplands Väsby, Sigtuna och Helsingborg. En viktig del i trygghetsarbetet är att få fler personer i rörelse i bostadsområdena. Med en byggrättsportfölj om närmare 700 000 kvadratmeter BTA, varav majoriteten inom våra befintliga områden, har vi goda förutsättningar att förtäta våra områden vilket kommer bidra till ökad rörelse. Vi har också gjort stora ansträngningar mot olovlig andrahandsuthyrning. Bara i Uppsala har vi sedan den nya lagstiftningen mot handel med hyreskontrakt och olovlig andrahandsuthyrning bör-

” Även 2021 kommer att präglas av pandemin men Rikshem står väl rustat och mycket i verksamheten pekar åt rätt håll.

jade gälla kunnat återföra cirka 70 lägenheter till bostadskön. Ett mycket viktigt arbete för att skapa trygga områden.

Positiv utblick på 2021

Även 2021 kommer att präglas av pandemin men Rikshem står väl rustat och mycket i verksamheten pekar åt rätt håll. Vi står ekonomiskt starka och det var den A3 rating vi i september fick från Moody's ett bra bevis på. Under året har vi gjort flera bra rekryteringar och det finns ett stort driv och engagemang i organisationen. Utmaningen nu ligger i att ha kraft

att realisera alla saker som pågår och nå det vi kallar "Ett Rikshem", nämligen att arbeta tillsammans över hela företaget och på olika sätt nyttja fördelarna av att vara ett stort fastighetsbolag. På så sätt kommer vi att kunna fortsätta leverera bra resultat, såväl ekonomiskt som på kund-, medarbetar- och hållbarhetssidan under de kommande åren. Ett stort tack vill jag rikta till alla kloka och duktiga medarbetare som dagligen bidrar till att vi utvecklas och som inte minst gör det väldigt roligt att jobba på Rikshem. Jag ser fram emot när vi ska kunna träffas mer som vanligt igen.

Stockholm, mars 2021

Anette Frumerie,
vd Rikshem



Vår affärsidé

Vi ska långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter.

Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Vår mission

Vi utvecklar trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden. Det gör vi genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang.

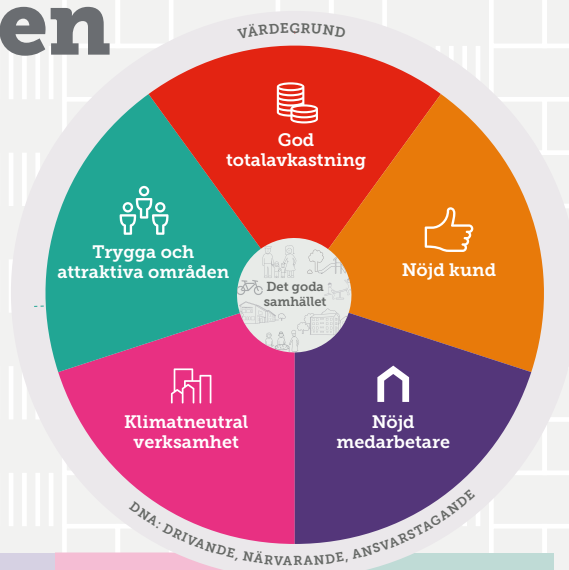
**Vår värdegrund
är företagets DNA**

Drivande, Närvarande
och Ansvarstagande.



Mål som visar vägen

Rikshem har fem långsiktiga mål som styr verksamhetens inriktning. De långsiktiga målen som beslutades 2017 ska nås 2022 och arbetet sker stegvis för att komma dit. Verksamheten bedrivs utifrån ett antal strategier som ska bidra till att nå målen.



Rikshems mål

Målområde	God totalavkastning			Nöjd kund			Nöjd medarbetare			Klimatneutral verksamhet*			Trygga och attraktiva områden		
Mål	Att långsiktigt skapa en real totalavkastning om minst 5 procent på fastighetskapitalet.			Att 2022 nå 62 i Nöjd kund-index, NKI, för bostäder (index 100).			Att 2022 nå 82 i Nöjd medarbetar-index, NMI (index 100).			Energianvändning ska årligen minska med 2,5 procent och koldioxidutsläpp minska med 1,0 kg/kvm för år 2020.			Att 2022 nå 85 i Upplevd trygghet (index 100) bland hyresgästerna.		
Strategier	Egen förvaltningsorganisation • Varierat utbud av bostäder och samhällsfastigheter för hela livet Aktiv beståndsutveckling • Affärsmässighet och samhällsengagemang i kombination • Långsiktig områdesutveckling Energioptimering- och effektivisering • Inkluderande och utvecklande medarbetarskap														
Utfall	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
	6,7%	5,5%	5,8%	58,7 %	56,6 %	54,0 %	71	70	71	-8,0 % - 0,7 kg/kvm och år	+0,7% -1,7 kg/kvm och år	-3,5% +0,9 kg/kvm och år	76,8	77,2	75,6

*Ej tidsatt

Finansiella nyckeltal

Soliditet

Soliditeten ska inte understiga 35 procent.

%	2020	2019	2018
Soliditet	41	39	37
Miniminivå enligt policy	35	30	30

Belåningsgrad

Den totala belåningsgraden ska inte överstiga 58 procent av fastigheternas marknadsvärde.

%	2020	2019	2018
Belåningsgrad	51	54	58
Maximinivå enligt policy	58	70	70

Nettoskuld/EBITDA*

Nettoskuld/EBITDA ska långsiktigt uppgå till max 16,0 gånger.

ggr	2020	2019	2018
Nettoskuld/EBITDA	15,2	18,0	17,6
Maximinivå enligt policy*	16,0	-	-

*nytt finansiellt mål 2020

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

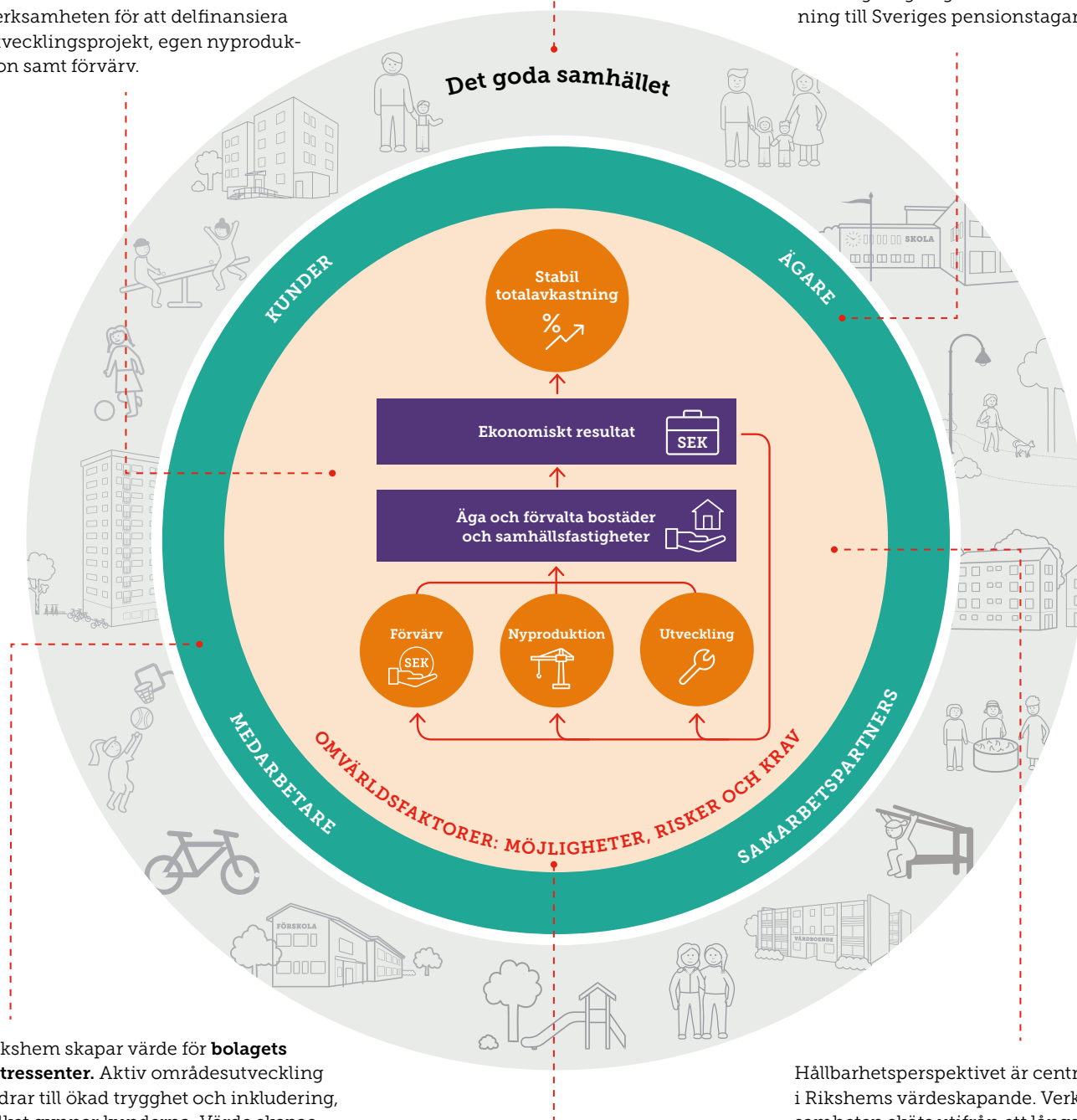
ggr	2020	2019	2018
Räntetäckningsgrad	3,7	3,5	3,2
Miniminivå enligt policy	2,2	1,75	1,75

Affärsmodell

Rikshems **affärsidé** är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. **Fastighetsförvaltningen** är långsiktig och det ekonomiska resultatet återinvesteras helt eller delvis i verksamheten för att delfinansiera utvecklingsprojekt, egen nyproduktion samt förvärv.

Ett ekonomiskt starkt Rikshem ger möjlighet att göra skillnad i samhällsutvecklingen och skapa förutsättningar för **det goda samhället**.

Rikshem ägs till lika delar av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. Ägarnas målsättning är en god och **stabil totalavkastning**, vilket i förlängningen genererar avkastning till Sveriges pensionstagare.



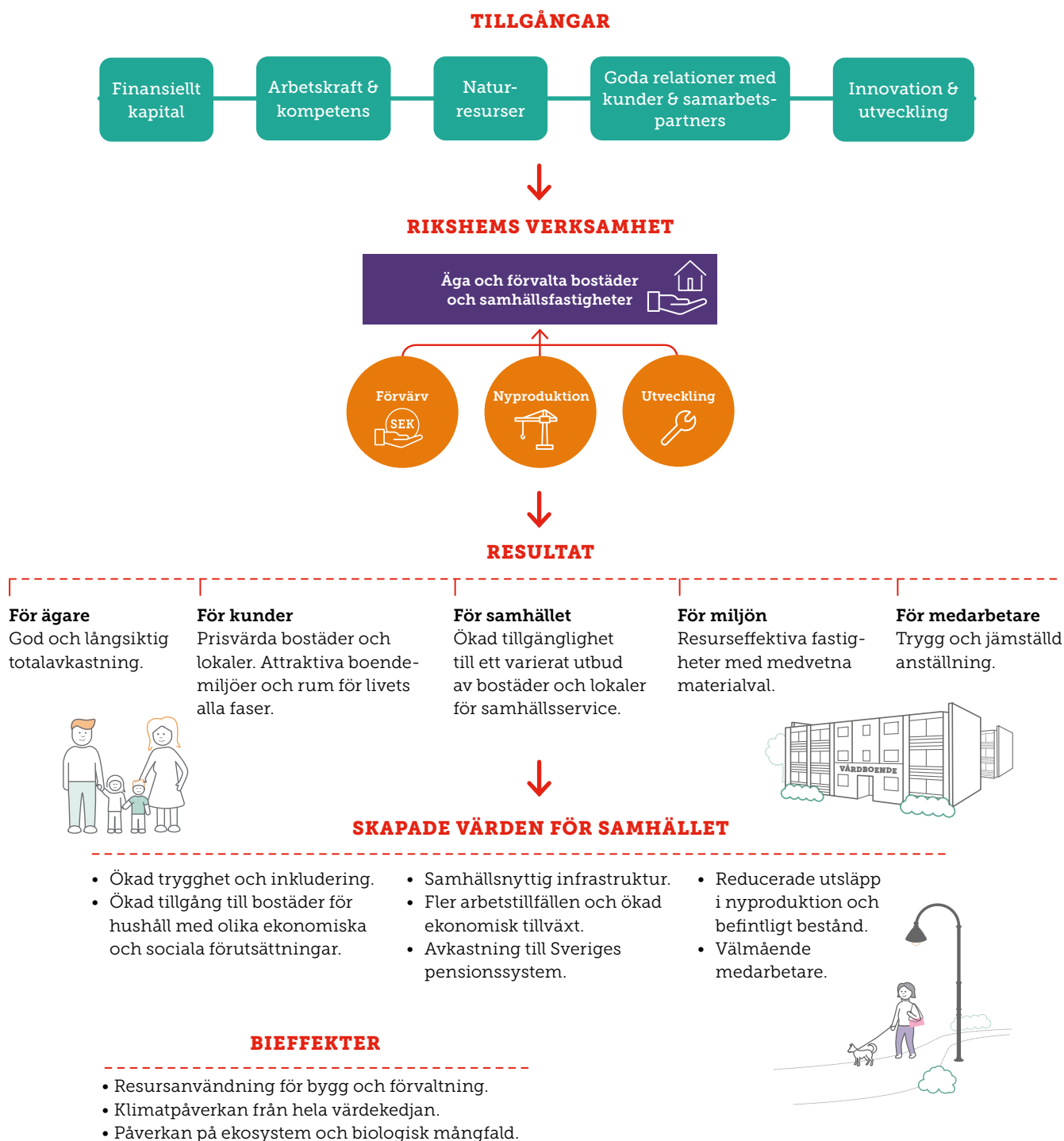
Rikshem skapar värde för **bolagets intressenter**. Aktiv områdesutveckling bidrar till ökad trygghet och inkludering, vilket gynnar kunderna. Värde skapas även för Rikshems medarbetare i form av bland annat kompetensutveckling och en sund arbetsmiljö. I Rikshems verksamhet skapas affärer för samarbetspartners såsom leverantörer, kommuner, banker och kapitalmarknad.

Rikshems verksamhet påverkas av ett flertal **omvärldsfaktorer** såsom finansiell utveckling, lagkrav och globala trender – vilka innebär både risker och nya affärsmöjligheter.

Hållbarhetsperspektivet är centralt i Rikshems värdeskapande. Verksamheten sköts utifrån ett långsiktigt förhållningssätt. Rikshems styrmodell "Hållbarhetskompassen" stödjer arbetet med att integrera hållbarhet i samtliga beslutsprocesser.

Värdeskapande verksamhet

Rikshem nyttjar sina tillgångar på ett hållbart sätt för att skapa goda och långsiktiga resultat för intressenterna. Bolagets verksamhet och fastigheter påverkar sin omvärld, både i produktionsprocessen och i förvaltningen. Att minska den negativa påverkan, hantera bieffekterna av verksamheten och öka det positiva bidraget i hela värdekedjan är centralt för Rikshem. På så sätt skapas värden för samhället.

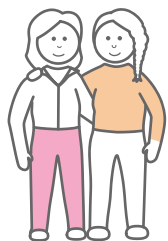


På väg mot det goda samhället

Med bostäder, förskolor, skolor, olika typer av vårdboenden och sociala mötesplatser erbjuder Rikshem **rum för livets alla faser**. Rikshem vill göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället genom att **skapa attraktiva och hållbara livsmiljöer**. Därför strävar bolaget efter att utveckla och förvalta trivsamma och trygga områden där människor både vill leva och verka.

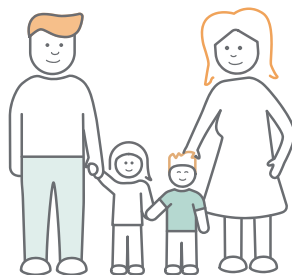


Med cirka 30 000 bostäder är Rikshem en viktig aktör som motverkar bostadsbristen genom att bidra till den långsiktiga bostadsförsörjningen i Sverige.



HYRESRÄTTER

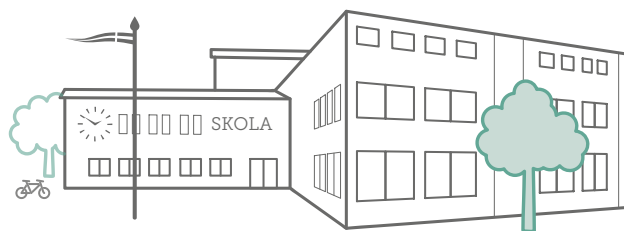
En boendekarriär kan börja med ett första eget boende i hyresrätt. **Hyresrätten är även en viktig boendeform för dem som flyttar till en ny stad för arbete eller studier.** Många människor väljer att bo i hyresrätt hela livet, vilket både långa kötider och långa boendetider vittnar om.



Genom bostadssociala kontrakt med kommunerna **bidrar Rikshem till att människor som har svårt att komma in på bostadsmarknaden** kan få möjlighet till egen bostad.



Genom att **långsiktigt erbjuda bostäder och boendemiljöer** för hushåll med **olika ekonomiska och sociala förutsättningar** bidrar Rikshem till en god samhällsutveckling.



FÖRSKOLOR OCH SKOLOR

Bra förskolor och skolor bidrar till att boende vill bo kvar i ett område. Genom att utveckla skolmiljöerna kan fler elever få möjlighet att lyckas i skolan. Genom **Läxhjälpen** stöttar Rikshem elever som behöver extra stöd.

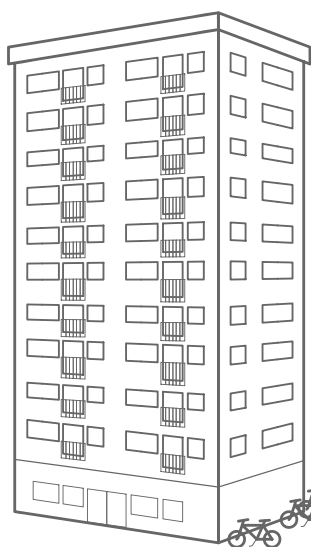
Variation och bredd i utbudet är viktigt. Olika typer av boenden och storlekar på lägenheter behövs inom samma område, för att möjliggöra flyttar i närområdet när livet förändras. Rikshem förvaltar och tar hand om både hus och människor.

Ett aktivt arbete med exempelvis **trygghetsanalyser, hantering av olovlig andrahandsuthyrning och utveckling av miljöer** pågår för att skapa trygga grannskap och trivsamma områden.





Kombinationen av bostäder och samhällsfastigheter i fastighetsbeståndet skapar en **långsiktig ekonomisk stabilitet** för Rikshem.



BOENDE FÖR SÄRSKILDA BEHOV

Rikshem tillgodoser bostadsbehov för **människor med behov av särskilt stöd** genom LSS-boenden och korttidsboenden.

STUDENT-BOENDE

Studentlägenheter blir många unga människors **första kontakt med en hyresvärd**.

Rikshem har även ungdomslägenheter i sitt bestånd.



SENIOR- OCH TRYGGHETSBOSTÄDER

På flera orter har Rikshem boende för hyresgäster som är 55+ eller 70+. Detta är boende för den som vill ha ett vanligt hyreskontrakt men med en viss åldersprofil.



Rikshems samhällsfastigheter är strategiskt viktiga genom att de **tillför såväl service som arbetsplatser** i bostadsområdena.



UTEMILJÖ & SOCIALA MÖTESPLATSER

Idrottshallar, utegym och andra sociala mötesplatser **bidrar till ökad trivsel, sysselsättning och betydelsefulla möten**. Genom områdesutveckling kan funktioner som saknas i ett område tillföras.

Utemiljöerna är en viktig del för trivselen i bostadsområden. **Varje sommar jobbar ungdomar i Rikshems områden med att göra fint i utemiljöerna, ofta genom sitt första sommarjobb.**

ÄLDREBOENDE

En **åldrande befolkning** innebär att behovet av vårdinrättningar och äldreboenden ökar. **Rikshem förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter** såsom vård- och omsorgsboenden anpassade efter samhällets behov. Verksamheterna skapar arbetstillfällen i området.

Strategiskt hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en integrerad del i Rikshems verksamhet och hållbarhetskompassen är en vägvisare som säkerställer att affärs- och verksamhetsutvecklingen tar bolaget åt rätt håll. Rikshems väsentlighetsområden samordnas med de långsiktiga och övergripande målen, vilka mäts och följs upp kontinuerligt. Modellen visar också hur Rikshems hållbarhetsutveckling stödjer FN:s globala hållbarhetsmål.

Hållbarhetskompassen ska stödja Rikshems arbete med att integrera hållbarhet i samtliga beslutsprocesser för utvecklingsprojekt och investeringsbeslut. Vad de olika väsentlighetsområdena innebär i praktiken och hur Rikshem

arbetar med dem beskrivs i redovisningens olika kapitel. Under året har kompassen vidareutvecklats och anpassats till bolagets nya styrmodell. Väsentlighetsområdenas fortsatta relevans har analy-

serats. Arbetet har, tillsammans med anpassningen till Rikshems målstyrningsarbete, lett till vissa förtydliganden av bolagets väsentlighetsområden. Läs mer om Rikshems väsentlighetsanalys på sidan 62.



- | | | | | | |
|---------------------------|---|--|--------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 1 Ingen fattigdom | 6 Rent vatten och sanitet | 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur | 11 Hållbara städer och samhällen | 13 Bekämpa klimatförändringarna | 16 Fredliga och inkluderande samhällen |
| 2 Ingen hunger | 7 Hållbar energi | 10 Minskad ojämlikhet | 12 Hållbar konsumtion och produktion | 14 Hav och marina resurser | 17 Genomförande och globalt partnerskap |
| 3 Hälsa och välbefinnande | 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt | | | 15 Ekosystem och biologisk mångfald | |
| 4 God utbildning | | | | | |
| 5 Jämställdhet | | | | | |

KPI:er per väsentlighetsområde

Tabellen visar resultatet av Rikshems viktigaste KPI:er (Key Performance Indicator) per väsentlighetsområde samt hur utvecklingstrenden, jämfört med föregående år, ser ut. Sidhänvisningen anger var i redovisningen mer information finns att läsa om arbetet som ligger bakom resultaten.

Mål-område	Väsentlighetsområde	KPI (indikator)	Mål	Utfall 2020 (2019)	Sida
God total-avkastning	Hållbara affärer	Bekräftade incidenter av korruption	0	0 (0)	63
	Hållbara leverantörsled	Andel av Rikshems största leverantörer som har accepterat leverantörsuppförandekod	Alla	297 av 453 (161 av 413)	37
Nöjd kund	Kunddialog	Nöjd kund-index, NKI för bostäder	62 (år 2022)	58,7 (56,5)	30
	Lätt att leva hållbart	Antal förmedlade sommarjobb	150	148 (151)	30, 33
Nöjd medarbetare	Hållbart arbetsliv	Nöjd medarbetar-index, NMI	82 (år 2022)	71 (70)	48, 49
	Mångfald och jämställdhet	Andel medarbetare som anser att det finns lika många manliga som kvinnliga förebilder i arbetet	90 %	84 % (83 %)	48, 50
Klimatneutral verksamhet	Minskade CO ₂ -utsläpp*	Minskad energianvändning kWh/m ² /år i %, totalenergi normalårs-korrigerat	2,5 %/år	-8,0 % (+0,7)	34, 40-41, 43
		Minskad CO ₂ i Kg/m ² /år, baserat på totalenergi normalårskorrigerat	1 kg/m ² /år 2020 2 kg/m ² /år 2021	-0,7 kg (-1,7)	34, 40-41, 43
	Resurshushållning & miljö	Andel projekt i produktionsskede som använder Byggvarubedomningen eller likvärdigt system	100 %	13 av 18, 70 % (Ändrad KPI 2020)	16, 30, 40-41
Trygga och attraktiva områden	Trygghet & trivsel	Hyresgästernas upplevda trygghet (index 100)	85 (år 2022)	76,8 (77)	13, 21, 27, 30-33
	Varierat utbud	Attraktivitetsindex	Mål formuleras 2021	78,2 (Ny KPI 2020)	21-25, 40

* Observera att energianvändning och koldioxidutsläpp mäts i olika enheter. Rikshems resultat för 2020 ligger bra till för energianvändningsmålet men sämre vad gäller koldioxidmålet. Det beror främst på att utsläppsmängden påverkas till största del av energileverantörernas emissionsfaktorer som Rikshem inte direkt kan påverka.

Strategisk utveckling under 2020

Lättare att leva hållbart

Väsentlighetsområdet **Lätt att leva hållbart** för våra hyresgäster innefattar förutom miljömässig hållbarhet även social hållbarhet. Hållbarhet ingår som en del i Rikshems introduktion, den så kallade Boskolan, som rådgivning för nya hyresgäster. Insatser såsom läxhjälp och sommarjobb ska bidra till att fler får jobb, ökad integration i samhället och stödja en meningsfull fritid. Helt enkelt lättare att leva hållbart.

Målbilden klimatneutralt 2030

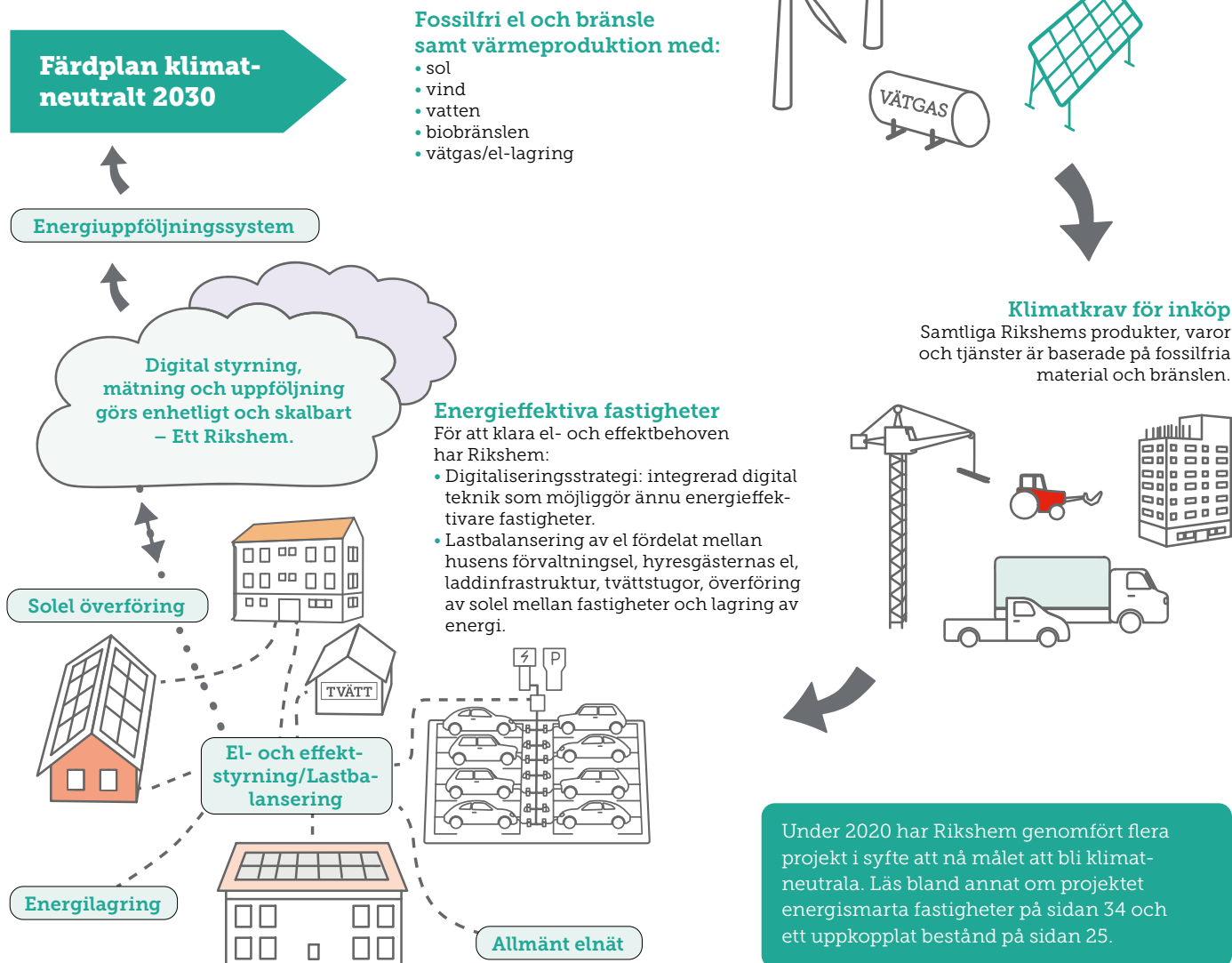
För att nå klimatneutral verksamhet arbetar Rikshem kontinuerligt med årliga klimat- och energimål. Förvaltningen har också antagit det långsiktiga målet om klimatneutralitet 2030. För att nå målet planerar Rikshem för hur färdplanen ska se ut. I det arbetet ingår att förstå hur samhället och bolagets områden kommer att se ut år 2030. Målbilden illustreras på nästa uppslag.

Trygga och trivsamma områden med ny områdesindelning

Under 2020 har bolagets arbete på områdesnivå tydliggjorts och intensifierats. Bland annat har en ny gemensam områdesindelning tagits fram för att kunna arbeta mer samordnat och utifrån kundperspektivet med utveckling av områden såsom utemiljöprojekt, platssamverkan, kundkommunikation, uthyrning och trygghets-satsningar.

Mot klimatneutral fastighetsförvaltning

Rikshems mål är en klimatneutral förvaltning 2030. Elbehoven kommer att vara fortsatt stora 2030 samtidigt som all el, värme och alla bränslen i samhället nu bör komma från fossilfria källor. Här är några av pusselbitarna i Rikshems färdplan för att uppnå målet.



5 utmaningar inom hållbarhet

Strävan mot hållbarhet är en enorm utmaning för samhället. Följande områden ser Rikshem som extra utmanande utifrån var bolaget står idag.

- **Snabb klimatutveckling på EU-nivå**
Många förändringar från EU och finanssektorn görs för att styra mot klimatomål, exempelvis taxonomi-införande 2021 och EU Green Deal som kommer att påverka hela branschen.
- **Otrygghet**
Otryggheten ökar i samhället generellt och är därför även en viktig fråga

för Rikshem. Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsökande åtgärder men samhällsutmaningarna är stora och Rikshem delar ansvaret med många andra aktörer.

- **Segregation**
Segregationen i samhället är en fråga som alla fastighetsägare för bostäder berörs av. Rikshem arbetar med sociala insatser för att öka integrationen genom exempelvis sommarjobb och läxhjälp men fler insatser krävs.
- **Cirkulära flöden**
Ökad cirkularitet i branschen med

ökad resurshushållning och minskad klimatpåverkan, dvs återanvändning och återvinning av produkter och material, innebär praktiska utmaningar. Det kan gälla att uppfylla kvalitetskrav för något som byts ut eller byggmaterial som är svåra att separera.

- **Förnyelse på hållbara sätt**
Rikshem har ett äldre fastighetsbestånd med behov av större uppgraderingar vilket skapar utmaningar när det kommer till att renovera på hållbara sätt, så att både ekologiska, ekonomiska och sociala hållbarhetsaspekter blir beaktade.

Oförutsägbar omvärld

2020 var ett omtumlande år för såväl människor, ekonomi som marknadsläge. Bostäder, samhällsfastigheter och logistikfastigheter var stabila tillgångar när coronapandemin svepte in. För Rikshem har fokus på hyresrätter och ändamåls-
enliga samhällsfastigheter visat sig vara än mer i linje med marknadens efterfrågan.

Året inleddes med stor osäkerhet i omvärlden såväl ekonomiskt som politiskt. Brexitförhandlingarna påverkade agendan liksom hot om handelskrig. Samtidigt upptäcktes det nya coronaviruset i Kina och pandemin som följde av den snabba virusspridningen lamslog hela världen. Flera länder införde kraftiga åtgärder och effekterna har blivit enorma både vad gäller hälsa och ekonomi världen över. I april noterade Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer en historisk nedgång till en nivå som var lägre än vid finanskrisen 2008. Återhämtningen har dock varit god under den senare delen av 2020, även om indikatorn ligger på betydligt svagare nivåer än normalt.

Återhämtning trots osäkerhet

Fastighetsbranschen har en lång period

bakom sig av ökande fastighetsvärden. Detta i kombination med lägre belåningsgrader och låga marknadsräntor bidrog till att många fastighetsaktörer stod väl rustade i krisen. Osäkerheten under pandemin har dock präglat året med dagliga förändringar och en volatil aktiemarknad, även avseende fastighetsaktier. Sett till bankernas totala belåning kan fastighetskrediter med låg risk, såsom bostäder och samhällsfastigheter, ändå anses stabila. Trots ett betydande BNP-fall och en kraftig ökning av arbetslösheten stärktes bostadsmarknaden under sommaren, både avseende antalet sålda bostäder och priser. Byggtakten minskade något mindre än förväntat. År 2020 påbörjades byggnationen av 48 000 bostäder och år 2021 förväntas 42 500 bostäder påbörjas. Antalet påbörjade bostäder minskade med

nio procent 2020 och förväntas minska med elva procent under 2021.

Fortsatt bostadsbrist

Befolkningsökningen under det första halvåret är den lägsta sedan år 2005. Detta beror på en stor minskning av invandringen och en ökning av dödsfall under coronapandemin. Den låga ökningstakten påverkar dock inte den förväntade fortsatta bostadsbristen. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2020 anger tre av fyra kommuner ett underskott på bostäder. Det beräknade byggbehovet för Sverige är enligt Boverket cirka 650 000 nya bostäder under tioårsperioden 2018-2027, det vill säga cirka 65 000 nya bostäder per år i genomsnitt. Bristen på bostäder gäller särskilt för unga, studenter, nyanlända och äldre.

Rikshem på fastighetsmarknaden

Rikshem är väl rustat för rådande marknadsläge, med sitt fokus på hyresrätter, utveckling av befintliga områden och satsningen på att öka volymen egenutvecklade samhällsfastigheter i portföljen. Satsningen ligger helt i linje med nuvarande och kommande behov av vård- och äldreboenden, förskolor och skolor.

Bostäder och samhällsfastigheter har länge varit två stabila segment för investerare och nu spås även den långsiktiga avkastningen öka. Detta eftersom segmenten blir mer attraktiva för investerare när coronapandemin medfört att kommersiella fastigheter blivit en osäkrare investering.

Rikshem har också god möjlighet till finansiering till låg kostnad, bland annat tack vare sina starka ägare.



Niten 1, Norrköping

Tre frågor till Arvid Lindqvist, chefsanalytiker Catella

Hur har fastighetsbranschen påverkats av coronakrisen?

– Det har varit ett tydligt skifte på transaktionsmarknaden mot icke-cykliska fastighetssegment under 2020. Investerarna efterfrågar stabila kassaflöden över tid och har blivit allt mer skeptiska till kontorsfastigheter och köpcentrum. Transaktionsmarknaden har karaktäriserats av relativt få men stora transaktioner där institutionella investerare, fonder och ett antal svenska fastighetsbolag med inriktning på hyresbostäder, samhällsfastigheter och logistik/industri har dominerat på köparsidan.

Hur har coronakrisen slagit mot olika regioner i Sverige?

– Coronakrisen kan ha startat en begynnande trend där regionstäder och mindre städer framstår som attraktiva i och med det ökande distansarbetet samt de höga bostadspriserna i storstäderna. Min bild är ändå att storstäderna med Stockholmsregionen i spetsen kommer att fortsätta vara tydliga tillväxtmotorer i Sverige när smittspridningen lugnar ner sig och pandemin ebbar ut.

Hur behöver fastighetsbranschen rusta sig för kommande år?

– Fastighetsmarknaden har 15-20 år bakom sig med enormt stark makroekonomisk medvind och enorma kapitalinflöden. Samtidigt har många företag gått i konkurs eller minskat sin produktionskapacitet under det senaste året. Detta gör att allt fler investerare ser ett stagflationsscenario (med fortsatt relativt låg BNP-tillväxt men högre inflation, och på sikt även högre långräntor) som ett allt mer realistiskt makrosenario. Om det scenariot infaller kommer effekterna på fastighetsmarknaden bli stora. Det blir då allt viktigare för fastighetsbolagen att fokusera på en effektiv förvaltning och snabba expansionsstrategier kommer bli svårare att genomföra.



Foto:
Mats Lundqvist

Stärkt marknad för hyresrätter

Marknadsförutsättningarna för hyresbostäder i tillväxtorter bedöms generellt som fortsatt goda. En del av den starka utvecklingen för hyresrätter beror på att många lägenheter beviljades investeringsstöd i slutet av 2019 och början av 2020, efter att stödet tillfälligt stoppats från utgången av 2018 genom riksdagens budgetbeslut. Cirka 16 000 bostäder har fått beslut om stöd från juli 2019 till juni 2020, vilket kan jämföras med cirka 11 500 under kalenderåret 2018. Mycket talar också för att en högre andel bostadsprojekt kommer att bli hyresrätter framöver. Byggrätter har inte påverkats avsevärt av pandemin, men en viss osäkerhet kan skönjas kring nya projekt och då i synnerhet bostadsrätter. Ett antal planerade bostadsrättsprojekt har ställts om till hyresrätter under året. Hyran för bostäder i Sverige är reglerad och bestäms genom bruksvärdesystemet efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga hyresförändringen 2020 för bostäder innebar en ökning på 1,9 procent, densamma som 2019.

Ökat behov av samhällsfastigheter

Efterfrågan på samhällsfastigheter har ökat de senaste åren och det har inte förändrats till följd av coronapandemin. Intresset från investerare har snarare ökat med tanke på behovet av investeringar i vård, omsorg och övriga samhällsnyttiga fastigheter samt osäkerheten i kommersiella fastigheter, såsom kontor. Begränsade offentliga resurser öppnar upp än mer för privata aktörer. Behovet är också fortsatt ökande kopplat till en åldrande befolkning och att Sverige hade stora barnkullar på 90-talet som nu är i barnafödande ålder, vilket gör att efterfrågan på samhällsfastigheter förväntas öka. Hyresmarknaden för samhällsfastigheter är stabil och uppvisar inga betydande upp- eller nedgångar för hyresnivåer eller vakanser. Hyrorna varierar inom ett stort intervall, mycket beroende på fastigheternas ålder, nedlagda investeringar och hyresgäst Anpassningar.

Källor: Boverket, Catella, MSCI, Rise, SCB, SVEFA, Swedbank



Transaktionsvolymen 2020

Under våren 2020 noterades en osäkerhet med pausade eller avbrutna transaktioner, relaterat till coronapandemin, men under hösten skedde en återhämtning. Den totala transaktionsvolymen avseende direkta fastighetsaffärer landade enligt Catella på 162 mdr (158) i Sverige. Enligt MSCI uppgick totalavkastningen för Svenskt Fastighetsindex till 5,4 procent under 2020 i jämförelse med 10,3 procent för 2019. För Svenskt Bostadsindex uppgick totalavkastningen till 7,0 procent 2020, år 2019 var den 7,7 procent.

Globala megatrender

KLIMATFÖRÄNDRINGAR



Den globala medeltemperaturen ökar stadigt som en konsekvens av ökade växthusgasutsläpp i atmosfären. Bygg- och fastighetssektorn är materialkrävande och svenska byggnader står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Finanssektorn och EU ställer allt högre krav på att bolag redovisar hur affärsutveckling och investeringar inte bara leder till lönsamhet utan också till ökad hållbarhet.

Rikshem arbetar i flera led med att minska sitt klimatavtryck i såväl byggprocess som renovering, exempelvis genom att delar av nyproduktionen byggs med trästommar. Rikshem startar även upp enhetliga arbetssätt för att energieffektivisera, detta görs under namnet Energismarta fastigheter med bidrag från EU. Energieffektiviseringsprojekten och nya byggprojekt med låg klimatpåverkan kopplas sedan samman genom emittering av gröna obligationer som ger investerare möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Rikshem var ett av de första bostadsbolagen i världen med gröna obligationer. Totalt har Rikshem utestående gröna obligationer för 2 687 miljoner kronor, varav 1 487 miljoner kronor emitterades under 2020.

URBANISERING



Befolkningsmängden på landsbygden har under de senaste åren varit i stort sett oförändrad samtidigt som allt fler väljer att bo i städer. I och med coronapandemin har diskussionen om arbete och bostad dock tagit en ny vändning, när många arbetat hemma och inte haft samma behov av pendling till arbetet i staden. Enligt en Sifoundersökning tror 40 procent på mer hemarbete i framtiden, vilket kan innebära att fler väljer att bosätta sig längre från stadskärnorna framöver. Men huruvida coronapandemin bromsar urbaniseringsstrenden på sikt är för tidigt att bedöma.

Genom att Rikshems bestånd finns i utvalda tillväxtkommuner säkras efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter i de stadsnära boendemiljöerna över tid. Rikshems bedömning är att sannolikheten för en vikande hyresrättsmarknad är låg. Rikshems nyproduktion innebär främst en förtätning av befintliga områden på bebyggd mark som bidrar till att öka attraktiviteten i området. Coronapandemin har visat att behovet av gemensamma ytor där vi kan mötas och hjälpa varandra är stort, vilket går i linje med Rikshems insatser inom områdesutveckling och platssamverkan.

DEMOGRAFISKA FÖRÄNDRINGAR



Andelen personer i arbetsför ålder minskar medan den totala befolkningen ökar och blir allt äldre. Om knappt tio år bedöms antalet 80-åringar ha stigit med 50 procent jämfört med idag. Demografiutvecklingen driver på behovet av såväl nya boendeformer, infrastruktur-lösningar och nyproducerade samhällsfastigheter.

Den åldrande befolkningen i kombination med en ökad andel invånare i både förskole- och skolålder gör att Rikshem bedömer att marknaden för samhällsfastigheter är uppåtgående.

Rikshem svarar upp mot denna megatrend genom att öka utbudet av hyresrätter samt ändamålsenliga samhällsfastigheter. Bolagets strategi är att etablera nya fastigheter på utvalda tillväxtorter där behovet är som störst för att möta marknadens efterfrågan.

DIGITALISERING



Den tekniska utvecklingen påverkar inte bara fastighetsbranschen utan samhället i stort. Det är en megatrend som kullkastar befintliga affärsmodeller och förändrar processer, beteenden och arbetssätt på alla nivåer i samhället. Teknik som artificiell intelligens och robotisering kan effektivisera interna processer och samtidigt revolutionera kundnyttan.

Digitaliseringsarbetet på Rikshem har intensifierats under året, vilket bland annat innefattar en uppkoppling av fastighetsbeståndet, i syfte att i högre grad automatisera kontroll och styrning av fastigheterna och dess energisystem. Digitaliseringen leder till resurseffektiviseringar och i nästa led till minskad klimatpåverkan och är därför en möjliggörare för klimatutveckling. När samhället övergår från att använda fossila bränslen till användning av förnybar el, kan Rikshems digitalisering utgöra ett bidrag till den utvecklingen. Under coronapandemin har även utvecklingen av vissa digitala tjänster påskyndats såsom exempelvis möjligheten till e-signering av hyreskontrakt.



Samhällsfastigheter
och bostäder över
hela landet.

Luleå

Umeå

Östersund

Hyresintäkterna
uppgick till

3 032
mkr

Ekonomisk
uthyrningsgrad

96,4 %
totala beståndet

Uppsala

Västerås

Storstockholm

Nyköping

Norrköping

Linköping

Ale

Jönköping

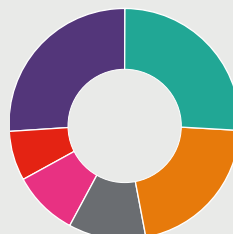
Halmstad

Kalmar

Helsing-
borg

Malmö

Rikshems
största orter



- Uppsala, 26 %
- Storstockholm, 21 %
- Helsingborg, 11 %
- Norrköping, 9 %
- Västerås, 7 %
- Övrigt, 26 %

Riks- täckande bestånd

Rikshem äger fastigheter över hela Sverige. Med bostäder, skolor, förskolor, olika typer av vårdboenden och sociala mötesplatser erbjuder Rikshem möjligheter för hela livet. Vid årets slut uppgick marknadsvärdet på Rikshems fastighetsportfölj till 51 750 miljoner kronor. Det gör Rikshem till ett av landets största privata fastighetsbolag.

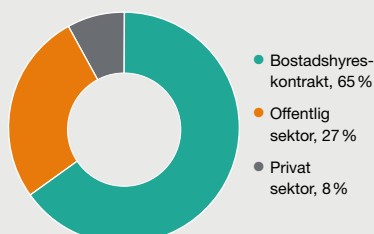
Rikshem ska växa på ett ansvarsfullt sätt och expandera hållbart genom utveckling av befintliga områden. För att säkerställa en långsiktigt stabil avkastning innehåller Rikshems portfölj både bostäder och samhällsfastigheter. Fördelningen gör det möjligt för Rikshem att utveckla både de samhällsfunktioner och den typ av bostäder som behövs i ett område för att öka områdets attraktivitet och trygghet. Rikshem vill också främja en variation av bostäder. Det kan till exempel innebära att det i ett och samma område finns både hyresrätter och bostadsrätter samt olika hustyper och storlekar på lägenheter.

Varierat bestånd

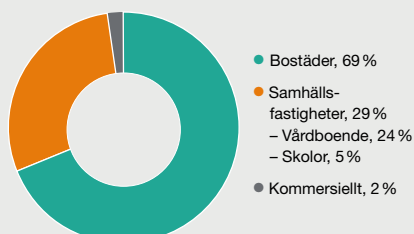
Coronapandemin har ännu inte haft en betydande påverkan på Rikshem. En av de främsta anledningarna är mixen i portföljen som huvudsakligen består av hyres- och samhällsfastigheter, endast cirka två procent är kommersiella lokaler. Dessa segment har påverkats i mindre grad än andra på fastighetsmarknaden. Det är endast ett begränsat antal av Rikshems hyresgäster som har sökt anstånd med hyresinbetalningar eller efterfrågat hyresrabatter inom ramen för det hyresstöd som staten delvis finansierar. Om pandemin blir långvarig och resulterar i en djup lågkonjunktur ser Rikshem däremot risker med den påverkan pandemin kan komma att få på bolagets hyresgäster, begränsningar i tillgången på kapital och förseningar i färdigställande av projekt.



Fördelning av
hyresintäkter



Fördelning av
fastigheternas marknadsvärde



Fastighetsbeståndet i siffror

Fastighetsbeståndets marknadsvärde har genom investeringar, förvärv och värdeförändringar ökat med 2 443 miljoner kronor. Beståndet innefattar 540 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 2 233 000 kvadratmeter. Under året har Rikshem avyttrat 22 fastigheter och förvärvat fyra fastigheter.

Rikshems fastighetsbestånd

	2020	2019	Förändring %
Antal fastigheter	540	560	-3,6
Antal lägenheter	28 730	29 214	-1,7
Uthyrningsbar area, tkvm	2 233	2 292	-2,6
Marknadsvärde, mkr	51 750	49 307	5,0
Hysesintäkter, mkr	3 032	2 916	4,0
Fastighetskostnader, mkr	-1 272	-1 330	-4,4
Driftsöverskott, mkr	1 760	1 586	11,0
Direktavkastning, %	3,5	3,3	6,1
Totalavkastning, % exkl JV	7,2	6,7	7,5
Totalavkastning, % inkl JV	7,0	7,2	-2,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	96,4	0,0

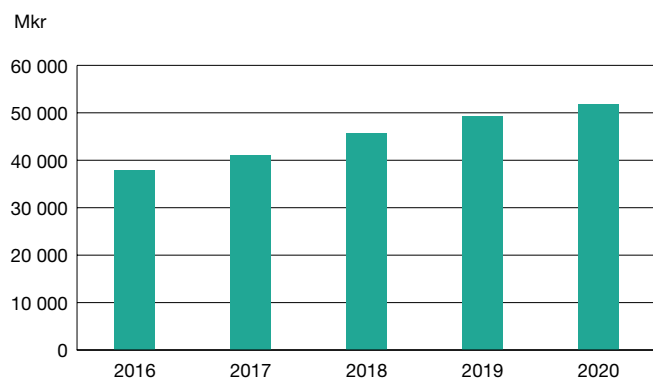
Jämförbart bestånd

	2020	2019	Förändring %
Hysesintäkter, mkr	2 918	2 820	3,5
Fastighetskostnader, mkr	-1 229	-1 273	-3,5
Driftsöverskott, mkr	1 689	1 547	9,2

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2020	2019
Marknadsvärde vid årets början	49 307	45 687
Investeringar	1 592	1 568
Förvärv	285	879
Försäljningar	-1 259	-365
Värdeförändring	1 825	1 538
Marknadsvärde vid årets slut	51 750	49 307

Fastigheternas marknadsvärde



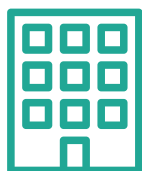
Förvärv 2020

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp
Halmstad	Nåden 2	Bostäder
Uppsala	Kvarngärdet 5:5	Bostäder
Västerås	Vedbo 99	Bostäder
Kalmar	Puman 1	Samhällsfastighet

Avyttringar 2020

Kommun	Antal fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Nacka	4	16 400	Samhällsfastigheter
Uppsala	3	–	Byggrätter
Södertälje	1	1 760	Samhällsfastighet
Västerås	1	–	Byggrätter
Östersund	13	62 500	Bostäder





Driftsöverskott, mkr

2020 2019
1 760 1 586

Värdet förändring
fastighetsbeståndet

↑ **4 %**



Hyresintäkter, mkr

2020 2019
3 032 2 916

10 största fastigheterna (baserat på värde)

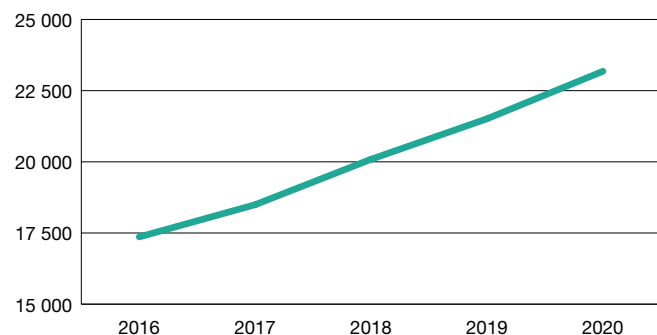
Fastighet	Kommun	Typ av fastighet	Yta kvm	Värde, mkr	Andel av totalt värde
Kvarngärdet 4:3	Uppsala	Studentboende	46 068	1 853	3,6%
Gränby 8:1, m fl	Uppsala	Lägenheter	47 967	1 352	2,6%
Gränby 6:1, m fl	Uppsala	Lägenheter	48 033	1 312	2,5%
Repet 4	Södertälje	Lägenheter	29 444	725	1,4%
Svartbäcken 36:45	Uppsala	Vårdboende	24 737	714	1,4%
Kristallen 12	Luleå	Lägenheter	43 213	690	1,3%
Huslyckan 6, m fl	Helsingborg	Lägenheter	36 038	687	1,3%
Spärren 2	Norrköping	Lägenheter	44 343	646	1,2%
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Lägenheter	2 479	542	1,0%
Valsta 3:38	Sigtuna	Lägenheter	25 423	527	1,0%
Summa			347 745	9 048	17,3%

Segmentrapportering 2020

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

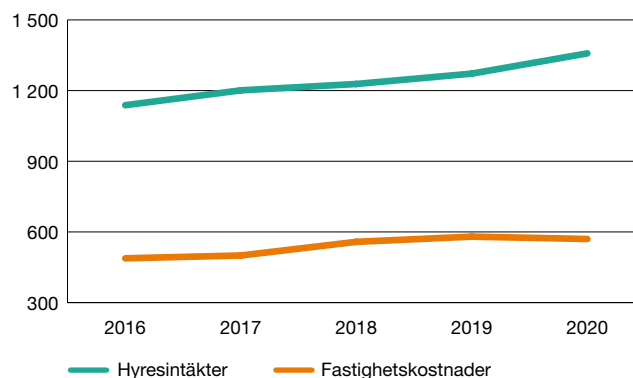
Verkligt värde

Kr/kvm



Hyresintäkter och fastighetskostnader

Kr/kvm



Rikshems bostäder i siffror

Bostadssegmentet motsvarar cirka 70 procent av Rikshems fastighetsvärde. För Rikshem är ett varierat utbud av fastigheter prioriterat. Inom bostadsbeståndet finns hyresrätter, studentbostäder, ungdomslägenheter, seniorboenden och trygghetsboenden. Omsättningen av hyresgäster ligger på omkring 20 procent för bostäder. Stora delar av beståndet är byggt under 60- och 70-talen vilket innebär att det finns behov och möjligheter att utveckla beståndet.

Fastighetsbestånd bostäder

	2020	2019	Förändring %
Antal fastigheter	341	351	-2,8
Antal lägenheter	23 661	24 259	-2,5
Uthyrningsbar area, tkvm	1 611	1 664	-3,2
Marknadsvärde, mkr	36 243	34 354	5,5
Hyresintäkter, mkr	2 121	2 051	3,4
Fastighetskostnader, mkr	-982	-1 023	-4,0
Driftöverskott, mkr	1 139	1 028	10,8
Direktavkastning, %	3,2	3,1	3,2
Totalavkastning, %	7,1	5,5	29,1

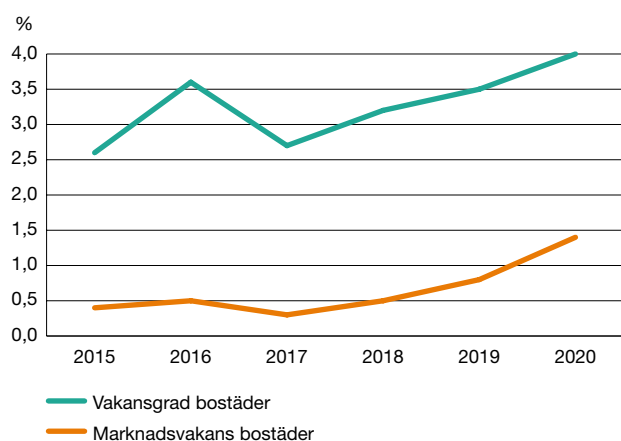
Jämförbart bestånd bostäder

	2020	2019	Förändring %
Hyresintäkter, mkr	2 052	1 981	3,6
Fastighetskostnader, mkr	-950	-982	-3,3
Driftöverskott, mkr	1 102	999	10,3

Fastighetsbestånd bostäder per ort

Kommun eller ort	Antal fastigheter	Yta bostäder, tkvm	Yta övrigt, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %
Uppsala/Knivsta	46	272	22	460	23,6
Storstockholm	33	229	14	328	15,7
Helsingborg	101	237	26	327	16,0
Norrköping	34	184	11	219	10,7
Östersund	29	126	10	153	5,8
Västerås	13	74	27	146	6,9
Umeå	42	100	6	134	6,4
Luleå	6	106	8	125	5,2
Kalmar	18	84	8	101	4,3
Malmö	12	28	10	62	3,6
Halmstad	3		12	14	1,1
Nyköping	4	12	3	18	0,7
Total	341	1 452	159	2 086	100

Vakansgrad (enheter)



Nyckeltal per användning av ytan

	Hyres-lägenhet	Student-lägenhet	Kommer-siellt	Övrigt	Total
Yta, tkvm	1 419	33	42	117	1 611
Antal objekt	20 929	997	295	12 009	34 230
Hyresvärde, mkr	1 799	59	63	165	2 086



65 %
av Rikshems hyresintäkter
kommer från bostads-
hyreskontrakt



Fastighetskostnader

 **-4 %**



Omsättning
hyresgäster

20 %



Antal
studentlägenheter

1 654



8 300

Antal lägenheter som
kopplats upp och fått
tillgång till öppet nät.

Uppkopplat bestånd

Ökad valfrihet och ett bättre inomhusklimat för hyresgästen. Effektivare drift och en mer hållbar fastighetsförvaltning för Rikshem. Dessutom minskad energianvändning – ett uppkopplat bestånd är en vinst för alla parter.

Ett uppkopplat bestånd är ett omfattande digitaliseringsprojekt som innebär att Rikshems fastigheter i hela landet ska kopplas upp och styras på ett likartat sätt. Projektet består huvudsakligen av tre delar. Genom öppet nät får alla hyresgäster möjlighet att fritt välja leverantör och tjänster för bredband, TV och telefoni. Inom fastighets-IT uppdateras all nätinfrastuktur i fastigheterna så att det blir ett modernare, snabbare, säkrare och stabilare nät. I projektet ingår också installation av sensorer som mäter temperatur och luftfuktighet i lägenheter och lokaler. Genom en ny IoT-plattform (Internet of Things) ges möjlighet till övervakning och visualisering på distans i hela beståndet. För att alla hyresgäster ska kunna utföra basservice via nätet ingår också en uppkoppling på 1 Mbit/s kostnadsfritt, vilket räcker till enklare samhällstjänster.

Som ett första steg genomfördes ett pilotprojekt i Kvarngärdet, Uppsala.

– Vi är glada över att pilotprojektet har fungerat så bra. Trots rådande pandemi kopplade vi upp och installerade sensorer i 310 lägenheter i Kvarngärdet, säger Kristian Rolfsen Sandsborg, gruppchef på Rikshem i Uppsala.

Under hösten påbörjades uppkopp-

lingen av Rikshems resterande bestånd. Vid årsskiftet hade 8 300 lägenheter fått öppet nät och 3 600 sensorer installerats. Hela bostadsbeståndet från norr till söder ska anslutas till och med 2022. Därefter ska även samhällsfastigheterna kopplas upp.

Fördelarna med ett uppkopplat bestånd är många. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det en stor vinst att kunna fjärrstyra lägenheterna. Då kan Rikshem säkerställa ett jämnare inomhusklimat över tid och sänka energianvändningen, vilket leder till effektivare fastighetsförvaltning för Rikshem och ett bättre inomhusklimat för hyresgästerna.

– Hyresgästerna får även en ökad valfrihet eftersom de fritt kan välja leverantör och omfattning av internet, TV och IP-telefoni. Oavsett om eller vad man väljer så får varje hushåll 1 Mbit/s gratis internetanvändning och alla hyresgäster har tillgång till basutbudet för digital-TV. Dagens hyresgäster har andra förväntningar vad gäller digitalisering än gårdagens. Digitaliseringsprojektet ger därför ett mervärde för nuvarande och framtida hyresgäster, avslutar Kristian Rolfsen Sandsborg.



310 lägenheter i Kvarngärdet, Uppsala, kopplades upp i pilotdelen av projektet Ett uppkopplat bestånd.

Rikshems samhällsfastigheter i siffror

Samhällsfastigheter utgör cirka 30 procent av Rikshems fastighetsvärde. I fastigheterna bedrivs verksamheter såsom vård- och omsorgsboende, gruppboende samt skola och förskola. Rikshem erbjuder samhällsfastigheter anpassade för verksamheternas behov och bolaget har ett nära samarbete med kunderna som är både kommuner och privata aktörer. Merparten, 85 procent, av samhällsfastigheterna hyrs av offentlig sektor. Kvarvarande kontraktstid för företagets samhällsfastigheter är i genomsnitt nio år.

Fastighetsbestånd samhällsfastigheter

	2020	2019	Förändring %
Antal fastigheter	199	209	-4,8
Antal lägenheter	5 069	4 978	1,8
Uthyrningsbar area, tkvm	622	628	-1,0
Marknadsvärde, mkr	15 507	14 994	3,4
Hysesintäkter, mkr	911	865	5,3
Fastighetskostnader, mkr	-290	-307	-5,5
Driftsöverskott, mkr	621	558	11,5
Direktavkastning, %	4,1	4,0	2,5
Totalavkastning, %	7,5	9,2	-18,5
Genomsnittlig återstående hyrestid, år	8,8	9,0	-2,2

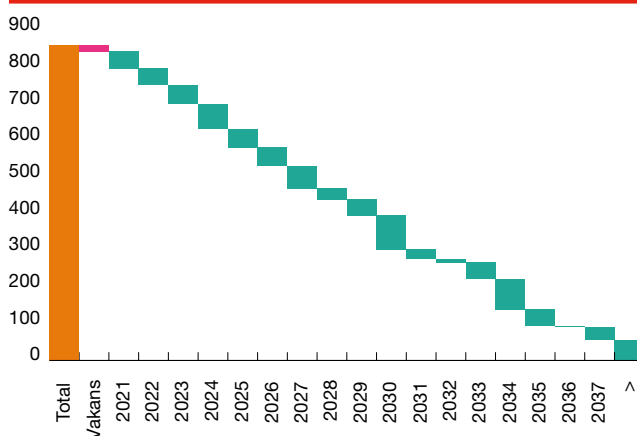
10 största hyresgästerna samhällsfastigheter

Hyresgäst	Typ av hyresgäst	Förhyrd yta, tkvm	Hysesvärde %
Uppsala kommun	Offentlig	84	15
Nacka kommun	Offentlig	72	14
Sigtuna kommun	Offentlig	60	10
Kalmar kommun	Offentlig	53	8
Halmstad kommun	Offentlig	46	6
Västerås stad	Offentlig	37	6
Telge Fastigheter AB	Offentlig	38	5
Ale kommun	Offentlig	18	5
Luleå kommun	Offentlig	32	4
Humana Omsorg AB	Privat	10	3
Total		450	76

Fastighetsbestånd samhällsfastigheter per ort

Kommun eller ort	Antal fastigheter	Yta vård-boenden, tkvm	Yta skolor, tkvm	Yta övrigt, tkvm	Hysesvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %
Storstockholm	64	86	105	13	295	32,9
Uppsala/Knivsta	61	144			207	29,9
Kalmar	11	55	6	6	94	10,4
Halmstad	12	56			69	7,9
Västerås	23	41	4		66	6,5
Ale	8	29			45	4,3
Luleå	7	32	1	15	40	3,0
Malmö	6	7			15	2,0
Norrköping	2	4		2	10	1,1
Umeå	2	7			10	1,0
Jönköping	1	4			5	0,5
Linköping	1	2			3	0,3
Helsingborg	1	1			2	0,2
Total	199	469	117	37	860	100

Förfallostruktur hyresavtal samhällsfastigheter, årshyra msek



Nyckeltal per användning av ytan

	Vård-boende	Skolor	Övrigt	Total
Yta, tkvm	469	117	37	622
Antal objekt	1 230	145	242	1 617
Hysesvärde, mkr	655	177	28	860



"Vi har gjort allt vi kunnat för att de boende i alla fall ska kunna umgås".

En ovärderlig gemenskap

Medan många äldre har levt isolerat under coronapandemin har de 38 hyresgästerna på trygghetsboendet Bikupan i Helsingborg dragit en riktig vinstlott. När besöken blivit färre har de haft stor glädje av det sociala samspelet grannarna emellan.

– Våra luftiga lokaler och fantastiska trädgård där alla får plats har varit helt perfekt, säger Ing-Marie Karlsson, värdinna på Bikupan.

I trygghetsboendet Bikupans lägenheter är alla hyresgäster 70 år eller äldre. De boende är pigga och friska äldre som klarar av att ha eget boende, men samtidigt är hjälpta av den höga servicenivå som erbjuds. Här spelar Rikshem en ovanligt aktiv roll som förvaltare av fastigheten och hyresvärd för de boende. Ing-Marie Karlsson på Rikshem är värdinna för boendet och den som personifierar servicen för de boende varje dag.

– Till skillnad från ett äldreboende bedriver vi ingen vård, utan mitt uppdrag handlar om att vara en trygghet för dem som bor här. De kan komma till mig med både stora och små bekymmer och även glädjeämnen förstås, berättar hon.

Ing-Marie Karlsson hjälper till vid lunchserveringen och anordnar också en mängd aktiviteter såsom teater, gympa, föreläsningar, trädgårdsarbete, kör och bokcirkel.

– Alla bor i ensamhushåll här och när man kommer upp i ålder kan man tappa mycket av sitt sammanhang och vänner.

Här får man allt detta i nära anslutning till sitt eget hem. Ibland på fredagarna köper jag pizza och vi brukar ha en quiz som är populär.

Under det speciella coronaåret har de boende varit extra nöjda med att bo just här. När många äldre i samhället levt helt isolerade antingen i sina hem, eller på äldreboenden med besöksförbud, har trygghetsboendet kunnat erbjuda ett sorts alternativ däremellan.

– Många föreningar och träffpunkter för äldre har legat helt nere och inte haft någon verksamhet alls i år, men vi har gjort allt vi har kunnat för att anpassa vår verksamhet så att de boende i alla fall har kunnat umgås, berättar Ing-Marie.

Ingen av hyresgästerna har insjuknat i covid-19 men när smittspridningen var som högst under våren, i cirka en och en halv månad, bestämdes att lunch och fika skulle serveras i respektive lägenhet istället för i den gemensamma matsalen.

– När vi öppnade matsalen igen möblerade vi om lite så att bord flyttades från

matrummet till allrummet så att det blev glesare mellan sittplatserna. Allt spritas före och efter måltider och vi har också kunnat utnyttja vår fantastiska trädgård där alla får plats.

TRYGGHETSBOENDET BIKUPAN

- Erbjuder lägenheter på 1-2 rum till den som fyllt 70 år.
- De boende har tillgång till gemensamma lokaler som matsal, bibliotek och en stor trädgård med egna odlingar.
- Tvårätters lunch och eftermiddagskaffe ingår i en obligatorisk matavgift. Övriga måltider ordnar hyresgästen i det egna hemmet.
- Service och trygghet ingår i hyran genom Rikshems värdinna som är på plats klockan 7-16 måndag till fredag.
- Rikshem äger och förvaltar fastigheten samt agerar hyresvärd.



Tioåriga Bernersennen Balder har mer eller mindre vuxit upp på Bikupan och fick nyligen sällskap av Fred 1,5 år. Hundarna tillhör en f d köksmästare men sedan de boende blivit så förälskade i hundarna har de blivit ett permanent inslag på boendet varje vardag 9-17. "Win-win för alla parter" menar Ing-Marie.

Årets
Nöjd kund-index
ökade med

2,1

enheter
för bostads-
hyresgäster

Årets
Nöjd kund-index
ökade med

2,1

enheter
för samhälls-
fastigheter

Antal nya och
renoverade
lekplatser

42

3 600

lägenheter utrustades
med sensorer i projektet
Uppkopplat bestånd





Förvaltning med omtanke

Som långsiktig fastighetsägare kan Rikshem göra satsningar i förvaltningen som genererar högre fastighetsvärden och ökad kundnöjdhet i ett längre perspektiv. Under året gjordes flera insatser för att göra Rikshems förvaltning än mer enhetlig.

Rikshem driver ekonomisk och teknisk förvaltning genom sin egen förvaltningsorganisation. Under 2020 har bolaget haft framför allt två fokus: ökad kundnöjdhet och ökad totalavkastning, som också är två av Rikshems fem långsiktiga mål. Hållbara förbättringar av beståndet avseende både inomhus- och utemiljöer ger nöjdare kunder, ökad totalavkastning samt bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Ett Rikshem

Med cirka 30 000 bostäder och lokaler utspridda på omkring 30 orter i landet finns ett behov av tydlighet, struktur och samordning. *Ett Rikshem* innebär inom förvaltningen att man under 2020 har gått från en organisatorisk indelning i tre regioner till att samla alla fastighetschefer under en gemensam förvaltningschef. Genom att arbeta i enhetliga strukturer i företaget möjliggörs ett effektivare arbetssätt samtidigt som man kan säkerställa att kunder och samarbetspartners känner igen Rikshem oavsett ort.

Under 2020 lanserades därför en uppsättning förvaltningsgemensamma verktyg som finns tillgängliga för alla medarbetare på intranätet. Här finns stöd, tips och verktyg för medarbetarnas dagliga arbete. Bland annat Rikshems utemiljöhandbok, lekplatskoncept, belysningskoncept, växtlista, skyltprogram, verktyg för platssamverkan och en entreprenörshandbok som ger stöd till organisationen i att säkra att Rikshem och företagets entreprenörer leverar den service och det kundbemötande som ska gälla hela företaget.

Bostadsområden i utveckling

Ökat områdesfokus, uppkoppling av beståndet, satsningar på utemiljö och nya verktyg för kunddialog. Mycket har kunnat genomföras inom bostadsförvaltningen trots ett speciellt år för både Rikshem och bostadshyresgästerna.

Under 2019 inledde Rikshem en stor satsning på att förbättra utemiljön till flera av sina bostadsfastigheter. Arbetet har fortsatt under 2020 och kunnat genomföras enligt plan. För att höja kvaliteten på utemiljön har antalet områdestillsynen och ronderingar utökats.

Områdestillsyn innebär att fastighets- teknikerna besöker sina fastigheter och ser över området. Ronderingar görs efter ett avprickningsschema och kontrollerna dokumenteras för att bland annat uppfylla myndighetskraven.

Nya lekplatser i trä

Under året har ett antal lekplatser byggts enligt Rikshems nya gemensamma lekplatskoncept. Lekplatserna byggs i trä som är ett hållbart och lekvänligt material. De är tillgänglighetsanpassade och ska kännas välkomnande både för barn och vuxna oavsett kön, ålder och intressen. Läs mer om lekplatskonceptet på sidan 31.

Under året har också ett gemensamt belysningskoncept tagits fram i syfte att nå en enhetlig belysningsstandard, öka trygghet och trivsel samt bidra till minskad energianvändning och klimatpåverkan.

kan. Med en gemensam process för byte av belysning sparas både tid och resurser.

Ett uppkopplat bestånd

Under 2020 påbörjade Rikshem arbetet med att koppla upp hela sitt bestånd. Projektet innefattar öppet nät till kunderna samt fastighets-IT. Först ut var ett antal fastigheter i Uppsala, där ett lyckat pilotprojekt genomfördes, vilket gör att det nu går att fjärrstyra lägenheterna för att mäta bland annat fuktnivå och temperatur. Läs mer om Ett uppkopplat bestånd på sidan 25.

Kunddialog

Ett viktigt led i att öka kundnöjdheten är att vara duktig på att uppfatta kundernas önskemål. Därför arbetar Rikshem med att ta fram ett kunddialogverktyg som ska beskriva olika tillvägagångssätt för kommunikationen med kunderna. Rikshem genomför också en årlig kundundersökning för att mäta hur kunderna upplever bland annat miljö, skötsel och trygghet. Utifrån svaren i kundundersökningen tar Rikshems förvaltningsorganisation fram lokala handlingsplaner för att utveckla området och servicen i önskad

riktning. Årets undersökning besvarades av 4 500 bostadskunder. Resultaten visar att kundnöjdheten har stärkts. Utöver den rikstäckande kundundersökningen genomfördes även ett flertal lokala webbenkäter under 2020 avseende både inne- och utemiljön.

Under 2020 har Rikshem tagit fram en mall för utemiljöenkäter och skickat ut i flera områden för att kunderna ska kunna vara med och påverka utvecklingen av sitt område.

Lätt att leva hållbart

Boskolan är ett annat viktigt verktyg för att etablera kunddialog. Den hålls för nya bostadshyresgäster och är en pedagogisk introduktion till att bo i hyresrätt. Under året införde Rikshem e-signering vid kontraktsskrivning och Boskolan är en del av signeringsutskicket som går ut till alla nya hyresgäster. I Boskolan beskrivs allt från rutiner kring hyresbetalning till hur man som boende kan minska sin klimatpåverkan genom att till exempel sortera sitt avfall rätt i Rikshems miljöhus.

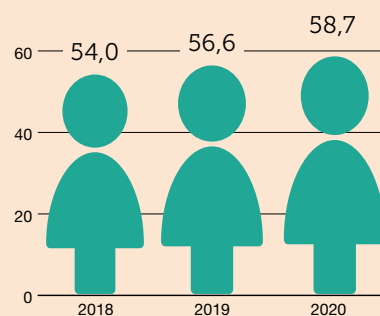
Rikshems hyresgäster har påverkan på klimatet och därför skapar Rikshem förutsättningar för en hållbar livsstil. Det



Allt nöjdare bostadskunder

Rikshems årliga kundundersökning för segmentet bostäder skickades ut till 8 321 hushåll och besvarades av 4 500. Resultatet visade ett index på 58,7/100 i nöjdhet.

Nöjd kund-index – för bostäder





"Vårt lekplatskoncept
bygger på att **göra lekplatsen**
tillgänglig för alla."

ska vara lätt och attraktivt att göra hållbara val.

Strategi för uthyrning

Rikshem har under året antagit en ny uthyrningsstrategi och uthyrningspolicy som ska bidra till målet att uppnå nöjdare kunder. Efterfrågan på bostäder skiljer sig mellan Rikshems orter varför Rikshem arbetar aktivt med att minimera vakansrisker. En viktig del i den nya strategin är att ett enhetligt marknadsföringspaket tagits fram, som kan anpassas efter behovet på olika orter. Strategin innehåller också ett lojalitetsprogram för att gynna och behålla trogna kunder.

Bostadssociala kontrakt

Rikshem samverkar med flera kommuner i Sverige och erbjuder bostadssociala kontrakt för personer som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Vid 2020 års utgång hade Rikshem 424 pågående bostadssociala kontrakt med kommuner där syftet är att den boende på sikt själv ska kunna ta över kontraktet.

Anpassningar till coronapandemin

För att säkerställa tryggheten för både kunder och medarbetare gjorde Rikshem ett antal nödvändiga anpassningar inom bostadsförvaltningen när coronapandemin bröt ut i början på året. I mitten på mars införde Rikshem restriktioner och bland annat ombads hyresgästerna att bara anmäla akuta ärenden. Antalet felanmälningar minskade markant under våren och stabiliserades till normala nivåer under hösten. Både Rikshems egna fastighetstekniker och entreprenörer har varit utrustade med handskar, munskydd och handsprit för att de själva och kunderna ska känna sig trygga vid hembesök. Åtgärder har endast utförts om kunderna varit i annat rum eller inte i lägenheten. Vissa hyresgästaktiviteter har fått ställas in under året. Eftersom många arbetar och studerar hemifrån har Rikshem sett en stor ökning av vattenförbrukning och avfallshantering i bostadshusen.

Trygghet och trivsel

Den nya lekplatsen i Pettersberg i Västerås är mer än en plats för barn – det är en knutpunkt och samlingsplats för alla i området. Med Rikshems lek- och belysningsprojekt har tryggheten och gemenskapen ökat i området.

När lekplatsen i Pettersberg, Västerås, behövde renoveras tog Rikshem ett helhetsgrepp om uppgiften. En trygghetsanalys visade att de boende i Pettersberg hade önskemål om trygghetsförbättrande åtgärder. Den renoverade lekplatsen blev en del av lösningen genom att byggas om och anpassas.

– Områden där människor av olika kön och åldrar rör sig upplevs som tryggare. Det var något vi hade med oss när vi planerade renoveringen av både den stora lekplatsen och våra innergårdar. Lekplatsen renoverades efter vårt lekplatskoncept som bygger just på att göra lekplatsen tillgänglig för alla och uppmuntra till mångfald. Renoveringen gjordes också med hållbara materialval, främst trä, säger Linda Forsell, som tidigare var fastighetschef på Rikshem i Västerås, och numera fastighetschef i Uppsala.

Den nu invigda lekparken är placerad i mitten av området och ringas in av bostadshusen. Parken är utrustad med nya inspirerande träattraktioner för olika åldrar samt flera sittplatser med

bord. Här umgås de boende och får en pratstund med grannen samtidigt som man kan ha uppsyn över barnen. Innergårdarna har rustats och smyckats med blomrabatter och buskar för att locka fler än barnfamiljer till de gemensamma ytorna. Odlingslådor har placerats ut där de boende kan odla sina egna örter och grönsaker.

– Vi har fått fantastisk respons på det här projektet, dels genom återkoppling från de boende, dels genom att vi märker att de tar hand om platsen. Det har inte varit någon skadegörelse eller klotter sedan lekparken och innergårdarna invigdes. Vi märker att de boende är stolta över de gemensamma ytorna, säger Linda Forsell.

För att öka tryggheten har också belysningen setts över i enlighet med Rikshems belysningskoncept. Mörka oupplysta hörn har antingen byggts om eller försetts med ny belysning och mörka stigar och gångvägar på väg till busshållplatsen har lysits upp, med hjälp av energisnåla belysningslösningar.



Säkra samhällsfastigheter

Installation av bergvärme, nytt belysningskoncept och projekt för vattenbesparing. Större insatser i förvaltningen av Rikshems samhällsfastigheter har pågått under året parallellt med omställningar och förändringar i de dagliga arbetsrutinerna.

Förvaltningen av samhällsfastigheter skiljer sig något från förvaltningen av bostadsfastigheter. Rikshems kunder i samhällsfastigheterna är både kommuner och privata aktörer. Till skillnad från förvaltning av bostadsbeståndet, har Rikshem mindre direktkontakt med hyresgästerna i form av förskolor, skolor och äldreboenden på det sätt som företaget har med bostadshyresgästerna. Personalen i samhällsfastigheten kontakter kommunen eller sin privata aktör, om de exempelvis vill göra en felanmälan. Kommunen tar sedan anmälan vidare till Rikshem som skickar ut en av sina fastighetstekniker.

Säkerhet högst på agendan

Rikshem utför månadsvisa ronderingar i samhällsfastigheterna för att kontrollera sprinklersystem, brandsäkerhet men även eventuell skadegörelse och andra mindre fel. Här vistas framför allt barn, ungdomar och äldre – och deras trygghet och säkerhet har högsta prioritet. En stor del av Rikshems bestånd är från 60- och

70-talen och kräver ett väl planerat underhåll. Skolgårdar och förskolors utegårdar anpassas löpande för att uppmuntra till lärande och rörelse, vara tillgänglighetsanpassade och lättåtkomliga för alla samt leva upp till myndigheters krav på säkerhet. Även äldreboendenas utemiljö ses löpande över.

Rikshem har under 2020 haft fokus på energieffektivisering av samhällsfastigheterna. Bergvärme har installerats, äldre belysning har ersatts av LED-belysning, ventilation har bytts ut och ett vattenbesparingsprojekt har startat.

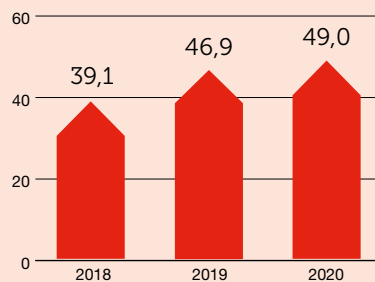
Anpassningar till coronapandemin

När coronapandemin utbröt i mars försvårades arbetet med samhällsfastigheterna på grund av besöksförbud och Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Enbart akuta fel har åtgärdats och de fastighetstekniker som åkt ut till fastigheterna har utrustats med fullständig skyddsutrustning och utbildats i rutiner kring att sprita händer och verktyg med mera.

Ökad nöjdhet för samhällsfastigheter

Rikshems årliga kundundersökning för segmentet samhällsfastigheter skickades ut till 297 verksamhetslokaler och besvarades av 160. Resultatet visade ett index på 49/100 i nöjdhet.

Nöjd kund-index – för samhällsfastigheter



Kalkstenen 1, Katmar

Sommarjobb som ger meriter

Varje sommar erbjuder Rikshem ungdomar i åldern 16 till 19 år sommarjobb, vilket ger en värdefull inblick i arbetslivet men också stolthet för det egna bostadsområdet. Möjlighet finns att pröva en ledarskapsroll med mer kvalificerade arbetsuppgifter.

” Jag har sommarjobbat hos Rikshem fem år i rad. För två år sedan fick jag chansen att gå en arbetsledarutbildning och lära mig om ledarskap via Rikshem. Sommaren 2020 ledde jag tre grupper med sommarjobbare. Jag fördelade arbetsuppgifter och ansvarade för att säkerhetsrutinerna följdes. Det var kul att leda och peppa andra och så klart en nyttig erfarenhet.

Vitalijs Sakelis, sommarjobbare och hyresgäst hos Rikshem i Södertälje

148

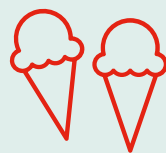
ungdomar sommarjobbade under året. Totalt har 1 159 sommarjobb förmedlats på Rikshems orter sedan starten 2012.

Utökad läxhjälp

Rikshem stöttar stiftelsen Läxhjälp, som hjälper högstadieselever som riskerar att inte nå gymnasiebehörighet med skolarbetet. Med hjälp av Rikshem kunde Läxhjälp utöka sin verksamhet och påbörja läxhjälp i två skolor i Uppsala under 2020. Pandemiåret innebar stora utmaningar för en redan utsatt grupp av elever men tack vare ett nytt digitalt läxhjälpprogram kunde verksamheten genomföras.

115

elever fick läxhjälp via Rikshem hösten 2020. Rikshem stöttar skolor i anslutning till bolagets bostadsområden. Totalt har 430 unga fått läxhjälp via Rikshem sedan starten 2015.



2

”Två gånger om dagen ordnades fäktning, bowling och högläsning. Willys bjöd på glass varje fredag.”

Positiv platssamverkan

Fäktning, pyssel, glass och fikastunder i solen. Under två veckor sommaren 2020 förvandlades torget i Hagalund i Solna till en riktig oas för de boende i området. Eventet var startskottet för Platssamverkan Hagalund, ett lokalt trygghetsinitiativ på uppdrag av Rikshem.

Platssamverkan är en samverkansmodell som syftar till att öka trygghet, trivsel och attraktivitet i ett område. Det innebär att aktörer från offentlig, privat och ibland även ideell verksamhet samarbetar för att skapa positiv utveckling i ett bostadsområde. Platssamverkan Hagalund bygger på en trygghetsanalys och kartläggning av stadsdelen Hagalund som Tryggare Sverige genomförde hösten 2018 på uppdrag av Rikshem.

– Tryggare Sveriges trygghetsanalys över området visade att de boende upplevde Hagalunds torg som otryggt. Därför valde vi att låta torget bli den centrala platsen för platssamverkan när vi drog igång i Hagalund, säger Alexander Karlsson, förvaltare på Rikshem och drivande i platssamverkan i norra Stockholm.

I arbetet önskar Rikshem förändra vilka som rörde sig på torget. En mix av människor kan öka både trivsel och trygghet. De två sista veckorna i juni 2020 kläddes hela Hagalunds torg med konstgräs och smyckades med vimplar.

Två gånger om dagen erbjöds schema lagda aktiviteter som fäktning, bowling och högläsning. Butiken Willys bjöd på glass varje fredag hela sommaren. Invånarna kunde också pyssla, spela kubb och pingis eller bara umgås i det fina vädret. Personal från Tryggare Sverige och fyra sommarjobbare från Solna stad var på plats varje dag, höll ordning och organiserade aktiviteterna.

– Aktiviteterna blev ett lyckat startskott för Platssamverkan Hagalund. Tryggare Sveriges utvärdering visar att mixen av människor ökade liksom upplevelsen av trygghet. Platssamverkan är ett långsiktigt arbete som kräver uthållighet. Alla aktörer i Hagalund träffas vid månadsvisa styrelsemöten för att planera, genomföra och utvärdera olika fokusinsatser, som till exempelvis förbättrad utebelysning. Varje fredag upprättar polisen ett trygghetskontor på torget där invånarna har möjlighet att få svar på frågor och framföra synpunkter, avslutar Alexander Karlsson.



Foto: Stiftelsen Tryggare Sverige

Klimatomställning av fastigheter

Arbetet med handlingsplanen för att nå målet klimatneutral förvaltning pågick under året och kommer att fortsätta utvecklas under 2021. Ett flertal energibesparingsprojekt och ett vattenbesparingsinitiativ är exempel på åtgärder som gjorts under året.

Byggnader står för cirka 40 procent av Sveriges energianvändning och en dryg femtedel av de svenska utsläppen av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Energianvändningen under driftskedet och materialtillverkningen för nyproduktion är de två stora klimatbelastande områdena för branschens och Rikshems verksamhet. Därför är energi-effektivisering i förvaltningsbeståndet en del i väsentlighetsområdet minskade koldioxidutsläpp där Rikshem har möjlighet att göra skillnad för klimatet.

Energismartare fastigheter

Under 2020 har arbetet fortsatt med att samordna förvaltningens energieffektiviseringsprojekt i olika delar av landet. Det ger möjligheter att genom den lokala utvecklingen skapa nytta för beståndet i hela landet inom till exempel inköp och utvecklingsområden.

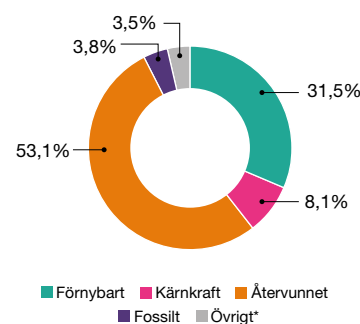
I slutet av 2020 förstärktes planeringen för att utöka samordningen av gemensamma verktyg, processer och riktlinjer i ett projekt med övergripande syfte att uppnå energismartare fastigheter.

Projektet delfinansieras av ELENA-initiativet (se mer på sidan 5).

Energianvändning avser den energi som används i fastigheterna i form av värme och fastighetsel. Värmeanvändningen utgör den största delen, cirka 85 procent. Resterande mängd utgörs av fossilfri fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning redovisas inte. Rikshems mål är att minska energianvändningen med i snitt 2,5 procent årligen i det jämförbara beståndet och under 2020 minskade energianvändningen med 8,0 procent. En del i att minska energianvändningen är energiarbete i fastigheterna. Under 2019 utvidgade Rikshem sin organisation för energiarbete och stärkte samordningsfunktionerna internt. Energi-besparingsprojekt för bland annat belysning, drift och ventilationssystem startades och flera projekt har genomförts under både 2019 och 2020. Effekterna av arbetet börjar nu synas i energiuppföljningen, trots den pågående pandemin som har påverkat Rikshems arbete under 2020.

Den inköpta energins ursprung

Rikshem köper fossilfri el från förnybara källor (vattenkraft, solkraft, vindkraft) och kärnkraft. Rikshem väljer att redovisa kärnkraften separat. Inköp av värme görs främst av fjärrvärmebolag, som redovisar sina utsläpp fördelat som andel fossilt, andel återvunnet, andel förnybart och övrigt*.



* Exempelvis torv och torvbriketter, el från kärnkraft till elpannor, värmepumpar och hjälpel till distribution.

Årsrapport totalenergi¹ (kWh/kvm Atemp)

	2020	2019	2018	Avvikelse, % 2020 vs 2019	Mål, %
Energianvändning	119,7	132,5	136,0	-9,6	
Energianvändning (normalårskorrigerad)	127,8	138,9	137,9	-8,0	-2,5

Årsrapport totalenergi^{1,2} CO₂ (kg CO₂e/kvm Atemp)

	2020	2019	2018	Avvikelse, % 2020 vs 2019	Avvikelse 2020 vs 2019 (kg CO ₂ e/kvm)	Mål år 2020 (kg CO ₂ e/kvm)
Utsläpp	8,2	9,0	11,1	-9,3	-0,8	
Utsläpp (normalårskorrigerat)	8,9	9,6	11,3	-7,4	-0,7	-1,0

¹ Siffrorna skiljer sig från redovisade värden i tidigare årsredovisningar. Ett förändrat jämförbart bestånd tillsammans med uppdateringar och förbättringar i Rikshems energiuppföljningssystem som gjorts under 2020 gör att värdena för tidigare år behöver uppdateras för att få en korrekt jämförelsesiffra. Atemp är hämtade från energideklarationer och är i huvudsak schablonberäknade enligt tidigare utförande av energideklarationer.

² Emissionsfaktorer har hämtats från respektive leverantör. Beräknat utifrån föregående års emissionsfaktorer för fjärrvärme. Emissionsfaktorerna för aktuellt år erhålls från leverantörerna tidigast under andra kvartalet varje år.

Återkommande faktorer som påverkar utfallet för energianvändning och koldioxidutsläpp:

- Förändringar i det jämförbara beståndet* i form av förvärv, avveckling och tillskapande av ny yta.
- Kontinuerligt energiarbete för att minska mängden köpt energi och optimera användningen.

*Jämförbart bestånd som avser energi och klimatstatistik avser den del av beståndet som Rikshem ägt under ett helt kalenderår och som har jämförbara siffror, det vill säga de fastigheter där bolaget kan följa upp samma typ av energianvändning (uppvärmning av byggnader och vatten, samt fastighetsel). Det jämförbara beståndet inkluderar 383 fastigheter av Rikshems totala 540.

Vatten, värme och el

Rikshem ser en tydlig ökning av varmvattenanvändning under 2020 till följd av pandemin. Flera vattenbesparingsprojekt initierades snabbt, vilket visar hur den utvidgade organisationen för energiarbetet stärker Rikshem. Snålspolande kranar och duschmunstycken installerades och samtidigt passade man på att se över toaletter och kranar för att åtgärda läckor. Utsläpp av koldioxid från värme och fastighetsel har under 2020 varit 8,9 kg/kvm i de fastigheter som Rikshem ägt ett helt

kalenderår, varav 0,1 kg/kvm kommer från el. Detta innebär en minskning med 0,7 kg/kvm jämfört med 2019. Utsläppsberäkningen omfattar en del av Scope 1¹ i form av olja, och en del av (endast för de fastigheter som ingår i jämförbart bestånd) Scope 2² i form av fjärrvärme och el.

Energianvändnings- och koldioxidmål

Koldioxidutsläppen mäts årligen och målet för det befintliga beståndet har skärpts från 1 kg/m²/år för år 2020 till 2 kg/m²/år för år 2021 för att stödja ut-

vecklingen att nå ett klimatneutralt 2030. Fokus under 2020 har varit att stärka arbetet med energiprojekt vilket kommer fortsätta även 2021. Det räcker dock inte att minska energianvändningen för att nå koldioxidmålet, vilket är tydligt då Rikshems resultat för 2020 ligger bra till för energianvändningsmålet men sämre vad gäller koldioxidmålet. Den främsta anledningen till detta är att utsläppsmängden påverkas till största del av energileverantörernas emissionsfaktorer som Rikshem inte direkt kan påverka.



Rikshem arbetar för att minimera sitt ekologiska fotavtryck genom att:

- Underhålla befintliga material hellre än att byta ut till nytt. När det behöver köpas nytt väljs komponenter av hållbara material, av god kvalitet och med lång livslängd som går att underhålla.
- Fasa ut miljö- och hälsofarliga ämnen och material genom projekt i fastigheterna.
- Vid arbete i utemiljöer värna om biologisk mångfald.

¹ Scope 1 gäller växthusgasutsläpp som verksamheten har direkt kontroll över, exempelvis från uppvärmning genom oljepannor eller från den egna fordonsflottan.

² Scope 2 gäller indirekta utsläpp från den energi som köps in till verksamheten.



Hållbara inköp och ansvar
i leverantörsledet är viktiga faktorer
för Rikshems hållbarhetsarbete.



Inköp för hållbar utveckling

Rikshem ska agera på ett ansvarsfullt sätt, både inom den egna verksamheten och i relation till leverantörer och andra samarbetspartners. Ansvar i leverantörsledet är en av flera komponenter för att bidra till en god samhällsutveckling.

För en stor inköpande organisation som Rikshem är det viktigt att säkerställa att alla företagets relationer präglas av respekt och god etik. Inköpen sker främst inom entreprenader, underhållstjänster samt stödtjänster. För att i det långa loppet upprätthålla en god totalavkastning är det avgörande att Rikshems inköp sker ansvarsfullt och att hållbara leverantörer anlitas. Målet är därmed att inköpen som görs ska uppfylla höga kvalitets- och hållbarhetskrav med beaktande av total-kostnadsaspekter.

Uppförandekod för leverantörer

I syfte att säkerställa att Rikshems leverantörer uppfyller bolagets krav och förväntningar, har Rikshem en leverantörs-uppförandekod. Uppförandekoden är antagen av styrelsen och innehåller såväl miljömässiga som sociala krav. Koden innebär att leverantörer ställer sig bakom FN:s Global Compacts principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption och är en del i Rikshems styrning för att minimera risker för negativ påverkan på miljö och människor genom hela värdekedjan. Även avtalsspecifika krav ställs för att på bästa sätt matcha de aspekter som är aktuella för respektive upphandling.

Målet är att alla Rikshems största leverantörer ska ha godkänt denna kod. Enligt en uppföljning gjord under 2020

kan Rikshem konstatera att av de 453 (413) största leverantörerna, vilka tillsammans står för 67 procent (79) av Rikshems totala inköpsvolym, hade 297 (161) leverantörer aktivt godkänt koden.

Arbetet idag och framåt

Under året har Rikshem identifierat ett behov av att se över de krav som ställs i leverantörsuppförandekoden samt se över den process som finns på plats för att säkerställa efterlevnad av koden. Rikshem planerar därför att under 2021, genom olika insatser, förbättra nuvarande processer för att ännu bättre kunna minimera risker för negativ påverkan på miljö och människor genom hela värdekedjan.

Ny inköpsprocess

Rikshems ledning har under 2020 antagit en ny inköpsprocess med syfte att uppnå ett systematiskt och strukturerat arbetssätt inom inköp. Detta omfattar bland annat att nå stordriftsfördelar, att arbeta som *Ett Rikshem* och att bedriva ett aktivt miljö- och hållbarhetsarbete. Fokus har under året varit att utveckla inköpsprocessen genom att samla nationella och lokala avtal i Rikshems centrala inköpsystem samt säkerställa ökad avtalstrohet.

”Fullt rimliga krav”

ISS upphandlades under året som en av Rikshems leverantörer för städtjänster. Bolaget utför städning av trapphus och tvättstugor i Östersund.

”Det är väldigt enkelt och okomplicerat att vara leverantör åt Rikshem, återkopplingen är alltid snabb åt båda håll. Det är många krav som ställs på oss som leverantör men det tycker vi är fullt rimligt. Vad gäller miljökraven får vi endast använda Svanen-märkta produkter och det har vi redan jobbat med i flera år. Sedan görs stickkontroller och varje månad görs gemensamma kvalitetskontroller där vår gruppleddare går igenom utförd städning på ett antal adresser tillsammans med en representant från Rikshem.

Ywonne Romild
Driftchef, ISS Facility Services





A close-up photograph of a baby's foot resting on a light-colored wooden floor. The foot is positioned on the left side of the frame, with the toes pointing towards the bottom right. The background is a warm, textured wooden surface. Five colored circles are overlaid on the image, each containing a statistic. The circles are orange, purple, red, light purple, and teal, arranged in a descending staircase pattern from top to bottom.

23

pågående
detaljplane-
projekt

Byggrätter
om

685 693

kvm BTA

636

renoverade
lägenheter

299

färdigställda lägenheter
från nyproduktion

805

lägenheter med 15 %
bättre energiprestanda
än lagkrav i
nyproduktion

Rekord i detalj- planer och projekt

Rikshem har ett omfattande fastighetsbestånd med stor potential att utvecklas, förtätas och kompletteras med ny bebyggelse. Beståndet utvecklas också genom etablering i nya områden.

Utveckling av fastighetsbeståndet på Rikshem handlar om att se potentialen, skapa projektidén och visionen samt möjliggöra utveckling. Genom att se bortom ett områdes befintliga förutsättningar skapar Rikshem nya möjligheter. Fastigheterna renoveras och bebyggs med attraktiva bostäder, förskolor och äldreboenden och på så sätt omsätts framtagna byggrätter i detaljplaner till lönsamma projekt. Fastigheterna moderniseras och områdena utvecklas hållbart.

Grunden för lönsamma projekt, trygga boenden, goda arbetsplatser och en hållbar utveckling av fastigheter sker i dialog med kommuner och de som bor och arbetar i områdena. Rikshem arbetar för goda och långsiktiga relationer. När Rikshem utvecklar områden präglas processerna av samarbete med kommuner, andra fastighetsägare och hyresgäster.

Rikshems utveckling av byggrätter

Rikshems portfölj för utveckling av byggrätter omfattar framför allt bostäder och samhällsfastigheter. Största andelen bostäder i utvecklingsprojekten är avsedd för hyresrätter och en mindre del av byggrätterna bedöms mer lämpliga för bostadsrättsprojekt.

Sammantaget består byggrättsportföljen vid årets slut av cirka 680 000 (790 000) kvadratmeter BTA. Av dessa är cirka 210 000 (280 000) i tidigt skede, cirka 280 000 (370 000) i pågående detaljplaneskede och cirka 190 000 (107 000) i lagakraftvunna detaljplaner. Därutöver har cirka 55 000 (24 000) kvadratmeter BTA i lagakraftvunna detaljplaner sålts och frånträtts under året. Läs mer om pågående detaljplanearbeten på sidan 42.

Inom Rikshems fastighetsbestånd finns stor utvecklingspotential. Stora delar av Rikshems bestånd är byggt på 60- och 70-talen, vilket innebär att många fastigheter är i behov av renovering. Genom att renovera fastigheterna kan bolaget förlänga husens livslängd och erbjuda en modern boendestandard samtidigt som fastigheternas värde ökar. Under året har 636 lägenheter genomgått renoveringar.

Ny renoveringsmodell

Under året har Rikshem arbetat om sin modell för renovering, vilken kommer att börja implementeras under 2021-2022. Den nya modellen innebär i korthet att huvuddelen av renoveringarna framåt kommer bestå av stegvisa renoveringar. Detta innebär att uppgraderingen kommer att fokusera på stam- och badrumsrenovering. Likaså kommer uppgraderingar av fasad, tak, trapphus och fönster ske i separata projekt när behov uppstår. Den nya modellen ska ge en smidigare och mer förutsägbar renoveringsprocess både för Rikshem och hyresgästen. För hyresgästen är fördelarna bland annat att man slipper evakueras under renovering och att hyreshöjningen efter stam- och badrumsrenovering blir lägre jämfört med en större renovering. För Rikshem som bolag innebär den nya strategin lägre risk i projekten.

Resurshushållning och miljö

Renoveringar effektiviserar även driften,

minskar energianvändningen och höjer fastigheternas miljöprestanda.

Rikshem bygger och renoverar människors hem, något av det mest värdefulla och privata man har. Därför värnar Rikshem om en sund och god miljö för alla i samband med såväl nybyggnation som renoveringar.

Ett konkret exempel på hur Rikshem arbetar med resurshushållning och miljö är det arbete som görs inom området materialval i projekten, både inom nybyggnation och förvaltning. Rikshems val att ofta bygga med trästomme ökar cirkulära resursflöden. Genom att använda Byggvarubedomningens databas för produkt- och materialval i projekten minskas risken för att miljö- och hälso-skadliga ämnen sprids till omgivning och människor.

Skapar varierade utbud

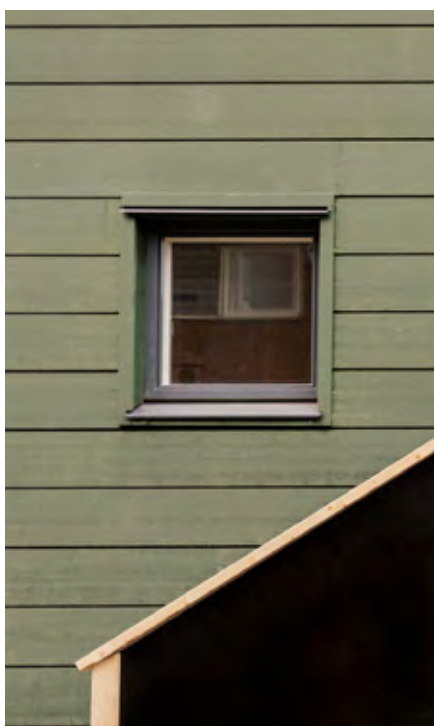
För att utveckla Rikshems områden bygger företaget bland annat nya bostäder och samhällsfastigheter. Vid nyproduktion av bostäder i Rikshems befintliga områden arbetar man för att komplettera med lägenhetstyper som saknas för att erbjuda ett varierat bostadsutbud. En annan viktig del är att tillföra lokaler för verksamheter såsom förskola, äldreboende eller idrottshall. Dialogen med kommuner, andra byggherrar och privata skol- och vårdaktörer är central för att identifiera aktuella behov. Rikshem har totalt sett stora ytor i etablerade

områden, vilket även ger möjlighet att utveckla trivselhöjande ytor för aktiviteter och sociala möten.

Ramavtalssamarbeten igång

Under året har stort fokus legat på att förbättra processerna kring Rikshems nyproduktionsprocess. Samarbeten har påbörjats med de leverantörer som Rikshem slöt långsiktiga ramavtal med 2019. Tre nya projekt om totalt 430 lägenheter byggs inom ramavtalet; Orrspelet i Umeå, Urberget i Västerås och Västra Blombacka i Södertälje. Varje ramavtal har sina KPI:er i form av exempelvis kvalitetsfaktorer i produktionen, arbetsmiljö på byggarbetsplatsen, yteffektivitet för kunden och antalet felanmälningar, vilka Rikshem kommer att mäta och följa upp över tid för att effektivisera och förbättra nyproduktionen ytterligare.

Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem både med industriellt träbyggande och betong. Vid varje projekt väljs det material som är mest fördelaktigt för aktuell fastighet. Trä är ett förnybart material som jämfört med andra byggmaterial släpper ut mindre koldioxid under byggfasen, lagrar koldioxid under hela sin livslängd och medför färre störningar i närområdet under uppförandet.



Klimat i byggskedet

Störst klimatpåverkan i byggskedet

Den allra största klimatpåverkan i en fastighets livscykel sker numera i byggskedet, som en följd av att förvaltningsskedets påverkan successivt minskar. Det är främst tillverkningsprocesserna för byggmaterial som orsakar koldioxidutsläpp, men även maskiner och transporter i samband med byggnationen.

Att minska klimatpåverkan

För att minska klimatpåverkan i byggskedet är det viktigast att börja med den mest väsentliga påverkan. Studier visar att byggmaterialen har störst klimatbelastning. Att förändra betongens sammansättning och användning eller att använda andra material som trästommar är positivt.

Vad har Rikshem gjort

Rikshem var tidigt ute med att bygga med trästomme för att minska klimatpåverkan. Under året har totalt 173 lägenheter byggts med trästomme. Under 2020 har Rikshems ramavtal med trästommar inte kunnat nyttjas men planering pågår för nya avtal för trästommar.

Kommande klimatsteg

Rikshem planerar för kravställande på klimatpåverkan vid bygglovsansökningar enligt det kommande lagkravet för klimatdeklarationer. Klimatmål sätts för den ökande byggverksamheten.

Energieffektivare fastigheter under produktion

Rikshem utvecklar kontinuerligt energiprestandan i sin nyproduktion. Branschens utveckling sker i jämförelse med Boverkets Byggregler BBR vars krav ständigt skärps och förändras, jämförelsen med BBR-kraven sker därför i relation till aktuellt BBR-krav vid tidpunkten för godkänd bygglovsansökan. Med de nya så kallade viktningfaktorerna för primärenergi styr BBR en utveckling som leder till minskad klimatpåverkan.

Nyproduktion, projekt i produktionsskede år 2020*

Energiprestanda
15% bättre än
BBR-krav

Smugglaren, 74 lägenheter, Västerås, Svanen-certifiering



Bergskvadraten, 173 bostäder (101 lägenheter, 72 LSS-boenden) och en lokal, Norrköping, Miljöbyggnad Silver



Enheten, 87 lägenheter, Halmstad



Bonden, 178 lägenheter, Halmstad



Nåden, 92 lägenheter, Halmstad



Vård Södra Kvarngärdet, 96 lägenheter (vårdboende) (BOA 7 506 m²), Uppsala, Miljöbyggnad Silver



Vård Norra Kvarngärdet, 105 lägenheter (vårdboende) (BOA 8 361 m²) Uppsala, Miljöbyggnad Silver



*Omfattar projekt i egen regi, projektförvärv eller som slutligt förvärvas vid tillträde.



Rönnbäret 1, Kalmar

Pågående och lagakraftvunna detaljplaner

Under året har arbete skett med ett tjugotal detaljplaneprojekt i olika skeden, från planansökan till antagande. Därutöver pågår arbete med ett flertal projektidéer i olika skeden och av olika omfattningar. Nedan följer exempel på pågående detaljplaneprocesser som är i slutfasen och förväntas generera färdiga byggrätter under de närmaste åren.

Fader Bergström, Axelsberg, Stockholm

Här planeras 100 bostäder fördelat på 9 000 kvadratmeter BTA. Rikshems del i projektet avser två friliggande hus med elva våningar, med utsikt mot Mälaren. Detaljplanen beräknas antas under kvartal tre 2021.

Elineberg, Helsingborg

Detaljplanearbete pågår för nya bostäder och centrumverksamhet. Bostäderna som omfattar cirka 8 000 kvadratmeter BTA planeras i två lamellhus i sju och nio våningar. Detaljplanen möjliggör omdaning och förtätning av stadsdelens centrum med cirka 130 nya bostäder. Detaljplanen beräknas antas under kvartal tre 2021.

Mjölkudden, Luleå

Cirka 140 nya bostäder omfattande cirka 9 000 kvadratmeter BTA planeras i en förtätning av bostadsområdet Radiomasten i Mjölkudden, Luleå. Förtätningen planeras ske med hänsyn till befintliga byggnader och gård. Detaljplanen beräknas antas under kvartal ett 2022.

Svartbäcken, Uppsala

Planarbete pågår i stadsdelen Svartbäcken, i centralt läge intill Fyrisån, för cirka 200 lägenheter omfattande cirka 20 000 kvadratmeter BTA. Målet med detaljplanearbetet är att pröva bebyggelse i blandade våningsantal, garage under mark och gårdar som öppnar sig mot ån. Detaljplanen beräknas antas under tredje kvartalet 2022.



Elineberg, Helsingborg. Bild: Arkitema



Fader Bergström, Stockholm. Bild: Reflex Arkitekter

Fler pågående detaljplaner

Kommun	Fastighet/Område	Huvudsakligt ändamål	Antal bostäder	Kvm boyta bostäder	Beräknat antagande
Helsingborg	Barrikaden/Fredriksdal	Bostäder/samhällsfastigheter	140	8 500	2021
Malmö	Tuppen/Limhamn	Bostäder	70	4 500	2021
Nacka	Orminge C	Samhällsfastigheter		5 200	2021
Nacka	Neglinge/Saltsjöbaden	Bostäder/samhällsfastigheter	1	450	2021
Norrköping	Kardusen/Ljura	Bostäder	60	3 650	2022
Norrköping	Linjen/Ekorp	Bostäder/samhällsfastigheter	130	7 700	2022
Norrköping	Niten/Hageby	Bostäder	160	10 000	2022
Norrköping	Motormannen/Stegelbacken	Bostäder/samhällsfastigheter/verksamheter	800	90 000	2023
Sigtuna	Sätuna/Nymärsta	Bostäder	150	10 000	2022
Stockholm	Jordbruksministern/Bagarmossen	Bostäder	70	4 500	2021
Södertälje	Daldockan/Saltskog	Bostäder	160	10 000	2022
Södertälje	Elefanten/Grusåsen	Bostäder	60	5 000	2022
Umeå	Matrosen/Centrum	Bostäder	30	1 400	2022
Umeå	Flyttfågeln/Mariehem	Bostäder	60	4 000	2022
Umeå	Sofiehem/Ålidbacken	Bostäder	300	24 000	2024
Uppsala	Valsätra	Bostäder/samhällsfastigheter	140	11 000	2022

Detaljplaner som vunnit laga kraft under året

Kommun	Fastighet/Område	Huvudsakligt ändamål	Antal bostäder	Kvm boyta bostäder
Botkyrka	Tullinge	Bostäder		7 087
Nacka	Ormingehus centrum	Bostäder		20 600
Norrköping	Topasen/Vilbergen	Bostäder	220	15 000
Södertälje	Repet/Blombacka	Bostäder	420	30 000
Västerås	Urberget/Pettersberg	Bostäder	280	20 000

Pågående projekt

Rikshem har ett flertal pågående nyproduktions- och större renoveringsprojekt, mestadels avseende bostäder men även samhällsfastigheter. Inom många av renoveringsprojekten skapas samtidigt ytterligare lägenheter. Här är några av projekten.

Kvarngärdet 4:3, Kvarngärdet, Uppsala

160 korridorsrum byggs om till lägenheter. Totalt skapas 188 lägenheter av vilka 43 nyproduceras på två nya våningsplan. Därtill renoveras hela byggnaden och bedöms efter färdigställande uppnå energiförbrukning motsvarande nyproduktionsstandard vilket innebär att investeringen kvalificerar sig för finansiering med medel från Rikshems EIB-lån. Produktionstiden beräknas pågå från första kvartalet 2021 till andra kvartalet 2023.

Bonden 7, Västra Förstaden, Halmstad

Byggstarten av projektfastigheten Bonden var ett av tre spadtag som Rikshem gjorde i Halmstad under hösten 2020. Bonden kommer att bestå av 178 hyresrätter, ettor till fyror, tillsammans fördelade på cirka 9 400 kvadratmeter. Fastigheten är en del av ett nytt utvecklingsområde i centrala Halmstad där en ny detaljplan möjliggör utveckling av totalt cirka 500 bostäder.



Kardusen 7, Ljura, Norrköping

138 lägenheter totalrenoveras och två av lägenheterna byggs om till fyra mindre lägenheter. Hela byggnaden renoveras med nya stammar, badrum, kök och ytskikt tillsammans med nya säkerhetsdörrar och fönster.

Repet 4, Blombacka, Södertälje

Sommaren 2020 vann detaljplanen för Blombacka i Södertälje laga kraft med totalt 30 000 BTA i närhet till befintligt bestånd. I detta projekt byggs 130 lägenheter i prefabricerad betong, en lokal i markplan på cirka 300 kvadratmeter samt 14 markparkeringsplatser. Analys av området visar efterfrågan på större lägenheter vilket detta projekt möter. Byggnaderna kommer ingå bland projekt för gröna obligationer. Inflyttning beräknas till tredje kvartalet 2022.



Fler pågående projekt

Kommun	Fastighet/Område	Projektkategori	Antal bostäder	Beräknat färdigställt
Halmstad	Nåden 1/Fyllinge	NYP Bostäder	92	2022 Q2
Halmstad	Enheten 1/Galgberget	NYP Bostäder	87	2021 Q4
Helsingborg	Elneberg 7/Elneberg	ROT Bostäder	269	2024 Q1
Helsingborg	Brigaden 1/Fredriksdal	ROT Bostäder	90	2022 Q2
Luleå	Porsön 1:240/Porsön	ROT Bostäder	426	2024 Q1
Norrköping	Planen 4/Ekorp	ROT Bostäder	227	2021 Q2
Umeå	Sandtaget 2/Sandbacka	NYP Bostäder	97	2021 Q1
Umeå	Orrspelet 1, 2/Mariehem	NYP Bostäder	103	2022 Q4
Umeå	Flyttfågeln 1, 2/Mariehem	ROT Bostäder	188	2024 Q1
Uppsala	Kvarngärdet 56:13/Kapellgärdet	NYP Samhällsfastighet	96	2021 Q2

NYP – Lägenheter i nyproduktion.

ROT – Renoverade lägenheter.

Färdigställda projekt

Flera större renoverings- och nyproduktionsprojekt har färdigställts under året. Här presenteras några av dem.

Brigaden 1, Fredriksdal, Helsingborg

46 lägenheter har blivit till 72. Den första etappen av renoveringen i området Fredriksdal i Helsingborg är ett pilotprojekt som omfattar två av totalt 24 huskroppar. 46 befintliga lägenheter har totalrenoverats varav 18 större lägenheter byggts om till 26 mindre lägenheter för att få en varierad lägenhetssammansättning. Åtgärder i utemiljön har gjorts för att höja attraktiviteten ytterligare. Renoveringen av första etappen var klar andra kvartalet 2020. Den fortsatta renoveringen i området ska påbörjas under första kvartalet 2021.

Porsön 1:240, Porsön, Luleå

Pilotprojektet på Porsön består av 24 av totalt 448 lägenheter som bland annat har fått nyrenoverade stammar, ny ventilation och nya ytskikt. Hyresgästerna har fått möjlighet att välja mellan tre renoveringsnivåer som är framtagna från de önskemål som analyserats i tidigt skede. Pilotprojektet färdigställdes andra kvartalet 2020. Den fortsatta renoveringen i området påbörjas under första kvartalet 2021.

Niten 1, Hageby, Norrköping

349 lägenheter i fastigheten Niten i Norrköping har renoverats. Detta var etapp tre och därmed den sista och avslutande etappen med totalrenovering av totalt 160 lägenheter. Hyresgästerna har fått nyrenoverade lägenheter med nya ytskikt, säkerhetsdörrar och fönster samtidigt som fastigheten bland annat fått nya stammar, hissar och ventilation. Total boyta på cirka 10 000 kvadratmeter har renoverats i projektet, som avslutades tredje kvartalet 2020.



Fler färdigställda projekt

Kommun	Fastighet/Område	Projektkategori	Antal bostäder	Färdigställda
Norrköping	Planen 4/Ekorp	NYP Bostäder	99	2020 Q4
Södertälje	Repet 4/Blombacka	ROT Bostäder	131	2020 Q3
Uppsala	Kvarngärdet 56:14/Kapellgärdet	NYP Samhällsfastighet	105	2020 Q1
Västerås	Smugglaren 1/Öster Mälarstrand	NYP Bostäder	74	2021 Q1
Östersund	Motboken 7/Centrum	ROT Bostäder	15	2020 Q2
Östersund	Hyacinten 1/Odenslund	NYP Bostäder	74	2020 Q1

NYP – Lägenheter i nyproduktion.

ROT – Renoverade lägenheter.

Projekt från ax till limpa

Sandbacka i Umeå är ett av flera exempel på projekt- och fastighetsutveckling inom Rikshem, där det befintliga beståndet utvecklas för att bli så attraktivt som möjligt för hyresgästerna. Så här gick det till när ett helt område lyftes och 97 nya bostäder skapades – från idé till inflyttning.



Oktober 2015

Projektidé och besked om ny detaljplan

Rikshem har identifierat bristen på mindre lägenheter i Sandbacka, som idag består av fyra lamellhus och en gemensam utemiljö. Idén att utveckla området med fler lägenheter diskuteras internt som ett möjligt projekt och leder fram till en ansökan om ny detaljplan. 21 oktober 2015 meddelar byggnadsnämnden att planarbete kan inledas.

Januari 2016 – oktober 2017

Detaljplanens utformning växer fram och under juni 2017 utförs ett samråd där allmänheten får lämna synpunkter på framtaget förslag. Inkomna synpunkter arbetas igenom och leder fram till att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Oktober 2017 – juni 2018 Överklagande

Inte helt ovanligt i den här typen av processer inkommer överklagan fler än en gång. Främst gäller det skuggning av befintliga byggnader eftersom de tänkta husen är märkbart högre än omkringliggande bebyggelse. 31 oktober 2017 överklagas detaljplanen till Mark- och miljödomstolen. Överklagandet avvisas i juni 2018.

Mars 2018 Projektering påbörjas

Sweco och Tyréns upphandlas för att utforma lägenhetstyperna och enklare skisser på utemiljön utifrån Rikshems önskemål. Arbetet resulterar i yteffektiva lägenheter med fokus på ettor och tvåor samt en helt ny utemiljö. Under juni får NCC förtroendet att utföra den fortsatta projekteringen och utförandet.

Hösten 2018 Önskemål från hyresgäster

En workshop hålls med befintliga hyresgäster och resulterar i önskemål som bättre belysning, fler cykelställ, utspridda samvaroytor och en gemensam grillplats. En kulle som skymt sikten ska tas bort och alla lägenheter på markplan ska få ny uteplats. Fasaderna på alla befintliga hus renoveras och det blir ny dränering och nya värmekulvertar.

Oktober 2018 Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft.

” Jag tror att framgångsfaktorn i Sandbacka har varit att vi involverat hyresgästerna så mycket. Det ser vi också på NKI:n som gått upp mycket under året. Det känns väldigt roligt att få ge tillbaka till hyresgästerna för allt tålamod de har haft. En annan vinst, både för hyresgästerna, Rikshem och miljön är att vi har sänkt energiförbrukningen i de befintliga husen.

Pontus Lundström,
projektledare på Rikshem

Mars 2019 Beviljat bygglov

Byggnadsnämnden beviljar bygglov den 14 mars 2019. Byggvarubedömningen används längs hela processen för att säkra kriterier gällande kemiskt innehåll och livscykelaspekter. Metoden ByggaF används genom hela processen för att säkerställa ett fuktsäkert byggande och lång livslängd.

Maj 2019 Spadtag

Knappt två månader senare tas första spadtaget. För att informera och svara på frågor håller Rikshem varje måndag morgonmöte under delar av byggprocessen med de boende i området.

Juni 2020 Utemiljön klar

Ett år efter byggstart blir den nya utemiljön helt klar att avnjutas för de befintliga hyresgästerna: nya innergårdar med ny belysning, gemensamma grillplatser, en ny lekplats, den oönskade kulle som skymde sikten på innergården har byggts bort och fasaderna är renoverade.

September 2020

Rikshems kundundersökning för 2020 visar att projektet redan har gjort de befintliga hyresgästerna nöjda i området. NKI går upp 7,4 enheter jämfört med hösten 2019. En stor anledning till detta är de nya utemiljöerna. Trots ett stökigt år har resultatet alltså varit värt mödan.

Hösten 2020

Byggprocessen för de två punkthusen fortsätter under hösten.

December 2020 Inflyttning hus 1

Inflyttning kan antligen ske i det första av de två nya husen. Alla lägenheter har utrustats med digitala sensorer som gör att de är ständigt uppkopplade vilket effektiviserar förvaltning och drift vilket i förlängningen kommer att ge stora miljövinster.

Februari 2021 Inflyttning hus 2

Nu får även de nya hyresgästerna till hus 2 flytta in. Söktrycket har varit högt, omkring 30-40 sökande per lägenhet. Alla de nya 97 lägenheterna är hyresrätter.



Värdefulla samarbeten

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 768 miljoner kronor. Genom joint ventures kan Rikshem agera på nya marknader, utveckla nya och befintliga områden och utbyta kompetens. Tillsammans kan parterna bidra till samhällsutvecklingen.

Det två största joint venture-innehaven utgörs av VärmdöBostäder och Telestaden (Farsta Stadsutveckling), till ett värde på andelarna om 1 024 miljoner kronor respektive 635 miljoner kronor.

VärmdöBostäder AB

VärmdöBostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag där Rikshem äger 49 procent och Värmdö kommun äger 51 procent. VärmdöBostäder äger och förvaltar 2 000 bostäder i tillväxtkommunen Värmdö. Majoriteten av beståndet består av traditionella hyresrätter men innehåller även ungdomslägenheter och seniorboenden samt trygghetsboenden. Samtliga bostäder förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Bergagårdshöjden JV AB

Bergagårdshöjden i Kalmar är ett joint venture mellan Rikshem och P&E Fastighetspartner. Syftet med detta joint venture är att utveckla nyproduktion i Kalmar. För närvarande bebyggs den sista fastigheten, med hjälp av investeringsstöd och består av 95 hyresrätter. För att

bevara grönområdena byggs garage och sophantering under jord. Genom att bygga energieffektiva byggnader kommer förbrukningen ligga 25 procent under Boverkets krav för nya bostadshus.

Boostad Bostad Sverige AB

Rikshem har ett joint venture med Nordr AB (tidigare Veidekke Eiendom) som heter Boostad Bostad Sverige. I Boostad Bostad ingår Folkhem Trä AB som utvecklar och bygger hållbara bostadsrätter i trä. Det största projektet är Cederhusen i Hagastaden som är ett pågående projekt. Byggstarten av första etappen skedde i juni 2020 och ett flertal av bostadsrätterna är redan sålda. När Cederhusen är klara för inflyttning, enligt plan 2022, kommer de att vara Stockholms första stora flerbostadshus i massivträ och ett av de största trähusprojekten i världen i innerstadsmiljö.

JV Tidmätaren AB

Rikshem och Glommen & Lindberg AB äger 50 procent vardera i ett joint venture som heter Tidmätaren AB. Syftet med

detta joint venture är att exploatera fastigheterna Tidmätaren 1 och 2 i Sollen-tuna. Idag rymmer fastigheterna kontor och lager. Målet är att ta fram en ny detaljplan för bostadsändamål och sedan utveckla fastigheten på bästa sätt, i första hand genom bostadsrättsproduktion.

Telestaden (Farsta Stadsutveckling AB)

I Farsta söder om Stockholm äger Farsta Stadsutveckling en fastighet där planen är att bygga 2 000 bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter, för olika skeden i livet. Detta gör Telestaden till ett av södra Stockholms största bostadsprojekt. Men Telestaden ska inte bara rymma bostäder utan utvecklas till en helt ny levande stadsdel med en genomtänkt mix av bostäder, arbetsplatser, närservice, förskolor och skola samt kulturell verksamhet. Telestaden är ett joint venture mellan Rikshem och Ikano Bostad, parterna äger 50 procent vardera av projektet som befinner sig i slutskedet av detaljplaneprocessen.



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



Engagemang och utveckling

Rikshems verksamhet drivs av engagerade medarbetare som trivs med sitt arbete. Vägen dit går via gott ledarskap, trygghet på arbetsplatsen och möjligheten att växa och utvecklas med företaget.

Medarbetarnas engagemang avgör företagets utveckling. På Rikshem ska medarbetarna kunna vara stolta över sin arbetsplats, ha kompetensen att utföra ett bra jobb samt leva företagets värderingar: drivande, närvarande, ansvarstagande (DNA). Under året har Rikshem arbetat med att integrera värderingarna i introduktionsdagar, onboardingplaner, utbildningar och utvecklingssamtal.

Arbetet med att bygga *Ett Rikshem* har fortsatt. Gemensamma processer och arbetssätt samt utveckling av den interna kommunikationen är några exempel. Ett gott ledarskap är högt värderat på Rikshem med bra chefer som stöttar, coachar och bidrar till engagemanget hos medarbetarna. Rikshemdagen är ett exempel på en viktig aktivitet för att skapa samsyn i bolaget. Under Rikshemdagen, som i år genomfördes som en

digital livesändning, var temat *Ett Rikshem* där medarbetarna delade med sig av goda exempel. Det digitala genomförandet är ett exempel på hur Rikshem anpassat verksamheten utifrån rekommendationer kopplade till coronapandemin. Andra exempel är minskat resande och arbete hemifrån där så varit möjligt.

Ett växande företag

Rikshem växer och har under året anställt 51 nya medarbetare, utöver tre traineer som rekryterats till det årliga traineeprogrammet. Med värdefull kompetens inom bland annat renoveringsprocesser, teknisk och ekonomisk förvaltning, fastighets- och verksamhetsutveckling kommer de nya medarbetarna bidra till utvecklingen av företaget. Under rekryteringsprocessen läggs

stor vikt vid att attrahera personer som delar företagets värderingar och har ett engagemang för Rikshem som samhällsbyggare.

Ökad mångfald och jämställdhet

Under året har andelen kvinnliga tekniker ökat och Rikshem har nu lika många manliga som kvinnliga chefer. Fokus framåt är att titta på fler yrkeskategorier inom företaget för att bidra till ökad mångfald och jämställdhet. Rekryteringsprocessen är central för att uppnå mångfald och jämställdhet på arbetsplatsen och företaget strävar alltid efter att ha kandidater med olika kön och bakgrund i urvalsprocesserna.

Karriärvägar och Rikshemakademin

Hos Rikshem kan medarbetare växa, både genom intern rekrytering till ny roll,



Svårdsliljan 5, Västerås

Jämn könsfördelning chefer

51 %
män



49 %
kvinnor

utökade arbetsuppgifter eller byte till annan ort. Årliga utvecklingssamtal och kontinuerlig dialog hålls mellan medarbetare och chef. För att säkerställa hög kompetens och medarbetarens utveckling har Rikshemakademin lanserats under 2020, vilket är Rikshems koncept för kompetensutveckling.

Rikshemakademin består av fem grundstenar:

- Introduktion och värderingar
- Ledarskap
- Basutbildningar
- Individanpassad utbildning
- Daglig kompetensutveckling

Ett flertal basutbildningar har genomförts digitalt under året. Några exempel är: Fastighetsägarens ansvar, BAS P/U, Hyresjuridik, Lokalhyresjuridik och Säkert bemötande. Två introduktionsdagar för nyanställda har också genomförts.

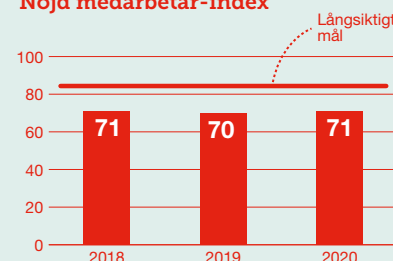
Den dagliga kompetensutvecklingen är en central del i medarbetarnas utveckling. Det kan handla om kunskapsdelning mellan kollegor eller att ställas inför en ny situation såsom ett nytt arbetssätt.

Nöjda medarbetare

Rikshem mäter årligen medarbetarnöjdheten och årets undersökning visade en ökning från 70 till 71. Medarbetarna är fortsatt engagerade, känner arbetsglädje och har en hög lojalitet. Resultaten avseende den fysiska arbetsmiljön har förbättrats i år mycket till följd av att många av lokalkontoren under året flyttat till större lokaler eller renoverats. Resultaten i undersökningen är generellt på en hög nivå, men ambitionen ligger högre och arbete för att nå dit pågår genom att bland annat fortsätta utveckla företagets interna arbetsprocesser, stärka samarbetet och ge förutsättningar för en ökad kompetensutveckling hos företagets medarbetare.

**Rikshems
Nöjd medarbetar-
index 2020**


Medarbetarundersökning
I Rikshems årliga medarbetarundersökning identifieras förbättringsområden och handlingsplaner tas fram för att skapa de bästa förutsättningarna på arbetsplatsen.

Nöjd medarbetar-index

83/100

värdesätter sin anställningstrygghet

74/100

känner arbetsglädje

82/100

är lojala mot sin arbetsplats

Totalt antal anställda

2020 2019
271 259

varav 2020



54 %
män



46 %
kvinnor



Hållbart arbetsliv

För att fortsätta att utvecklas som bolag samt behålla och attrahera engagerade medarbetare ska Rikshem erbjuda en säker, trygg och inkluderande arbetsplats för alla medarbetare. En god arbetsmiljö säkerställs genom ett systematiskt arbete utifrån ett antal policyer och styrdokument. Arbetet mäts och följs upp årligen.

En säker arbetsplats

För att säkerställa att Rikshem håller en hög standard avseende arbetsmiljön arbetar Rikshem efter en arbetsmiljöpolicy och rutinbeskrivningar. Systematik finns på plats för att undvika faror och risker men även för att leva upp till lagar och regler gällande arbetsmiljö, exempelvis Arbetsmiljölagen och interna riktlinjer. Området har fått än större fokus under året sett till coronapandemin.

Såväl anställda som konsulter omfattas och i viss mån även Rikshems entreprenörer. Här beskrivs rutiner för säkerhet i arbetet samt etablering av arbetssätt som minimerar olycksrisker och rutiner kring hotfulla situationer.

En gång per år ska arbetsmiljöronder och utrymningsövningar genomföras. Medarbetare som arbetar inom förvaltningen får ta emot synpunkter av hyresgäster och Rikshem ger därför stöd i hur de ska bemöta eventuella klagomål. Det finns också bärbara larmknappar kopplade till ett vaktbolag om någon medarbetare skulle uppleva en situation som hotfull. För att säkerställa säkerheten för kunder och entreprenörer genomförs regelbundna ronderingar både ur arbetsmiljö- och fastighetsägaransvar i Rikshems hus.

Arbetsmiljöarbete

Rikshems målsättning är att säkerställa en hälsosam arbetsplats på lång sikt. Stödinsatser sätts in vid behov, till exempel samtalsstöd för att motverka stress och psykisk ohälsa och ergonomiskt stöd för den fysiska arbetsmiljön.

Rikshem samarbetar med företagshälsovård och andra arbetsmiljöexperter i sitt arbetsmiljöarbete. Arbetsmiljöfrågor finns med i årliga utvecklingssamtal och är ett återkom-

mande tema på avdelningsmöten och vid separata avstämningar mellan medarbetare och chef. Medarbetarna bidrar också till en god arbetsmiljö och signalerar om brister eller risker finns.

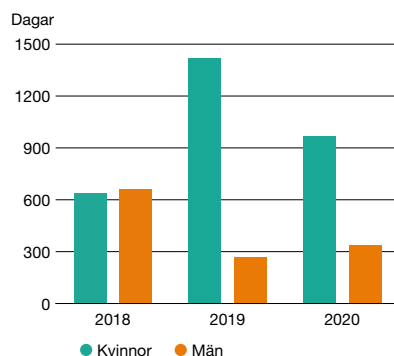
Rikshem strävar efter att alla medarbetare ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, regelbundna hälsokontroller, stödsamtal samt ersättning för sjukvårdskostnader. Proaktiva hälsokontroller och friskvård, samt att de som behöver det snabbt får stöd och sjukvård är vad som möjliggör ett hälsosamt liv.

En inkluderande arbetsplats

Rikshem ska vara en inkluderande arbetsplats. Att vara inkluderande innebär att man tar hand om varandra samt står upp för och markerar att det råder nolltolerans mot kränkningar och trakasserier. Bland annat stöttas chefer i grupputveckling för att få väl fungerande team. Det finns även en whistleblowingfunktion dit medarbetarna anonymt kan anmäla om de upptäcker oegentligheter eller missförhållanden på arbetsplatsen. Anmälningar hanteras skyndsamt, diskret och med sekretess. Alla medarbetare på Rikshem ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom allt som rör arbetsplatsen oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion, funktionshinder, ålder och sexuell läggning.

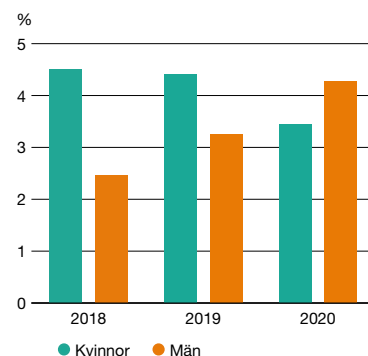
Ramarna som styr likabehandlingsarbetet beskrivs i Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy samt jämställdhetsplan. Arbetet ska leda till att alla medarbetare utvecklas, mår bra och har en arbetsmiljö där alla respekterar och inspireras av varandras olikheter.

Antal dagar med föräldraledighetstillägg¹⁾



1) Rikshem fyller ut föräldrapenningen för tjänstemän upp till 180 dagar/barn som tas ut när barnen är under två år. Kollektivanställda har likvärdig rättighet men utbetalning sker via AFA.

Sjukfrånvaro i procent av totalt arbetad tid



Könsfördelning, %

Andel %	2020		2019		2018	
	Kv	M	Kv	M	Kv	M
Samtliga medarbetare	46	54	46	54	43	57
Företagsledning	43	57	33	67	44	56
Styrelsen	43	57	50	50	50	50
Chefer	51	49	40	60	43	57

Åldersfördelning¹⁾, antal

	2020			2019		
	<30 år	30-50 år	>50 år	<30 år	30-50 år	>50 år
Samtliga medarbetare	32	159	80	41	151	60
Företagsledning	–	3	4	–	4	5
Styrelsen	–	2	5	–	3	3

1) Avser tillsvidareanställda. Avser faktiskt antal personer.

Hälsa och säkerhet, antal

	2020	2019	2018
Anmälda arbetsskador	6	12	8
Anmälda tillbud	18	16	9
Fall av upplevda trakasserier eller diskriminering ¹⁾	10	5	5

1) Dessa fall inkom genom medarbetarundersökningen.

För att garantera anonymitet redovisas inte förlorade arbetsdagar.

Ett händelserikt år

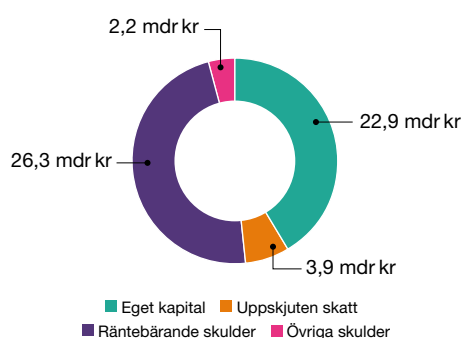
Året 2020 inleddes med god likviditet på kapitalmarknaderna och relativt låga kreditmarginaler. När coronapandemin tog fart i mars byttes detta mot tidvis stängda kapitalmarknader och marginaler som sköt i höjden. Under sommarmånaderna återkom likviditeten till marknaderna och marginalerna började falla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

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

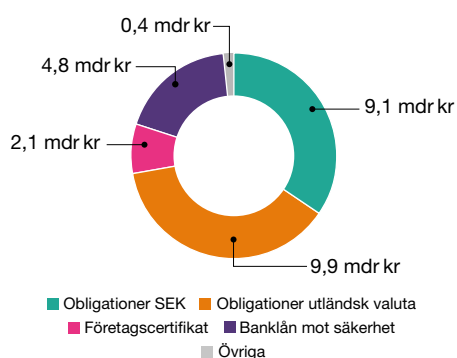
Finansieringsstrategi

Strategin för Rikshems finansverksamhet är att säkerställa en god tillgång till finansiering både på kort och lång sikt. För att uppnå detta ska Rikshem vara en välrenommerad låntagare i det nordiska banksystemet, på den svenska certifikatmarknaden och på de svenska, norska och europeiska obligationsmarknaderna.

Kapitalstruktur 2020-12-31



Externa lån 2020-12-31



Finansiell stabilitet nås även genom backup-faciliteter hos ägare och banker och genom att sprida låneförfall. Räntekostnaderna ska minimeras inom de riskramar som anges i finanspolicyn.

Finansiell ställning

Rikshems soliditet har stärkts och uppgick vid årsskiftet till 41 procent, samtidigt som belåningsgraden har sjunkit till 51 procent. De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 315 miljoner kronor (26 868). Under 2020 har Rikshems räntebärande skuld varit relativt stabil då förvärvstakten varit lägre än tidigare år. Likvida medel uppgick till 830 miljoner kronor (568) vid utgången av året.

Obligationer är Rikshems huvudsakliga finansieringskälla och vid årsskiftet uppgick obligationslånen till 18 988 miljoner kronor. Banklån, upptagna mot säkerhet i fastigheter, uppgick till 4 814 miljoner kronor. Lån från Europeiska investeringsbanken utan säkerhet uppgick till 199 miljoner kronor. Upplåning genom företagscertifikat uppgick till 2 139 miljoner kronor. Vidare har bolaget 175 miljoner kronor (30) i skulder till närstående bolag.

Under 2020 emitterades Rikshems första obligation i AUD. Genom denna emission fick Rikshem ett 15-årigt lån. Totalt genomfördes elva obligations-emissioner om 3,2 miljarder kronor. Banklån mot säkerhet har ökat från 4,3 till 4,8 miljarder kronor under året medan upplåning genom företagscertifikat har minskat från 2,7 till 2,1 miljarder kronor.

Låneprogram

Rikshems företagscertifikatprogram ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider på upp till tolv månader inom en ram om 10 miljarder kronor. Rikshem har ett EMTN-program noterat på Irish Stock Exchange för utgivande av obligationer. Rambeloppet är 2 miljarder euro och programmet möjliggör upplåning i flera olika valutor. Företagscerti-

fikaten och obligationerna är inte säkerställda. Vid årsskiftet hade Rikshem obligationer utestående i EUR, NOK och AUD till en sammanlagd volym om 9,9 miljarder svenska kronor. Övriga obligationer är denominerade i SEK.

Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,7 procent (1,6). Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 9 procent (9) av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras bland annat genom en backup-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna samt genom backup-faciliteter hos svenska banker. Utöver detta finns en kreditfacilitet på 1 miljard kronor hos Europeiska investeringsbanken varav 800 miljoner kronor är outnyttjade. Denna facilitet ställer dock krav på investeringar i energieffektivisering för att kunna utnyttjas. Dessutom finns en checkräkningskredit om 500 miljoner kronor som är kortfristig och förnyas årligen.

Bekräftade kreditlöften, mkr

med återstående giltighet överstigande 12 mån.

Ägare	10 000
Banker	3 000
EIB	1 000
Summa kreditlöften	14 000
Varav outnyttjat	13 800

Räntebindning

Rikshem har under 2020 i stort sett bibehållit den långa räntebindning som byggdes upp 2017. Cirka 77 procent av finansieringen löper med en rörlig ränta baserad på STIBOR tre månader. Räntederivat används för att reducera ränterisken som den korta räntebindningen leder till. Syftet med att räntesäkra upplåningen är att begränsa bolagets ränterisk på medellång sikt vilket ger Rikshem tid för omställning vid räntefluktuationer.

I finanspolicyn finns ett antal limiter som begränsar räntexponeringen, se sidan 53.

Kapitalbindning

Kapitalbindningen har ökat de senaste åren och policyn för lägsta genomsnittliga kapitalbindning har också höjts två gånger. Under 2020 har lånebehovet varit begränsat vilket medfört att kapitalbindningen tidvis sjunkit. I slutet av året har dock refinansiering av banklån och obligationer utförts till lång löptid, vilket ökat genomsnittlig kapitalbindning till 4,0 år (3,8).

Valutaexponering

All upplåning i utländsk valuta ska kurs-säkras enligt finanspolicyn, se sidan 53. Kurssäkringen sker genom derivatinstrument vilket eliminerar valutarisker under lånens totala löptid. Derivatinstrumenten redovisas löpande till marknadsvärde i balansräkningen medan värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Samtidigt omvärderas lån i utländsk valuta vilket ger en motsatt förändring av värdet i balansräkningen och värdeförändringen i resultaträkningen. Värdeförändringarna är realiserade. Om lån

och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade resultateffekter.

Derivatinstrument

Vid utgången av året uppgick räntederivatet nominellt till 17,8 miljarder kronor (17,8) och verkligt värde uppgick till -615 miljoner kronor (-387). Bolaget har kombinerade ränte- och valutaswappar med ett verkligt värde om -72 miljoner kronor (463). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrument till -686 miljoner kronor (77) vid årets utgång.

Grön finansiering

I början av året uppdaterades Rikshems ramverk för gröna obligationer och omfattar nu bland annat byggnader i certifierat trä, investeringar i energieffektivisering, bostadsfastigheter med minst 15 procent lägre energiförbrukning än Boverkets föreskrifter samt investeringar i förnybar energi som solenergi. Ramverket är baserat på Green Bond Principles (2018), och har liksom Rikshems tidigare gröna ramverk granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero. Cicero har givit ramverket klassificeringen Medium

Green för de gröna villkoren och Excellent för styrningen. Ramverket i sin helhet och mer information om emitterade gröna obligationer finns på rikshem.se. Under året har 1,5 miljarder kronor emitterats i gröna obligationer, och vid utgången av året var 2,7 miljarder kronor gröna obligationer utestående.

Rikshem har även grön finansiering genom en kreditfacilitet hos Europeiska Investeringsbanken som får användas för att finansiera investeringar i energieffektivisering. Låneramen är 1 000 miljoner kronor varav 200 är utnyttjade. Totalt uppgår Rikshems gröna finansiering till 2,9 miljarder kronor vilket motsvarar 11 procent av räntebärande skulder.

Rating

Rikshem har kreditbetyget A3 från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Detta kreditbetyg ger god tillgång till kapital på finansmarknaderna och är även viktigt för att hålla finansieringskostnaden nere. Rikshem har tidigare även haft rating från S&P Global, men upphörde med denna i september 2020.



Finanspolicy

Rikshems finanspolicy definierar målsättningar och anger riktlinjer och risklimiters för finansverksamheten. Policyn uppdateras årligen och omfattar bland annat organisation och ansvarsfördelning för finansverksamheten, riktlinjer och risklimiters för hantering av finansiella risker samt riktlinjer för uppföljning och rapportering. Nedan framgår några av de väsentligaste limiterna i finanspolicyn.

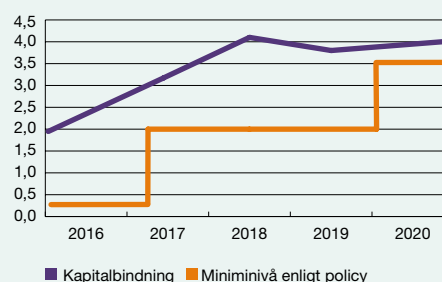
Riskhantering

Finansierings- och likviditetsrisk

Rikshem begränsar finansierings- och likviditetsrisk genom att sprida förfallostrukturen på skulden samt genom outnyttjade kreditlöften. Bland annat finns en limit för genomsnittlig kapitalbindning som minst ska uppgå till två år. Dessutom finns limiter för andel kortfristig nettoskuld samt för likviditetsreserver i förhållande till kortfristig skuld.

Policyefterlevnad

Kapitalbindning, år



4,0 år

Samtliga kriterier är uppfyllda.

Ränterisk

Ränterisken begränsas genom ramar för räntebindning. Ambitionen är att sprida räntebindningen över en tioårsperiod. Genomsnittlig räntebindning ska vara i intervallet tre till sex år och maximalt 20 procent av låneportföljen får ha ränteomsättning inom en tolv månadersperiod. Andel av låneportföljen som är räntesäkrad över tolv månader ska vara mellan 75 och 95 procent.

Räntebindning, år



4,7 år

Samtliga kriterier är uppfyllda.

Kredit- och motpartsrisk

Tillåtna motparter vid tecknande av kreditlöften och derivatinstrument är nordisk motpart med rating om antingen minst A- (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's). Tillåtna motparter för placeringar är begränsade till svenska motparter med rating A-/A3/K-1 med begränsning för löptid och instrumenttyp.

Samtliga kriterier är uppfyllda.

Valutarisk

Rikshem får i finansverksamheten inte utsättas för valutaexponering. Upplåning i annan valuta än svenska kronor är tillåten men den ska i samband med upplåningen kurssäkras. Kurssäkring sker genom så kallade basisswappar, vilket eliminerar valutarisk under lånens totala löptid.

Ingen exponering.

Risker och möjligheter

Rikshems verksamhet påverkas av en mängd yttre faktorer och är förenad med både risk och möjligheter. Rätt hanterade kan risker vändas till möjligheter, samtidigt som en felhanterad risk eller avsaknad av beredskap för att viss risk inträffar kan få stora negativa konsekvenser. Riskhantering är ett prioriterat område för Rikshem som i förlängningen bidrar till att bolaget i större utsträckning lyckas med sitt uppdrag.

Identifiering av väsentliga risker

För att på bästa sätt uppnå verksamhetsmålen och skapa långsiktiga värden behöver Rikshem definiera, förstå och hantera yttre faktorer som både kan innebära risker och möjligheter. Ytterst ansvarig för hanteringen av bolagets risker är styrelsen, medan vd har det operativa ansvaret.

Rikshem delar in sina identifierade risker i fem områden: strategiska, operationella, finansiella risker, varumärkesrisker och hållbarhetsrisker. Varje riskområde analyseras löpande.

För samtliga riskområden har en gradering gjorts. Denna visar graden av

sannolikhet för att risken ska realiseras och en värdering av möjlig konsekvens om risken realiseras, för verksamheten och i vissa fall även för samhället i stort. Beskrivningen av bolagets risker samt hanteringen av dessa redovisas på följande sidor. Graderingen är gjord utifrån värdet på Rikshems fastighets- och låneportfölj samt utifrån löpande hyresintäkter och kostnader.

Strategiska risker

- Makrofaktorer
- Marknadsvärde fastigheter
- Förändrade lagar och regler

Operationella risker

- Hyresintäkter
- Fastighetskostnader
- Projekt
- Fastighetsförvaltning
- Organisation

Finansiella risker

- Investeringar
- Finansiering

Varumärkesrisker

- Anseende

Hållbarhetsrisker

- Hållbarhetsrisker





Strategiska risker

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering	Förekomst och konsekvens
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas av makrofaktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, företagande, sjuk- och hälsovård förändras. Andra makrofaktorer är exempelvis klimatfrågan respektive risken för större samhällskriser.	Ekonomisk utveckling och tillväxt leder till nya arbetstillfällen och behov av arbetskraft. Demografiska förändringar såsom ökande och åldrande befolkning samt den fortgående urbaniseringen driver ytterligare efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter.	Rikshem har en balanserad portfölj av bostäder och samhällsfastigheter koncentrerad till utvalda tillväxtorter, vilket begränsar riskerna. Bolaget kan över tid anpassa portföljen för att till exempel dra nytta av gynnsamma förutsättningar inom en geografisk delmarknad eller ett marknadssegment varför det är viktigt att förstå drivkrafterna på såväl nationell som regional nivå.	Förekomst: Medel Konsekvens: Medel
Marknadsvärde fastigheter	Marknadsvärdet på fastigheterna baseras huvudsakligen på driftsresultat och marknadens avkastningskrav. Driftsresultatet påverkas bland annat av hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. Marknadens avkastningskrav påverkas bland annat av räntenivåer och ortspecifika omständigheter. Förändringar i driftsresultat eller avkastningskrav kan innebära att fastighetsvärdet faller. Värdet kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	Genom att vara aktiv i olika segment med delvis olika drivkrafter och olika avkastningskrav kan förändringar i kraven balanseras något. Genom att aktivt arbeta med värdehöjande åtgärder i fastighetsbeståndet och att göra investeringar som ökar driftsresultatet kan Rikshem påverka värdet i positiv riktning.	För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen, bl a genom att förbättra driftsekonomin och löpande underhålla fastigheterna. Rikshem kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden. Fastighetsportföljen utvärderas löpande och möjligheter till förvärv och avyttringar som kan stärka portföljen identifieras.	Förekomst: Medel Konsekvens: Hög
Förändrade lagar och regler	Förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning kan få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Bostäder och samhällsfastigheter är av stor vikt för samhället och medborgarna. En politik och regelförändringar som främjar förutsättningarna för dessa verksamheter är av godo för Rikshem och för samhället i stort.	Bolaget, i samråd med extern expertis, följer förändringar av utvecklingen av nya regelverk och av praxis. Rikshem verkar även genom branschorganisationer för att påverka i frågor som är av intresse för bolaget.	Förekomst: Hög Konsekvens: Medel

Operationella risker

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering	Förekomst och konsekvens
Hyresintäkter	Rikshems intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder och lokaler. Om vakanserna ökar eller om hyresgäster underlåter att betala hyra minskar intäkterna. Detta kan även påverka fastigheternas värde negativt. Ytterligare en risk är att resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen.	Hyresvärdet ökar när fastigheter genomgår renoveringar som förändrar bruksvärdet. Rikshem arbetar aktivt med områdesutveckling i syfte att minska risken för vakanser och öka attraktiviteten i bostadsområdena och därigenom bidra till att människor väljer att bo kvar.	En god förvaltning och ett aktivt trygghetsarbete gör Rikshems områden attraktiva. Efterfrågan på bostäder är hög på många av Rikshems delmarknader. Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Det stora antalet hyreskontrakt är en säkerhet i sig. För samhällsfastigheter tecknas långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster.	Förekomst: Låg Konsekvens: Låg
Fastighetskostnader	Kostnaderna för att förvalta fastighetsbeståndet är delvis beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen. Personalkostnader påverkas till viss del av Rikshems sätt att organisera sig. Från tid till annan kan företaget drabbas av förhöjda underhållskostnader, exempelvis för brand- eller vattenskador. Långsiktigt ökade kostnader kan få en negativ påverkan på fastigheternas värde.	Ett kontinuerligt arbete med exempelvis driftoptimering kan leda till lägre eller bibehållna kostnader. Genom insatser inom områdesutveckling, vilka syftar till ökad attraktivitet, kan kostnaderna för yttre skötsel och skadegörelse minskas. Ett strukturerat inköpsarbete säkerställer en god kvalitet i inköpta varor och tjänster och möjliggör samtidigt att skalfördelar kan uppnås.	Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering av såväl kostnads- som hållbarhetsskäl och har långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift. Bolaget arbetar med gemensamma processer och utvärderar löpande sin organisation. Bolaget tecknar försäkringar för skador orsakade av exempelvis brand eller vatten.	Förekomst: Medel Konsekvens: Medel
Projekt	Projekt är en verksamhet som generellt sett innebär risker men också möjligheter till god ekonomisk utveckling. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners i nybyggnads- eller renoveringsprojekt kan dock få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Oförutsedda händelser kan försena eller fördröja projekt. Projekten kan även vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisiker. Om fel typ av projekt utvecklas riskerar bolaget att få förhöjda vakanser och sämre värdeutveckling på lång sikt.	Genom löpande projektuppföljning och styrning kan möjliga effektiviseringar och kostnadsbesparingar under pågående projekt identifieras och tillvaratas.	Bolaget arbetar efter framtagna mallar och modeller för entreprenadavtal och projektstyrning. De leverantörer och entreprenörer som Rikshem använder sig av ska uppfylla Rikshems leverantörsuppförandekod. Arbetsmiljörisiker kan minskas genom aktiv planering och förebyggande åtgärder. Ett gott internt samarbete mellan projekt- och förvaltningsorganisationerna samt centrala stödfunktioner borgar för att rätt produkter utvecklas.	Förekomst: Medel Konsekvens: Låg
Fastighetsförvaltning	En bristande förvaltningskvalitet kan leda till lägre kundnöjdhet och därmed en risk för ökad omflyttning och vakansrisk. För Rikshem som ägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras. Brister i efterlevnaden av regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	Genom en professionell och kundnära förvaltning kan Rikshem öka kundnöjdheten, minska vakansrisiken och samtidigt leverera en god avkastning	Bolaget har en utvecklad förvaltningsmodell med definierade nivåer för skötsel och underhåll. Förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsågaransvaret	Förekomst: Medel Konsekvens: Medel
Organisation	Rikshem är beroende av professionella och kompetenta medarbetare med relevant erfarenhet. Bristande kompetens kan leda till felaktiga beslut med t ex minskande intäkter eller ökande kostnader som följd. Om bolaget upplevs ha bristande värderingar eller brister i ledning och styrning kan personalomsättningen öka och rekryteringar försvåras.	Genom att eftersträva ständiga förbättringar, affärsmässighet och att arbeta värderingsdrivet i alla delar av bolaget kan Rikshem attrahera och behålla rätt personal.	Genom att vara ett värderingsstyrkt företag kan Rikshem attrahera den bästa arbetskraften. Bolagets värderingar och ledningssystem ingår som naturliga delar i den löpande kompetensutvecklingen för personalen inom ramen för RikshemAkademin. Arbetssätt, riktlinjer och rutiner utvecklas kontinuerligt.	Förekomst: Låg Konsekvens: Hög

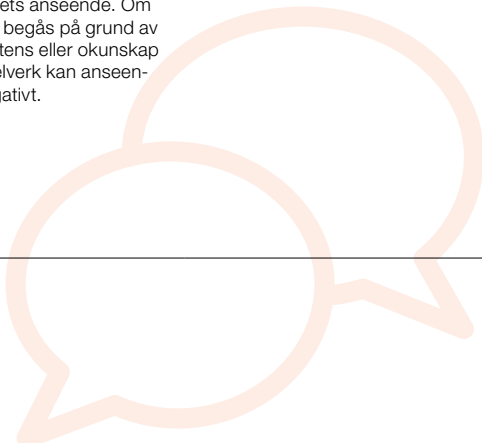
Finansiella risker

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering	Förekomst och konsekvens
Investeringar	Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgäst Anpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas.	Genom att balansera olika typer av investeringar kan bolaget uppnå en god avkastning samtidigt som fastighetsportföljen hålls i gott skick.	För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav som varierar för olika typer av investeringar. Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt. Fastighetsportföljen utvärderas löpande och möjligheter till förvärv och avyttringar som kan stärka portföljen identifieras.	Förekomst: Låg Konsekvens: Låg
Finansiering	Rikshem är till ansenlig del finansierat av lånat kapital vilket huvudsakligen består av obligationslån, företagscertifikat och banklån. Dessa ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisker samt valutarisker. Om dessa inte hanteras korrekt kan det leda till negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.	Genom att arbeta med olika typer av finansieringskällor, ränte- och valuta-säkringsinstrument kan bolaget sörja för en god likviditet och samtidigt arbeta aktivt för att minimera finansieringskostnaderna.	Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser, och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. Refinansieringsrisken begränsas främst genom olika tillåtna finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. Ränteriskerna begränsas även genom användande av räntederivat och valutariskerna med valutaderivat. Rikshem bedöms löpande av, och har en rating hos, ratinginstitutet Moody's och verkar för ökad grön finansiering av verksamheten.	Förekomst: Medel Konsekvens: Låg



Varumärkesrisker

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering	Förekomst och konsekvens
Anseende	Det sätt på vilket Rikshem bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler, relevant riskhantering och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Genom att kontinuerligt arbeta med värderingar och vidareutveckla gemensamma processer och arbetssätt stärks Rikshems varumärke.	Rikshem eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar. Bolaget har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande revideras och kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras regelbundet. Rikshem har även ett ledningssystem – Riksvägen, som omfattar processer och rutinbeskrivningar för de olika delarna i organisationen. Bolaget har en whistleblowingfunktion som kan användas för att rapportera allvarigare oegentligheter och arbetar aktivt med dataskydd.	Förekomst: Medel Konsekvens: Hög



Hållbarhetsrisker

Riskerna i tabellen nedan riskerar att generera negativa konsekvenser för människor och miljö som ett resultat av Rikshems verksamhet. Det kan i sin tur resultera i negativa konsekvenser för Rikshem som bolag. Förekomsten kan vara såväl lokal som global. För att minska risken för negativ påverkan lägger Rikshem stor vikt vid att identifiera, hantera och förhindra nedan listade risker.

Riskbeskrivning	Möjligheter	Riskhantering	Förekomst och konsekvens
Rikshems negativa klimatpåverkan Område i hållbarhetskompass: Klimat-neutral verksamhet	Rikshems gröna finansiering, som bland annat gäller klimatutveckling, ger oss tillgång till förmånligare och säkrare lånevillkor. Ett offensivt klimatarbete stärker vårt varumärke och våra affärer med andra aktörer och bidrar till att uppfylla våra ägares klimatomål. Genom ett offensivt klimatarbete kan vi erbjuda Rikshems kunder klimatförbättrat boende, något som i det långa loppet förutspås öka kundnöjdheten.	Rikshems mål är att minska utsläppen från uppvärmning och fastighetsel med 2kg CO2/m2 och år. Vårt arbete att utveckla Energismarta fastigheter inkluderar minskande av klimatpåverkan i linje med vårt mål. En del av Rikshems nya fastigheter byggs i trä, ett organiskt material som jämfört med andra byggmaterial leder till mindre koldioxidutsläpp under byggfasen och lagrar koldioxid under hela sin livslängd. Rikshem har som ambition att på sikt minska våra kunders negativa klimatpåverkan vilket också ska göra det enklare för dem att ha en hållbar livsstil eller verksamhet.	Förekomst: Hög Konsekvens: Hög
Användning av miljö- och hälsofarliga ämnen Område i hållbarhetskompass: Klimat-neutral verksamhet	Att arbeta aktivt för att minska användandet av miljö- och hälsofarliga ämnen är en viktig del av ett långsiktigt och trovärdigt hållbarhetsarbete. Vår möjlighet stannar inte bara vid att minska skadlig miljö- och hälsopåverkan – vi kan också göra aktiva val för att öka ekologisk mångfald och välbestående med grönare utemiljöer vilket gynnar attraktiviteten av Rikshems områden och fastigheter.	Rikshems hållbarhetspolicy slår fast att Rikshem ska arbeta i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra regler och krav. Det långsiktiga målet är att allt material i nyproduktion och ombyggnad ska vara bedömt av Byggarubedömningen. Våra arbetssätt följer samhällsutvecklingen för kretsloppsprinciper och livscykel-tänkande.	Förekomst: Låg Konsekvens: Medel
Ökat utanförskap i Rikshems bostadsområden Område i hållbarhetskompass: Trygga och attraktiva områden	Minskat utanförskap leder till mer socialt hållbara, välmående och attraktiva områden vilket i sin tur leder till affärsmöjligheter i form av ökad intäktpotential, ökade fastighetsvärden och bättre ekonomi i projekt. Om Rikshem visar förmåga att skapa en positiv utveckling i områden samt upplevs som en bra fastighetsägare och hyresvärd är det även bra för bolagets kommunrelationer och varumärket vilket i sin tur kan skapa nya affärsmöjligheter.	Rikshem arbetar proaktivt med områdesutveckling för ett varierat bostadsutbud i våra områden med en blandning av upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och standarder genom kompletterande förtätning och renovering. Rikshems nya uthyrningspolicy ska även underlätta för befintliga hyresgäster att byta lägenhet inom sitt bostadsområde. Rikshem engagerar sig även i olika samarbeten för ökad utbildning, samskaping och en meningsfull fritid för de som bor i bolagets områden med störst behov. Exempel på detta är sommarjobb, läxhjälp och samarbeten med lokalt föreningsliv. Även ökad kunddialog där hyresgästerna får vara med och tycka till om och påverka sitt område i stort som smått är en viktig del i ökad delaktighet och minskat utanförskap.	Förekomst: Medel Konsekvens: Hög

Riskbeskrivning	Möjligheter	Riskhantering	Förekomst och konsekvens	
Ökad otrygghet bland Rikshems hyresgäster Område i hållbarhets-kompass: Trygga och attraktiva områden	Trygghet är ett grundläggande mänskligt behov och en grundförutsättning för trivsel och attraktivitet. Rådande samhällsklimat med ökad otrygghet i samhället i kombination med renodlade bostadsområden som inte lever upp till dagens samhällsplaneringsideal om levande stadsdelar skapar en ökad risk för otrygghet i Rikshems områden. Den fysiska miljön kan bidra till en känsla av otrygghet genom exempelvis bristande social kontroll till följd av funktionsseparering och trafikseparering samt för låg exploateringsgrad vilket alla bidrar till att det blir för få människor på för stor yta.	Ökad trygghet ger ökad stabilitet vilket resulterar i minskade förvaltningskostnader för exempelvis skadegörelse och omflyttning. Ökad trygghet ger nöjdare kunder och skapar även förutsättningar för ökad trivsel och därmed attraktivitet vilket resulterar i högre fastighetsvärden för Rikshems fastigheter.	Rikshem arbetar ständigt med att öka tryggheten utifrån lokala förutsättningar. Rikshems kunder ska uppleva att någon tar hand deras område, det ska vara helt, rent och snyggt. Bolaget ska sträva efter att ha inbjudande utemiljöer med bra belysning och mötesplatser som kan bidra till att fler människor rör sig och vistas i området, vilket ökar trygghet och trivsel. Rikshem jobbar för att ha levande bottenvåningar och för att tillföra fler arbetsplatser i samhällsfastigheter till bostadsområden för att öka dagbefolkningen. Trygghet och säkerhet är även viktiga frågor i planeringsfasen av ny- och ombyggnation. Rikshem samverkar kring ökad trygghet med kommun, polis, fastighetsägare och andra aktörer. Arbetet mot oriktiga hyresförhållanden är också en parameter för ökad trygghet och stabilitet.	Förekomst: Medel Konsekvens: Hög
Arbetsrelaterade skador, olyckor och ohälsa Område i hållbarhets-kompass: Nöjd medarbetare	Medarbetare, underleverantörer och andra som arbetar på uppdrag för Rikshem löper en risk för att utsättas för arbetsplatsolyckor och hotfulla situationer. En osund arbetsmiljö riskerar att leda till ohälsa och en försämrad företagskultur.	Välmående medarbetare och andra som arbetar på uppdrag av Rikshem resulterar i ökad produktivitet och högre kvalitet i vårt utförande vilket ger nöjdare kunder. Arbetsglädje skapar attraktivitet för Rikshem och bidrar till möjligheten att bibehålla och rekrytera kvalificerad kompetens.	För att förebygga skador och ohälsa finns Rikshems Arbetsmiljöpolicy, Arbetsmiljökommitté, rutiner för Rikshems systematiska arbetsmiljöarbete (SAM) och arbetsmiljö-ronder samt utbildning, friskvårdsbidrag och medarbetarundersökningar. I Rikshems Leverantörsuppförandekod ställer Rikshem samma krav även på leverantörer.	Förekomst: Medel Konsekvens: Hög
Diskriminering eller annan kränkande behandling av medarbetare Område i hållbarhets-kompass: Nöjd medarbetare	Medarbetare och andra som arbetar på uppdrag för Rikshem riskerar att utsättas för diskriminerande eller kränkande behandling. Det finns även en risk att felaktigt beteende i Rikshems värdekedja genererar diskriminerande eller kränkande behandling av individer.	En företagskultur där alla mår bra och blir respekterade är mer produktiv och gör Rikshem till en attraktiv arbetsgivare. Likabehandling och respekt av våra hyresgäster bidrar till nöjda kunder.	Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy är framtagen i samverkan med fackliga parter och baseras på nationell lagstiftning mot diskriminering. Uppföljning och utbildning sker genom den årliga medarbetarundersökningen, e-utbildningar samt dilemmasamtal på arbetsplatsträffar. Risker hanteras också med hjälp av Rikshems jämställdhetsplan och whistleblowingfunktion.	Förekomst: Medel Konsekvens: Medel
Kränkningar av mänskliga rättigheter Område i hållbarhets-kompass: God totalavkastning	Risk för att individers mänskliga rättigheter kränks i samband med leverantörers och underleverantörers verksamhet. Risker medför även affärsrisker så som risk för skadat anseende, samt legala och finansiella konsekvenser för Rikshem.	Ett aktivt arbete för global utveckling av hållbara arbets- och levnadsvillkor stärker Rikshems ambition att bidra till FN:s globala mål. Kravställan och uppföljning möjliggör goda och långsiktiga relationer med våra leverantörer och samarbetspartners, något som är avgörande för Rikshems affärsmässiga framgång.	Målet är att alla Rikshems största leverantörer ska skriva under Rikshems leverantörsuppförandekod. Koden innehåller skrivningar för att föra vidare Rikshems krav kring arbetsrättsliga villkor och anständiga arbetsförhållanden även till tredjeparts-leverantörer. Rikshem arbetar med uppföljning av de krav som ställs i uppförandekoden genom leverantörsmöten och självskattningar.	Förekomst: Medel Konsekvens: Hög
Fall av mutor och/eller korruption Område i hållbarhets-kompass: God totalavkastning	Risk för att individer är inblandade i otillbörlig påverkan för egen vinning. Det finns risk för förekomst av mutor och korruption längs hela värdekedjan, särskilt vid beställningar och upphandlingar. Korruption och mutor innebär att skattemedel inte använts på rätt sätt och riskerar därmed att ha en negativ påverkan på samhället. Vidare riskerar korruption att urholka förtroendet för Rikshem samt för branschen i stort.	Hög nivå av trovärdighet och transparens skapar möjligheter för Rikshem att upprätthålla affärer med viktiga samarbetspartners. Dessutom genererar ett gott omdöme högre attraktivitet både bland nuvarande och potentiella medarbetare samt investerare.	Rikshem har en uppförandekod som gäller för medarbetare. Koden fungerar som vägledning i affärssetiska frågor. Medarbetare och affärspartners har möjlighet att anonymt anmäla överträdelse mot uppförandekoden genom Rikshems whistleblowingfunktion och Rikshem har handlingsplaner för att hantera dessa ärenden.	Förekomst: Låg Konsekvens: Medel

Styrelse



Bo Magnusson (1962)

Styrelseordförande
Ordförande i ersättningsutskottet
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Ordförande Rikshem Intressenter.
Vice ordförande Swedbank. Ledamot KBC Bank N.V.

Utbildning: Högre bankutbildning (SEB)

Tidigare erfarenhet: Bland annat vice vd SEB och ordförande Norrporten.



Pernilla Arnrud Melin (1975)

Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2018

Övriga uppdrag: Ansvarig för fastighetsinvesteringar på AMF Pensionsförsäkring. Ledamot Mercada OY, Oslo Areal AS, Antilooppi Management OY, Antilooppi GP OY.

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Head of Nordic Client Consultants Real Estate MSCI, Head of Research CBRE Sweden samt analyschef Strateg Fastighetskonsult.



Liselotte Hjorth (1957)

Styrelseledamot
Ordförande i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Ordförande White arkitekter, Eastnine, Brunswick Real Estate Capital Advisory. Ledamot Hoist Finance, Fastighetsbolaget Emilshus.

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen

Tidigare erfarenhet: Bland annat vice vd och koncernkreditchef SEB, global chef för SEB:s fastighetskunder samt ledamot SEB AG:s ledning Frankfurt.



Andreas Jensen (1981)

Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet
Ledamot i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2019

Övriga uppdrag: Senior Portfolio Manager, alternativa investeringar på Fjärde AP-fonden med fokus på infrastruktur och reala tillgångar.

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Affärsutvecklingsdirektör MTR Nordic, Senior Investment Manager Skandia Liv, politiskt sakkunnig Miljödepartementet och managementkonsult McKinsey & Company.



Ulrica Messing (1968)

Styrelseledamot
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2020

Övriga uppdrag: Ordförande Business Sweden, SOS Alarm Sverige. Ledamot i PostNord, Länsförsäkringar Fondbolag.

Utbildning: Samhällsvetenskaplig utbildning

Tidigare erfarenhet: Riksdagsledamot. Statsråd i Näringsdepartementet, Kulturdepartementet och Arbetsmarknadsdepartementet. Vice ordförande och ordförande för Wallenstam.



Per-Gunnar Persson (1965)

Styrelseledamot
Ordförande i investeringsutskottet
Ledamot i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Vd Platzer Fastigheter Holding, suppleant Chalmers Studentbostäder.

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Bland annat ledamot Norrporten.



Per Uhlén (1948)

Styrelseledamot

Invald i styrelsen: 2020

Övriga uppdrag: –

Utbildning: Civilingenjör och civilekonom

Tidigare erfarenhet: Bland annat tf vd Rikshem, vd Diligentia, vice vd Skanska Sverige samt ledamot i bland annat Vasakronan och Bonnier Fastigheter.

Ledning



Anette Frumerie (1968)
Vd

Anställd sedan: 2020 **I ledningsgruppen sedan:** 2020
Övriga uppdrag: Ledamot i Lindab
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Besqab, Skanska, JM.



Carl Conradi (1968)
Chefsjurist

Anställd sedan: 2010 **I ledningsgruppen sedan:** 2016
Övriga uppdrag: –
Utbildning: Jur kand
Tidigare erfarenhet: Vasakronan, advokatbyrå, tingsstjänstgöring.



Fredrik Edlund (1975)
Förvaltningschef

Anställd sedan: 2015 **I ledningsgruppen sedan:** 2017
Övriga uppdrag: –
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Hyresbostäder i Norrköping, Grontmij/Carl Bro, Sweco.



Sandra Isberg (1974)
Chef verksamhetsutveckling

Anställd sedan: 2021 **I ledningsgruppen sedan:** 2021
Övriga uppdrag: –
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Libitum Sverige, Skanska.



Petter Jurdell (1971)
Chef affärsutveckling

Anställd sedan: 2017 **I ledningsgruppen sedan:** 2017
Övriga uppdrag: –
Utbildning: KTH, IFL
Tidigare erfarenhet: SABO, NCC.



Catharina Kandel (1965)
HR-chef

Anställd sedan: 2017 **I ledningsgruppen sedan:** 2017
Övriga uppdrag: –
Utbildning: Fil kand beteendevetenskap
Tidigare erfarenhet: Skandia, SBAB Bank.



Anders Lilja (1967)
CFO

Anställd sedan: 2018 **I ledningsgruppen sedan:** 2018
Övriga uppdrag: –
Utbildning: Civilingenjör, MBA
Tidigare erfarenhet: Skanska.



Jennie Wolmestad (1979)
Kommunikationschef

Anställd sedan: 2015 **I ledningsgruppen sedan:** 2015
Övriga uppdrag: –
Utbildning: Fil kand medie- och kommunikationsvetenskap
Tidigare erfarenhet: Com Hem, Vasakronan, kommunikationsbyråer.

Hållbarhetsstyrning

Rikshem AB (publ) med verksamhet i Sverige och huvudkontor i Stockholm styr hållbarhetsarbetet som en integrerad del i övrig bolagsstyrning. Det yttersta ansvaret för hållbarhetsfrågorna ligger hos Rikshems vd. Det operativa arbetet leds av Rikshems hållbarhetschef. Rikshems övergripande mål med hållbarhetsarbetet är att bidra till det goda samhället. Hållbarhetskompassen är Rikshems ramverk för hållbarhet och tydliggör sambanden mellan Rikshems mål, väsentlighetsområden och FN:s globala mål. Kompassen syftar till att stödja medarbetarna att integrera hållbarhetsfrågorna på ett konkret sätt i verksamheten. Under året har kompassen vidareutvecklats och anpassats till bolagets nya styrmodell. Läs mer om Rikshems strategiska hållbarhetsarbete på sidan 15.

Förändringar jämfört med tidigare redovisningar

Under 2020 har Rikshem uppdaterat och förbättrat sitt energipåföljningssystem. Detta i kombination med ett förändrat jämförbart bestånd gör att Rikshem behöver uppdatera värdena för tidigare år för att kunna redovisa en korrekt jämförelsesiffra mellan åren. Det innebär en förändring i uppföljningen mot satta mål gällande energianvändning inom väsentlighetsområdet minskade koldioxidutsläpp.

Väsentlighetsanalys

Rikshems tio väsentlighetsområden utgör kärnan i hållbarhetsarbetet, se sidan 15. Prioriteringen av väsentlighetsområdena utgår från var Rikshems verksamhet har störst positiv eller negativ påverkan på miljö och samhälle. Under 2019 genomförde Rikshem en större uppdatering av väsentlighetsanalysen i syfte att växla upp och konkretisera arbetet med hållbarhet utifrån de globala utmaningar som världen står inför. Som grund för väsentlighetsanalysen ligger bland annat kontinuerlig omvärldsbevakning, pågående och riktade intressentdialoger samt analys av vår verksamhets hållbarhetspåverkan. Mot bakgrund av att Rikshems målstyrningsmodell uppdaterades under 2020 sågs även Rikshems väsentlighetsområden över under året. Inga större förändringar gällande innehållet av väsentlighetsområdena har skett. Vissa områden har slagits samman och andra har förtydligats.

Intressentdialog

Rikshem har en kontinuerlig dialog om hållbarhet med sina intressenter. De viktigaste intressenterna är de personer eller verksamheter som påverkas av eller påverkar Rikshems verk-

Rikshems intressenter

Intressent-grupp	Dialog	Viktiga frågor och förväntningar	Rikshems hantering
Kunder	Boendedialoger, daglig kontakt, NKI undersökning, ärendehanteringssystem, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Avfallshantering • Kommunikation till och från bostaden • Trygghet • Gemensamma ytor	Läs hur Rikshem hanterar kundens förväntningar på sidorna 21, 27, 30-31, 33
Ägare	Ägarmöten, ägarrapportering, Års- och hållbarhetsredovisning, styrelsemöten, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Klimatpåverkan och klimatnytta • Social inkludering och integration • Partnerskap och samarbete • Materialval	Läs hur Rikshem hanterar ägares förväntningar på sidorna 11, 14-16, 30-31, 33-37, 40-41, 46-47
Medarbetare	Daglig dialog mellan medarbetare inklusive chefer och medarbetare, utvecklingssamtal, utbildningar, intranät, Rikshemdagen samt arbetsmiljökommittéarbete.	• Ta vara på kompetens och bidra till utveckling • Förbättrade interna processer och rutiner • En säker och hållbar fysisk och psykosocial arbetsmiljö • Samarbete och erfarenhetsutbyte	Läs hur Rikshem hanterar medarbetarnas förväntningar på sidorna 48-50
Leverantörer	Upphandlingar, leverantörsuppförandekod, uppföljningar, kvalitetskontroller, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Hållbara och långvariga material • Positiv samhällspåverkan	Läs hur Rikshem hanterar leverantörers förväntningar på sidorna 10-14, 37
Kommuner (vilka också i vissa fall är kunder)	Boendedialoger, händelsestyrda dialoger inom olika tematiska områden, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Korrekt hanterade avtal och kontrakt • Lyhördhet • Trygghet • Hållbara materialval • Social inkludering och integration	Läs hur Rikshem hanterar kommuners förväntningar på sidorna 10-14, 30-31, 34-37, 40, 43, 58, 62
Hyresgästföreningen	Kontinuerlig dialog med lokala kontor samt på central nivå mellan Hyresgästföreningen nationellt och Rikshems huvudkontor, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Klimatpåverkan • Social inkludering och integration • Allas lika möjlighet och rätt till ett boende.	Läs hur Rikshem hanterar Hyresgästföreningens förväntningar på sidorna 11, 15-16, 21, 30-31, 40, 58.

samhet, se tabell nedan. Rikshem gjorde under 2019 en riktad dialog om hållbarhetsfrågor med viktiga intressenter inom ramen för väsentlighetsanalysen. De intressenter som ingick var kunder, ägare, medarbetare, leverantörer, kommuner (vilka också i vissa fall är kunder) samt Hyresgästförbundet. Dialogen skedde genom djupintervjuer och boendedialoger på plats i bostadsområdena där intressenterna ombads prioritera Rikshems viktigaste hållbarhetsfrågor. Resultatet av intressentdialogen användes för att prioritera hållbarhetsfrågor inom väsentlighetsanalysen.

Policyer för ett ansvarsfullt företagande

Affärsmässighet kombinerat med ett föredömligt hållbarhetsarbete är grunden för hur Rikshem skapar långsiktiga värden. Företagets policyer och riktlinjer främjar ett ansvarsfullt företagande och styr verksamheten utifrån Rikshems värdegrund. Rikshems uppförandekod är fastställd av styrelsen, och utgår ifrån de tio principerna i FN:s Global Compact avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Alla medarbetare får ta del av uppförandekoden när anställningen påbörjas. Rikshem har nolltolerans avseende mutor, dolda provisioner samt andra olagliga förmåner och arbetar aktivt för att skapa en miljö där öppenhet och dialog lägger grunden för att förhindra överträdelser. För medarbetarna finns ett flertal policyer och styrande dokument som beskriver hur de ska agera i olika situationer, se exempel i rutan nedan. I Rikshems policy för motverkande av intressekonflikter framgår hur medarbetarna ska agera i situationer där personliga intressen riskeras att blandas med Rikshems affärsverksamhet samt att medarbetarna inte får delta i hantering av frågor där medarbetarna kan finnas sig i en intressekonflikt. Policyn för whistleblowing beskriver vilka möjligheter medarbetare har att rapportera oegentligheter, vad som kan rapporteras, till vem och hur ärenden hanteras i Rikshems whistleblowingfunktion. Anmälningar går att göra anonymt. Inga anmälningar till whistleblowingfunktionen mottogs under 2020. Inga bekräftade ärenden av korruption har noterats under 2020.

Styrning för god arbetsmiljö

För att säkerställa att Rikshem håller en hög standard avseende arbetsmiljön arbetar Rikshem efter en arbetsmiljöpolicy och rutinbeskrivningar. Denna systematik finns på plats för att undvika faror och risker, men även för att leva upp till lagar och regler gällande arbetsmiljö, exempelvis Arbetsmiljölagen och interna riktlinjer. Arbetsmiljöarbetet säkerställs genom individuella samtal, kommunikations- och handlingsplaner samt fackliga avstämningar. HR-avdelningen följer också upp arbetet med respektive chef. Målsättningen är att säkerställa en hälsosam arbetsplats på lång sikt.

Företaget har en arbetsmiljökommitté vars syfte är att stötta och ta ansvar i arbetsmiljöarbetet genom dialog och erfarenhetsutbyte. Detta för att säkerställa att Rikshem uppfyller arbetsmiljöansvaret som arbetsgivare. Det görs en årlig uppföljning av arbetsmiljöansvaret avseende uppfyllnad av mål och nyckeltal. Riskbedömningar och identifiering av utbildningsbehov går då igenom och arbetsskador samt tillbud utvärderas. Utifrån resultat sätts handlingsplaner för kommande år. Respektive chef samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljöfrågor finns med i årliga utvecklingssamtal och är ett återkommande tema på avdelningsmöten och separata avstämningar mellan medarbetare och chef. Samtliga anställda utom vd omfattas av kollektivavtal.

Rikshem strävar efter att alla medarbetare ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, regelbundna hälsokontroller, stödsamtal samt ersättning för sjukvårdskostnader. Proaktiva hälsokontroller och friskvård, samt att de som behöver det snabbt får stöd och sjukvård är vad som möjliggör ett hälsosamt liv. De som arbetar ute i Rikshems områden erbjuds också hepatit och stelkrampsvaccin, eftersom det finns en risk för mindre sårskador för de som arbetar ute i Rikshems områden.

Robust styrning för hög affärsetik

Hög affärsetik är av största vikt för Rikshem och en väsentlig del i ett ansvarsfullt företagande. Rikshem har formulerat sitt arbetssätt i policyer, riktlinjer och andra styrande dokument som pekar ut vägen för verksamheten och begränsar riskerna för korruption. Här är några av dem:

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy
- Leverantörsuppförandekod
- Policy för whistleblowing
- Policy för motverkande av intressekonflikter
- Policy för tjänsteresor, representation och konferenser
- Finanspolicy
- Insiderpolicy
- Mångfalds- och jämställdhetspolicy
- Uthyrningspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Vd-instruktion
- Besluts- och attestordning.

Om hållbarhetsredovisningen

Redovisningen har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards på Core-nivå. Hållbarhetsredovisningen, som omfattar Rikshem AB (publ) samt helägda dotterbolag, upprättas årligen och sammanfattar Rikshems hållbarhetsarbete under 2020. Joint ventures ingår ej i redovisningen.

Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelsen, se sidan 65 för revisorns yttrande. Rikshems verksamhetsår är lika med kalenderår. Alla upplysningar i denna hållbarhetsredovisning avser därmed räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31 om inget annat uppges. Den senaste års- och hållbarhetsredovisningen publicerades den 25 mars 2020 för verksamhetsåret 2019. Kontaktperson för redovisningen är Malin Bosaeus, malin.bosaeus@rikshem.se.

Index lagstadgade hållbarhetsrapporten

Index till innehåll som utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten

	Sida
Rikshems affärsmodell	10-11
Risker och riskhantering	54-59

Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal

Miljö	9, 14-16, 34, 40-41, 45, 58-59
Mänskliga rättigheter	58 -59, 62-63
Personal	48-50, 58-59, 62-63
Anti-korruption	37, 58-59, 62-63
Sociala förhållanden (hållbar stadsutveckling)	12-13, 21, 26, 30-31, 39-40

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Rikshem AB (publ)s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 64, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 26 mars 2021

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin

Liselotte Hjorth

Andreas Jensen

Ulrica Messing

Per-Gunnar Persson

Per Uhlén

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Revisorns rapport hållbarhetsredovisning

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Rikshem AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Rikshem AB (publ) (Rikshem) att översiktligt granska Rikshems hållbarhetsredovisning för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 64 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 64.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 64 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

GRI-index

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Sida
Generella upplysningar			
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn		62
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster		3, 10-13
102-3	Huvudkontorets lokalisering		62
102-4	Länder där organisationen har verksamhet		20-21
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		3
102-6	Marknadsnärvaro		20-21, 42-44
102-7	Organisationens storlek		3, 21
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		49-50
102-9	Organisationens leverantörskedja		11, 37
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Inga väsentliga förändringar	
102-11	Försiktighetsprincipen	Rikshem tillämpar försiktighetsprincipen i enlighet med svensk miljölagstiftning	
102-12	Externa regelverk, standarder, principer som organisationen efterlever	FN:s Global Compact, Global Reporting Initiative	
102-13	Aktiva medlemskap i organisationer	Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggsvarubedömningen	
Strategi			
102-14	Uttalande från vd		6-7
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		8, 63
Bolagsstyrning			
102-18	Bolagsstyrning ink. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan		62, 64, 74
Intressentrelationer			
102-40	Lista över intressentgrupper		62
102-41	Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	Samtliga anställda utom vd	
102-42	Identifiering och urval av intressenter		11, 12-13, 62
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter		12-13, 62
102-44	Viktiga frågor som lyfts och organisationens respons		62
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i redovisningen		64
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		11, 62
102-47	Lista över väsentliga frågor		14-15
102-48	Orsak och eventuell effekt av eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar		62
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperiod		62
102-50	Redovisningsperiod		64
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen		64
102-52	Redovisningscykel		64
102-53	Kontaktperson för redovisningen		64
102-54	Uttalande om redovisningen		64
102-55	GRI Index		66-68
102-56	Extern bestyrkande		65

GRI Standards	Upplysning		Kommentar	Sida
Nöjd medarbetare				
Hållbart arbetsliv				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		48
	103-2	Styrning		48-50, 63
	103-3	Uppföljning av styrning		48-50
	403-1–7	Obligatoriska styrningsupplysningar		49-50, 63
GRI 403: Hälsa och säkerhet (2018)	403-9	Arbetsrelaterade olyckor	För att garantera anonymitet redovisas inte förlorade arbetsdagar.	50
Egen indikator:		Nöjd medarbetarindex (NMI)		15, 49
Mångfald och jämställdhet				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		48
	103-2	Styrning		15, 48-49
	103-3	Uppföljning av styrning		48
GRI 405: Mångfald & jämställdhet (2016)	405-1	Mångfald i styrelse, företagsledning och bland företagets anställda		49-50
God totalavkastning				
Hållbara affärer				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		37
	103-2	Styrning		37, 52, 63
	103-3	Uppföljning av styrning		37, 63
GRI 205: Antikorruption (2016)	205-3	Bekräftade incidenter av korruption och uppföljandehantering		15, 63
Hållbara leverantörsled				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		37
	103-2	Styrning		37, 63
	103-3	Uppföljning av styrning		37, 63
GRI 308: Miljökrav på leverantörer (2016)	308-1	Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	Rikshem följer upp accepterande av leverantörsuppförandekoden. Koden innehåller krav på socialt ansvar och miljö.	37
GRI 414: Sociala krav på leverantörer (2016)	414-1	Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	Se GRI 308	37
Klimatneutral verksamhet				
Minskade koldioxidutsläpp				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		11, 19, 34
	103-2	Styrning		16, 34, 40-41
	103-3	Uppföljning av styrning		15, 34, 40
GRI 302: Energi (2016)	302-3	Energiintensitet		34
	302-4	Minskad energianvändning		9, 15, 34
GRI 305: Utsläpp (2016)	305-4	"Utsläppsintensitet"		9, 15, 34
Egen indikator:		Antal bostäder (lgh) av total nyproduktion som byggts i trä		40
Resurshushållning & miljö				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		11, 19
	103-2	Styrning		16, 34, 40-41
	103-3	Uppföljning av styrning		15, 34, 40
Egen indikator:		Andel projekt i produktionsskede som använt Byggvarubedömningen eller likvärdigt system		15

GRI Standards	Upplysning		Kommentar	Sida
Nöjd kund				
Kunddialog				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		30
	103-2	Styrning		30, 58
	103-3	Uppföljning av styrning		
Egen indikator:		NKI för bostäder		30
		NKI för samhällsfastigheter		
Lätt att leva hållbart				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		30
	103-2	Styrning		15, 30-31
	103-3	Uppföljning av styrning		15, 30-31
Egen indikator:		Antal hyresgäster som har tagit del av rådgivning inom Boskolan	Pga av coronapandemin ställdes lokalkontorens visningar av videon Boskolan in resterande 2020.	1 700 under Q1
Trygga & attraktiva områden				
Trygghet & trivsel				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		31
	103-2	Styrning		30-31, 33, 40, 59
	103-3	Uppföljning av styrning		13, 15, 33
Egen indikator:		Hyresgästernas upplevda trygghet		15
Varierat utbud				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		21, 24, 40, 58
	103-2	Styrning		24, 40
	103-3	Uppföljning av styrning		24, 40
Egen indikator:		Attraktivitetsindex (områdesindex från kundenkät)		15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ), org. nr 556709-9667, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Rikshem bildades 2010 och har genom kloka investeringar och förvärv vuxit till att bli ett av Sveriges största fastighetsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Rikshem är en långsiktig, hållbar och ansvarstagande fastighetsägare som skapar värdetillväxt genom att utveckla och förädla nya eller befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en kundnära och kvalitativ förvaltning. Rikshem äger fastigheter över hela Sverige, från norr till söder.

Rikshems affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. Det görs genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Rikshem AB (publ) är moderbolag i Rikshemkoncernen, nedan benämnd Rikshem. Bolaget sköter förvaltningen av samtliga bolag inom koncernen. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, organisationsnummer 556806-2466, som ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB.

Finansiella mål

Rikshem har fem långsiktiga mål som styr verksamheten, varav god totalavkastning utgör det övergripande finansiella målet. Utöver god totalavkastning har Rikshem ett flertal finansiella mål för koncernen som syftar till att säkerställa att bolaget är finansiellt stabilt, lönsamt och långsiktigt. Ett ekonomiskt starkt Rikshem ger möjlighet att göra

skillnad i samhällsutvecklingen och skapa förutsättningar för det goda samhället. Rikshems finanspolicy är ett verktyg för att definiera målsättningar och riktlinjer samt ange risklimiter för finansieringsverksamheten vilka bidrar till det övergripande målet om god totalavkastning.

Rikshems mätbara finansiella nyckeltal för 2020 var:

- Att långsiktigt leverera en real totalavkastning om fem procent på fastighetskapitalet
- Samt mål omfattande:
 - Belåningsgrad
 - Soliditet
 - Räntetäckningsgrad
 - Kapitalbindning
 - Räntebindning

Väsentliga händelser under året

Q1:

- Rikshem uppdaterade ramverket för gröna obligationer samt emitterade nya gröna obligationer för 800 mkr.
- Rikshems ägare uppdaterade bolagets finansiella mål och ägardirektiv och etablerade samtidigt en utdelningspolicy. Till följd av det placerade kreditvärderingsinstitutet S&P Global Rikshem på Credit Watch Negative.
- Sverige drabbades av coronapandemi. För Rikshems del märktes det bland annat genom högre finansieringskostnader till följd av osäkerhet på kapitalmarknaden.

Q2:

- I maj 2020 tillträdde Anette Frumerie som vd för Rikshem och ersatte då Per Uhlén, tf vd.
- Vid årsstämman valdes Ulrica Messing och Per Uhlén till nya ordinarie ledamöter i Rikshem AB (publ)s styrelse.
- Rikshem upprättade egen bostadskö för företagets cirka 3 600 lägenheter i Helsingborg.
- Rikshem omorganiserade för att möjliggöra effektivare styrning och bättre nyttja skalfördelning som kommer med bolagets storlek.
- Rikshem avyttrade 883 lägenheter i Östersund till Niam, fördelade på 13 bostadsfastigheter i Torvalla, Odensala och centrala Östersund.
- Digitaliseringsarbetet för att skapa smarta och uppkopplade fastigheter tog ett avstamp då pilotprojektet på Kvarngärdet i Uppsala blev klart och hyresgästerna fick tillgång till nytt öppet nät.

Q3:

- Rikshem frånträdde byggrätter till Wallenstam och Ikano på Kvarngärdet i Uppsala. Sedan tidigare hade även byggrätter i området avyttrats till Besqab.
- Rikshem erhöll rating med kreditbetyget A3 med stabila utsikter från Moody's. Rikshem beslutade att upphöra med rating från kreditvärderingsinstitutet S&P Global.
- Rikshem sålde del av fastigheten Orminge 46:1 och Orminge 46:2 i Orminge centrum, Nacka kommun, till Elisby.

Q4:

- Genom utökat samarbete startade Låxhjälp sin verksamhet i Uppsala.
- I oktober togs de första spadtagen för Rikshems allra första hyresrätter i Halmstad, ett startskott för sammanlagt 359 nya lägenheter fördelade på tre byggprojekt i staden.
- Rikshem förvärvade projektfastighet i Västerås, innehållande 252 hyreslägenheter. Byggstart beräknas till första kvartalet 2021.

Rikshem har fortsatt aktivt arbetat med att förbättra nyckeltalen och skapat en stark finansiell ställning under året. Det har resulterat i följande utfall:

	2020	2019
Real totalavkastning (exkl. joint ventures), %	6,7	5,5
Soliditet, %	41	39
Belåningsgrad, %	51	54
Belåningsgrad säkerställda lån, %	9	9
Andel kortfristig nettoskuld, %	21	24
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5
Räntebindning, år	4,7	4,5
Kapitalbindning, år	4,0	3,8

Organisation och medarbetare

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Vid årsskiftet, den 31 december 2020, uppgick antalet anställda hos Rikshem till 271 (259). För att stärka organisationen i linje med den förändringsresa som pågår i bolaget och för att få en effektivare styrning samt bättre nyttja de möjligheter till skalfördelar och synergieffekter som kommer av Rikshems storlek genomfördes en omorganisation i juni 2020. Den största förändringen var att verksamheten som tidigare varit organiserad i tre regioner: Region Norra, Region Mälardalen, Region Södra blev en Förvaltningsorganisation. Utöver detta delades enheten för Affärs- och hållbarhetsutveckling upp i två, Affärsutveckling och Verksamhetsutveckling, för en effektivare styrning och kortare beslutsvägar. Vidare information relaterad till personal finns på sidorna 48-50 i detta dokument.

Övriga väsentliga händelser under året

Året 2020 påverkades i stor utsträckning av coronapandemin som tog fart i mars. Pandemin har skapat stor ekonomisk osäkerhet i världen. Trots detta har Rikshem som bolag redovisat ett starkt resultat. Med en fastighetsportfölj huvudsakligen bestående av hyres- och samhällsfastigheter är exponeringen mot de branscher som varit mest utsatta av pandemin väldigt låg. Knappt fyra procent av hyresintäkterna kommer

från uthyrning av kommersiella lokaler och det är ett mycket begränsat antal av Rikshems hyresgäster som har sökt anstånd eller stöd för hyresinbetalningar.

Kommentarer till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 116 mkr (124) till 3 032 mkr (2 916). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 98 mkr (118) eller 3,5 procent (4,3). Hyresökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av årliga hyreshöjningar samt effekter av hyreshöjande investeringar i fastigheterna men också av helårseffekter av nyproduktion och förvärv föregående år. Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 4,0 procent (3,5). Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 1,4 procent (0,8). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 8,8 år (9,0).

Fastighetskostnaderna för året minskade med 58 mkr till 1 272 mkr (1 330). För jämförbara fastigheter minskade kostnaderna med 44 mkr eller 3,5 procent till följd av minskade drifts- och underhållskostnader då det varit ett milt år. Även kostnaderna för reparationer och underhåll har varit lägre under året jämfört med föregående år. Sammantaget ökade det totala driftöverskottet i förhållande till föregående år och uppgick till 1 760 mkr (1 586). För jämförbara fastigheter ökade driftöverskottet med 142 mkr eller 9,2 procent jämfört med föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 58 procent (54).

Central administration

Årets kostnader för central administration uppgick till 78 mkr (100). Kostnadsminskningen är främst hänförlig till personalkostnader och inställda aktiviteter till följd av coronapandemin. Föregående år belastades även med kostnader av engångskaraktär förknippade med vd-bytet. I central administration ingår koncerngemensamma kostnader.

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -463 mkr (-444). Finansnetto utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Den negativa förändringen av finansnettot beror främst på högre räntebärande skuld och därmed ökade räntekostnader men också på temporärt ökade finansieringskostnader i samband med coronapandemin. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,7 procent (1,6). Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 60 mkr (244) för räkenskapsåret 2020. Förändringen i resultat från andelar i joint ventures förklaras i huvudsak av en lägre realiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet i jämförelse med föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har jämfört med föregående år minskat med 7 mkr till 1 279 mkr (1 286), vilket främst beror på värdeförändringar i joint ventures fastighetsbestånd.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 825 mkr (1 538), vilket motsvarar en värdeökning om 3,7 procent (3,2). Den realiserade värdeförändringen förklaras av förändrade driftnetton, ökad färdigställandegrad i projekt och marknadens sänkta avkastningskrav.

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera all valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR, NOK och AUD. Värdeförändringen på räntederivatinstrument uppgick till -232 mkr (-270).

Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till -535 mkr (505). Valutakursförändringen för lån i EUR,

NOK och AUD uppgick till 670 mkr (-215) och beror främst på att den svenska kronan under året stärkts mot NOK, EUR och AUD.

Årets resultat och skatt

Årets resultat uppgick till 2 481 mkr (2 244). Årets resultat är belastat med en skattekostnad uppgående till -526 mkr (-600) varav aktuell skatt uppgår till -66 mkr (-5 mkr) och uppskjuten skatt utgör -460 mkr (-595). Förändringen av aktuell skatt mellan åren förklaras av nya skatteregler avseende ränteavdragsbegränsningar samt tidigare skattemässiga underskott som har utnyttjats under 2019. Den uppskjutna skatten består främst av skatt på orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 540 fastigheter (560) med ett verkligt värde om 51 750 mkr (49 307). Av verkligt värde avser 35 709 mkr bostäder, 12 512 mkr vårdboende, 2 670 mkr skolor och 859 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar bygggrätter värderade till 617 mkr. Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm–Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 730 lägenheter (29 214) och cirka 2 232 000 kvadratmeter (2 292 000) uthyrningsbar area.

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

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

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 768 mkr (1 658). Det största innehavet om 1 024 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder AB. Resterande del av VärmdöBostäder AB ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 635 mkr avser Farsta Stadsutveckling AB, som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Farsta Stadsutveckling AB äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av den nya stadsdelen Telestaden som kommer att omfatta cirka 2 000 bostäder samt lokaler för kontor och närservice. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 109 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr (före detta Veidekke Eiendom), P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 281 mkr (179) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 214 mkr (255), varav 96 mkr (126) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter. Kundfordringar uppgick till 24 mkr (22).

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 830 mkr (568). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 192 mkr (507). Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

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

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 315 mkr (26 868). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 814 mkr (4 317) säkerställda skulder till kreditinstitut, 199 mkr (199) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 2 139 mkr (2 740) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 18 988 mkr (19 582) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 175 mkr (30) i räntebärande skulder till närstående bolag. Skuldernas verkliga värde avviker ej väsentligt från redovisat värde. Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter.

Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 9 procent (9) av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,9 miljarder kronor i NOK och obligationer motsvarande 0,3 miljarder kronor emitterade i AUD. Redovisat värde för dessa obligationer uppgick per balansdagen till 4,1 miljarder kronor för EUR, 5,4 miljarder kronor för NOK samt 0,3 miljarder kronor för AUD.

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

Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om 2 480 mkr ökat till 22 921 mkr (20 441). Årets resultat i kombination med den lägre förvärvstakten har lett till att soliditeten har ökat till 41 procent (39).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna för året uppgick till 243 mkr (235) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 188 mkr (522). Moderbolagets egna kapital uppgick vid utgången av året till 7 696 mkr (7 445).

Hållbarhet

Rikshems verksamhet ska vara hållbar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är för Rikshem en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Under 2019 förstärktes styrningen för hur Rikshems väsentliga hållbarhetsfrågor integreras i projekt och områdesutveckling, ett arbete som har haft fortsatt fokus under 2020. Väsentlighetsanalysen som genomfördes föregående år resulterade till att bolagets väsentliga frågor reviderades. Arbetet konkretiserades i Rikshems nya hållbarhetskompas och har under året tillämpats i samtliga hållbarhetsfrågor. Hållbarhetskompassen ska bistå medarbetarna att integrera hållbarhetsfrågorna på ett konkret sätt i beslutsfattande kring projekt och områdesutveckling. Detta i syfte att skapa mesta möjliga nytta för Rikshems kunder och bidra till ett gott samhälle. Bolaget deltar i samhällsutvecklingen på de orter där det är verkamt och arbetar för att dess påverkan på miljön ska vara så liten som möjligt.

Hållbarhetsarbetet är en naturlig del i hela verksamheten och arbetet pågår kontinuerligt.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har Rikshem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. På sidan 66 finns ett hållbarhetsindex med sidhänvisning till respektive upplysning om hållbarhet som ska upplysas om i enlighet med årsredovisningslagens 6 kap 12 §.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Rikshems uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktig, stabil och attraktiv real avkastning. Rikshem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av Rikshems affärsplan. Rikshem har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom områdena strategiska-, operationella-, finansiella-, varumärkes- samt

hållbarhetsrisker. Varje riskområde analyseras löpande.

Strategiska risker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxttakten, sysselsättningen, graden av produktion av nya fastigheter, förändringen av infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och/eller eget kapital minskar. För att säkerställa värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla förvaltningen, förbättra driftsekonomin och löpande underhålla fastigheterna.

Förändringar i skattelagstiftning avseende till exempel moms, bolagsskatt eller fastighetsskatt kan få en betydande påverkan på bolagets resultat. Genom att noga följa förändringar av praxis och utveckling av nya regelverk hanteras väsentlig risk.

Operationella risker

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlagga hyra. Intäktsrisken är huvudsakligen hanterad genom det stora antalet hyresavtal för bostäder. Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av den enskilde hyresgästens betalningsförmåga. För samhällsfastigheter tecknas långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster.

Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drifts- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framförallt gäller detta kostnader för el och värme. Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering både för att sänka kostnaderna och med utgångs-

punkten att det är miljö- och hållbarhetsmässigt viktigt att reducera energianvändningen. Bolaget arbetar även med långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift.

Finansiella risker

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings-, valuta- och ränterisk.

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.

Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser, och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. Refinansieringsrisken begränsas främst genom olika finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. Ränteriskerna begränsas även genom användande av räntederivat och valutariskerna med valutarivat.

Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgäst Anpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas. För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav som varierar för olika typer av investeringar. Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt. Förvärv görs enbart på utvalda orter.

Varumärkesrisker

Det sätt på vilket Rikshem bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Genom att kontinuer-

erligt arbeta med värderingar och vidareutveckla arbetssätt stärks Rikshems varumärke. Rikshem eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar. Bolaget har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare.

Hållbarhetsrisker

Hållbarhetsriskerna beskriver hur Rikshems verksamhet i sin tur kan påverka människor, miljö och samhälle. I riskkartläggningen ingår risker som påverkar miljön direkt genom utsläpp till luft eller kemikalieanvändning i verksamheten men även risker som påverkar människor och samhälle genom arbetsrelaterade skador och olyckor, diskriminering, kränkningar, mutor och korruption eller utanförskap i våra bostadsområden.

Hållbarhetsriskerna integreras i projekt, områdesutveckling och i den löpande verksamheten och konkretiseras i Rikshems hållbarhetskompass. Rikshems verksamhet ska vara hållbar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är för Rikshem en förutsättning för långsiktig lönsamhet.

Förväntad framtida utveckling

År 2020 präglades av en pandemi. Med ett ovanligt år i backspegeln kantat av ekonomiska oroligheter och med stora delar av världen som stängts ned är det med viss ödmjukhet den framtida utvecklingen beskrivs.

Rikshems fortsatta strategi är att utveckla fastighetsportföljen på ett hållbart sätt och de långsiktiga mål som ska nås 2022 är fortsatt aktuella likaså verksamhetens strategier för att nå målen. Mycket pekar åt rätt håll för Rikshem och bolaget står rustade för att fortsätta driva planen framåt och nå de högt ställda målen under kommande år.

Fastighetsbranschen har under en lång period redovisat ökade fastighetsvärden. Osäkerheten under pandemin har dock präglat året och det har blivit tydligare skillnader i värdering av fastigheter med olika riskprofiler i sina in-

täktsflöden. Sett ur ett investerarperspektiv har fastighetsaktier och fastighetskrediter med låg risk, såsom bostäder och samhällsfastigheter, setts som mer stabila än kommersiella fastigheter. Detta har lett till ett ökat intresse för dessa fastigheter, avkastningskraven har fallit och fastighetsvärdena stigit.

Rikshem är väl rustat för rådande marknadsläge, med sitt fokus på hyresrätter, utveckling av befintliga områden och satsningen på att öka volymen egenutvecklade samhällsfastigheter i portföljen. Satsningen ligger i linje med nuvarande och kommande behov av vård- och äldreboende, förskolor och skolor. Efterfrågan på hyresrätter bedöms vara fortsatt god och marknaden för samhällsfastigheter stabil även i tider när omvärlden förändras i en allt snabbare takt.

Även om befolkningsökningen under första halvåret är den lägsta sedan år 2005 präglas Sveriges fastighetsmarknad av fortsatt bostadsbrist och minskad byggtakt men även hög efterfrågan på samhällsfastigheter till följd av åldrande befolkning.

För första gången på flera år kunde man år 2018 se att bostadsbyggandet minskade, vilket har fortsatt efterföljande år, även om byggtakten minskade mindre än förväntat under år 2020. Däremot har inte behovet av bostäder minskat och den är särskilt påtaglig för unga, studenter, nyanlända och äldre. Bostadsmarknaden påverkas också av den fortsatta urbaniseringen som gör att efterfrågan på bostäder i storstadsområdena bedöms vara fortsatt hög.

Efterfrågan på samhällsfastigheter styrs till stor del av demografiska faktorer. Med urbaniseringen och en växande och åldrande befolkning ökar kommunernas och landstingens behov av utbyggd samhällsservice. Behovet påverkas också av att Sverige hade stora barnkullar på 90-talet som nu är i barnafödande ålder, vilket gör att efterfrågan på samhällsfastigheter ökar. Hyresmarknaden för samhällsfastigheter är stabil och uppvisar inga betydande upp- eller nedgångar för hyresnivåer eller vakanser. Intresset från investerare har snarare ökat med tanke på behovet

av investeringar i vård, omsorg och övriga samhällsnyttiga fastigheter.

Sammanfattningsvis står bolaget starkt med sin portfölj bestående av hyresrätter och samhällsfastigheter i tillväxtorter och kommer fortsätta att utveckla de områden där Rikshem är etablerat. Genom att vara fokuserat på orter med god tillväxt säkras efterfrågan på bolagets bostäder och samhällsfastigheter över tid. De stora behoven av investeringar i både nya och gamla samhällsfastigheter gör att många kommuner överväger möjligheterna att sälja fastigheter med investeringsbehov till privata fastighetsägare där Rikshem kan vara en möjlig samarbetspartner. Bland annat tack vare företagets ägarstruktur har Rikshem också möjlighet till finansiering på goda villkor.

Händelser efter balansdagen

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 24

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	6 361 498 214
Årets vinst, kr	217 431 801
Summa, kr	7 419 702 115

Styrelsen föreslår att 7 419 702 115 kr balanseras i ny räkning.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande notupplysningar.

Bolagsstyrningsrapport 2020

Rikshem AB (publ) ("Rikshem" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag.

Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2020. Rapporten ingår som en del i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2020.

Bolagsstyrningskoden med mera

Enligt Rikshems ägardirektiv ska Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") tjäna som vägledning för bolagsstyrningen. Bolaget tillämpar därför i huvudsak Koden men gör avsteg från vissa bestämmelser till följd av Bolagets ägarstruktur och att Bolagets aktier inte är noterade. Rikshem omfattas formellt inte av Koden (eller någon annan bolagsstyrningskod) till följd av att Bolaget inte har aktier upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige, men följer de regler om bolagsstyrning som följer av lag eller annan författning. Bolaget har obligationer utgivna under Bolagets MTN-program (Medium Term Note), noterade på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen), och obligationer utgivna under Bolagets EMTN-program (Euro Medium Term Note), noterade på Euronext Dublin. Bolaget följer därför respektive handelsplats regelverk för emittenter.

För såväl den interna som den externa informationsgivningen finns en Kommunikationspolicy som bland annat reglerar hur, och vilken typ av information som Bolaget lämnar till marknaden.

Aktieägare

Rikshems aktiekapital uppgick per den 31 december 2020 till 99 727 900 kr fördelat på 997 279 aktier med en röst vardera. Rikshems samtliga aktier ägs av Rikshem Intressenter AB, 556806-2466. Aktierna i Rikshem Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning är bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av Bolaget. Av Rikshems bolagsordning framgår bland annat att Bolagets firma är Rikshem AB (publ) samt att

Bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för Bolagets verksamhet är att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag, eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom, samt driva därmed förenlig verksamhet inklusive bland annat tillhandahållande av fastighetsanknutna tjänster. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst tio ledamöter med noll till tio suppleanter.

Bolagsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Rikshems angelägenheter på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädde aktier. Årsstämma ska hållas i Stockholm senast den 30 juni varje år.

Rikshem höll årsstämma den 4 maj 2020 i Stockholm. På årsstämman var samtliga Rikshem Intressenter ABs aktier företrädde av Katarina Romberg, AMF Pensionsförsäkring AB, och Jenny Askfelt Ruud, Fjärde AP-fonden, gemensamt. Styrelsen (med undantag för Lena Boberg), tf vd, tillträdande vd och bolagets huvudansvarige revisor närvarade på stämman.

På årsstämman konstaterades att reviderat ägardirektiv antagits på extra bolagsstämma den 14 februari 2020 och att detta skulle äga fortsatt giltighet. Ägardirektivet behandlar ämnen såsom avkastningsmål, riskhantering och kapitalstruktur, investeringstakt och utdelningspolicy, etik och hållbarhet, allmänna bolagsstyrningsprinciper, styrelsen, revisorer, samordning mellan styrelse och ägare samt rapportering.

På årsstämman beslöts också på förslag från valberedningen att till styrelsen omvälja Pernilla Arnrud Melin, Liselotte Hjorth, Bo Magnusson, Andreas Jensen och Per-Gunnar Persson. Ulrica Messing och Per Uhlén valdes till nya ordinarie ledamöter, innebärande att antalet ledamöter utökades med en ledamot och således därefter uppgick till sju stycken. Lena Boberg hade tackat nej till omval och lämnade styrelsen vid årsstämman. Bo Magnusson omvaldes till styrelsens ordförande. Beslutet om tillsättande av styrelsens ledamöter

föregicks av ett arbete av valberedningen bestående av Katarina Romberg som utsetts av AMF Pensionsförsäkring AB och av Olof Nyström som utsetts av Fjärde AP-fonden, som inom ramen för arbetet övervägt styrelsens långsiktiga sammansättning, mångfald och struktur.

Stämman beslöt vidare att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 575 000 kr per år och med 200 000 kronor till övriga ledamöter samt att årligt arvode för arbete i inrättade utskott totalt ska uppgå till högst 300 000 kronor per år, att fördelas i enlighet med vad styrelsen beslutar, och att det totala arvodet till styrelsen inklusive utskottsarvode inte ska överstiga 1 675 000 kronor per år. Styrelsen beslöt på konstituerande styrelsemötet omedelbart efter årsstämman att för arbetet inom revisionsutskottet ska ersättning utgå med 70 000 kronor per år till utskottets ordförande och 30 000 kronor per år till ledamot, för arbetet inom investeringsutskottet med 70 000 kronor per år till ordföranden och med 30 000 kronor per år till ledamot, samt för arbetet inom ersättningsutskottet med 20 000 kronor per år till ordföranden och med 10 000 kronor per år till ledamot.

Stämman beslöt att arvode för styrelsearbete och utskottsarbete till styrelseledamöter som är anställda inom Fjärde AP-fonden eller AMF Pensionsförsäkring AB inte ska utgå.

Stämman beslöt att bolaget ska ha en valberedning. En instruktion för valberedningen antogs även av årsstämman. Enligt instruktionen ska valberedningen bestå av en ledamot som ska utses av AMF Pensionsförsäkring AB och en ledamot som ska utses av Fjärde AP-fonden samt av styrelsens ordförande, som inte har rösträtt i frågor avseende förslag till styrelseordföranden och ordförandens arvode. Valberedningen ska bland annat bereda frågor om förslag till styrelsemedlemmar, förslag till styrelseordförande och ordförande vid årsstämman, förslag till styrelsearvoden med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter samt arvode för utskottsarbete. Valberedningen ska även efter rekommendation från revisionsutskottet föreslå revisor och arvode till revisor.

Vid extra bolagsstämma den 14 februari 2020 beslöts att anta reviderat ägardirektiv som bland annat uttrycker ägarnas långsiktiga mål att kunna välja att besluta om årlig utdelning uppgående till maximalt 50% av föregående räkenskapsårs kassaflöde från den löpande verksamheten från Bolaget under förutsättning att Bolagets nyckeltal är uppfyllda.

Styrelse

Antalet ledamöter uppgick i början av året till sex ledamöter valda av årsstämman, men ökade med en ledamot till sju ledamöter. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnskap som finansiellt kunnskap. Bolagets verkställande direktör ingår inte i styrelsen.

Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Rikshems organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning, som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet, anges bland annat formerna för styrelsens arbete avseende styrelsemöten, protokoll, ordförandens och vd:s närmare uppgifter med mera. Där finns även bestämmelser om hur anställningsvillkor för personer i ledande ställning ska beslutas. Chefsjuristen i Rikshem är styrelsens sekreterare.

Styrelsen har antagit en årsplan för sitt arbete med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade bland annat till att styrelsen vid vissa tidpunkter ska avge finansiella rapporter.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat sedvanlig behandling av förslag till delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning, antagande av budget och affärsplan, beslut i finansieringsfrågor, om köp och försäljningar av och investeringar i fastigheter samt revidering av centrala styrande dokument.

Av instruktionen för valberedningen, som antogs på årsstämman, framgår att Rikshems Mångfalds- och jämställdhetspolicy ska beaktas vid nominering av styrelseledamöter. Styrelsen har sedan årsstämman 2020 bestått av tre kvinnor och fyra män.

Ägardirektivet och styrelsens arbetsordning anger att styrelsen årligen ska göra utvärdering av sitt eget arbete. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärderingen. Utvärderingen har genomförts genom att ordföranden haft enskilda samtal med ledamöterna. Utvärderingen har redovisats för valberedningen och genomgått i styrelsen.

Styrelsens utskott

Av ägardirektivet framgår att det ska finnas ett utskott för frågor hänförliga till riskhantering, internkontroll och ekonomisk rapportering. Styrelsen har därför inom sig inrättat ett revisionsutskott. Härutöver har styrelsen själv att bedöma behovet av ytterligare utskott och har inom sig inrättat ett ersättningsutskott och ett investeringsutskott. Styrelsen har antagit en arbetsordning för respektive utskott. Vd är regelmässigt föredragande i utskotten.

Revisionsutskottet ska bland annat

övervaka Bolagets finansiella rapportering, bereda årsredovisning och delårsrapporter, granska och övervaka revisions opartiskhet och självständighet, bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde samt bereda strategiska frågor avseende Bolagets finansiella struktur. Revisionsutskottet har inledningsvis bestått av Liselotte Hjorth, ordförande, Bo Magnusson och Pernilla Arnrud Melin. I samband med årsstämman 2020 ersattes Pernilla Arnrud Melin av Ulrica Messing som ledamot i utskottet.

Investeringsutskottet ska enligt dess arbetsordning bland annat besluta om förvärv, försäljningar och investeringar som faller inom utskottets mandat och vara beredande organ inför beslut i styrelsen i frågor rörande förvärv, försäljningar och investeringar som överstiger mandatet samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Investeringsutskottet har under 2020 bestått av Per-Gunnar Persson, ordförande, Pernilla Arnrud Melin och Andreas Jensen.

Ersättningsutskottet ska bland annat bereda förslag till och utvärdera principer för ersättning och övriga anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare (ersättningspolicy), bereda frågor rörande program för rörlig lön, följa upp ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Ersättningsutskottet har under året bestått av Bo Magnusson, ordförande, Andreas Jensen och Per-Gunnar Persson.

Styrelsens utskott	Närvaro vid sammanträden ²					
	Invald	Totalt årsarvode, tkr ¹	Styrelsemöten ³	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Investeringsutskott
Bo Magnusson, ordförande	2016	625	14 (14)	4 (4)	6 (6)	–
Pernilla Arnrud Melin	2018	Ingen ersättning	14 (14)	–	3 (3)	6 (6)
Lena Boberg ⁴	2016	68	5 (6)	–	–	–
Liselotte Hjorth	2016	270	14 (14)	–	6 (6)	–
Andreas Jensen	2019	Ingen ersättning	11 (14)	4 (4)	–	6 (6)
Ulrica Messing ⁵	2020	151	8 (8)	–	3 (3)	–
Per-Gunnar Persson	2016	280	14 (14)	4 (4)	–	6 (6)
Per Uhlén ⁶	2020	132	8 (8)	–	–	–

1) Totalt årsarvode för uppdraget i styrelsen följer av årsstämmans beslut. Arvode för arbetet i utskott följer av styrelsens beslut inom den ram som årsstämman beslutat. Arvodet kostnadsförs och utbetalas med 1/12 varje månad.

2) Siffran inom parentes avser för perioden möjliga styrelsemöten, dvs i förekommande fall från den tidpunkt ledamoten valts in i eller till den tidpunkt då ledamoten lämnat styrelsen.

3) Inklusive protokollförda beslut per capsulam.

4) Utträdde ur styrelsen i samband med årsstämman 2020.

5) Invaldes i maj 2020. Inträdde samtidigt i revisionsutskottet.

6) Invaldes i styrelsen i maj 2020 och frånträdde samtidigt uppdraget som tf vd. Redovisad ersättning avser endast arvode för styrelsearbete.

Verkställande direktör och ledningsgrupp med mera

Vd svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bland annat framgår av vd-instruktionen som är antagen av styrelsen.

Under året ersattes tf vd Per Uhlén av Anette Frumerie, som tillträdde uppdraget som ordinarie vd den 5 maj 2020.

Vd har inrättat en ledningsgrupp med direktrapporterande chefer. Ledningsgruppen har regelbundna möten för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Rikshems ledningsgrupp bestod inledningsvis av Per Uhlén, tf vd, Anders Lilja, CFO, Carl Conradi, chefsjurist, Jennie Wolmestad, kommunikationschef, Petter Jurdell, affärs- och hållbarhetsutvecklingschef, samt Catharina Kandel, hr-chef samt regioncheferna Fredrik Edlund och Anna-Karin Eriksson. Under året har Per Uhlén lämnat uppdraget som tf vd. I samband med att Anette Frumerie tillträdde som ordinarie vd har hon ersatt Per Uhlén i ledningsgruppen. Med anledning av att Bolaget under året genomfört en omorganisation som bland annat inneburit att förvaltningsorganisationen inte längre är indelad i regioner har Anna-Karin Eriksson lämnat ledningsgruppen.

Revisor

Vid årsstämman den 4 maj 2020 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, är huvudansvarig revisor. Revisorn granskar bland annat årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning och avger revi-

sionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige. Revisorn uttalar sig om bolagsstyrningsrapporten och om Bolagets hållbarhetsrapport. Den huvudansvarige revisorn har närvarat vid fem styrelsemöten och vid fyra möten i revisionsutskottet under 2020.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvars- och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, styrelseutskottens arbetsordningar, vd-instruktion, besluts- och attestordning och finanspolicy med flera dokument, som alla syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektiv hantering av verksamhetens risker och god kvalitet i den finansiella rapporteringen. En översyn av de styrande dokumenten görs årligen. Efterlevnad av Bolagets styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt. Bolaget genomför årligen en samlad uppföljning av policyer och andra styrande dokument.

Rikshem har kartlagt väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och minska risker eller mildra konsekvenserna av bolagets risker. Risker och möjligheter identifieras och hanteras vidare även i affärsplan- och budgetprocessen för respektive enhet och för Bolaget som helhet. Dessutom görs en bedömning av ekonomisk risk med utgångspunkt i resultat- och balansräkning, där poster utvärderas utifrån risk och materialitet. Kontrollaktiviteter av den finansiella rapporteringen

baseras på riskbedömningarna och är inbyggda i Bolagets processer som utvärderas löpande. Den process där uppskattningar och antaganden har stor påverkan på de redovisade värdena för tillgångar och skulder är processen för värdering av förvaltningsfastigheter. Särskild vikt läggs därför vid säkerställandet av att den finansiella rapporteringen avseende fastighetsvärderingen inte innehåller väsentliga fel. För att kvalitetssäkra såväl de interna värderingarna som den interna värderingsprocessen värderas samtliga fastigheter vid årsskifte av oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare med erkända och relevanta kvalifikationer. Minst två av varandra oberoende värderingsinstitut anlitas för att fastställa fastigheternas verkliga värde. Enskild fastighet värderas dock enbart av ett värderingsinstitut. Vid halvårsskifte sker en avstämning av Bolagets antaganden om kalkylräntor och direktavkastningskrav för förvaltningsfastigheter med externa värderare. Fastighetsvärderingen sker i enlighet med Bolagets policy för värdering av förvaltningsfastigheter.

Bolagets revisor rapporterar till styrelsen och bolagsledningen varje år iakttagelser från granskningen och bedömningen av den interna kontrollen kopplat till koncernens finansiella rapportering. Delårsrapport för halvår granskas översiktligt av Bolagets revisor.

Den interna kontrollen förbättras kontinuerligt och bedöms vara ändamålsenlig för Bolaget. Rikshem ska årligen överväga om en särskild funktion för internrevision ska inrättas och har under året fattat beslut om att inte inrätta en sådan funktion.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	3	3 032	2 916
Driftskostnader		-736	-771
Reparation och underhåll		-278	-306
Fastighetsadministration		-216	-211
Fastighetsskatt		-42	-42
Summa fastighetskostnader		-1 272	-1 330
Driftsöverskott	4	1 760	1 586
Central administration	3, 5	-78	-100
Resultat från andelar i joint ventures		60	244
Finansiella intäkter	7	5	6
Finansiella kostnader	7	-468	-450
Förvaltningsresultat		1 279	1 286
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	1 825	1 538
Värdeförändring räntederivat		-232	-270
Värdeförändring valutaderivat		-535	505
Valutakurseffekter på finansiella skulder		670	-215
Resultat före skatt		3 007	2 844
Skatt	8	-526	-600
Årets resultat		2 481	2 244
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras			
Omvärdering pensioner	5	-1	-3
Skatt pensioner		-	1
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		-1	-2
Summa totalresultat för året		2 480	2 242

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	7	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	–
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	51 750	49 307
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11	137	131
Inventarier	12	3	5
Summa materiella anläggningstillgångar		51 890	49 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	14	1 768	1 658
Derivatinstrument	17	281	509
Långfristiga fordringar	18	281	179
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 330	2 347
Summa anläggningstillgångar		54 227	51 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	24	22
Övriga fordringar		94	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	96	126
Summa kortfristiga fordringar		214	255
Likvida medel		830	568
Summa omsättningstillgångar		1 044	823
SUMMA TILLGÅNGAR		55 271	52 612

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

Belopp i mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		4 874	4 874
Balanserade vinstmedel		17 947	15 467
Summa eget kapital		22 921	20 441
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	3 852	3 392
Räntebärande skulder	18	19 886	19 699
Skulder till moderföretag	18	175	–
Derivatinstrument	17	968	432
Långfristiga skulder finansiell leasing	11	121	117
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	9	6
Summa långfristiga skulder		25 011	23 646
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	6 254	7 169
Leverantörsskulder		89	68
Skatteskulder		71	6
Kortfristiga skulder finansiell leasing	11	14	14
Övriga kortfristiga skulder		263	560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	648	708
Summa kortfristiga skulder		7 339	8 525
Summa skulder		32 350	32 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 271	52 612

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2019	100	4 874	13 225	18 199
Årets resultat			2 244	2 244
Övrigt totalresultat			-2	-2
Summa totalresultat			2 242	2 242
Erhållna koncernbidrag			0	0
Utgående eget kapital 31 dec 2019	100	4 874	15 467	20 441
 Ingående eget kapital 1 jan 2020	 100	 4 874	 15 467	 20 441
Årets resultat			2 481	2 481
Övrigt totalresultat			-1	-1
Summa totalresultat			2 480	2 480
Utgående eget kapital 31 dec 2020	100	4 874	17 947	22 921

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

Per 31 december 2020 uppgick antalet aktier till 997 279 (997 279). Kvotvärdet var 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som tillskjutits från ägarna såsom aktieägartillskott och nyemission till överkurs.

Balanserade vinstmedel

Balanserat resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen.

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 279	1 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-56	-239
Återläggning räntenetto		463	444
Betald ränta		-461	-451
Erhållen ränta		3	6
Betald skatt		-2	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 226	1 022
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		0	-55
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-28	197
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 198	1 164
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 592	-1 568
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-243	-851
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1 227	365
Investering i övriga anläggningstillgångar		-8	-2
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-170	-76
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar		-	1
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		50	127
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-736	-2 004
Finansieringsverksamheten			
	23		
Upptagna lån		13 718	10 698
Amortering av lån		-13 597	-10 592
Förändring av säkerheter		-316	287
Lösen av finansiella instrument		-4	-
Amortering av finansiell leasing		-1	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200	393
Årets kassaflöde		262	-447
Likvida medel vid årets början		568	1 015
Likvida medel vid årets slut		830	568

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter	3	243	235
Övriga rörelsekostnader	3, 11	-128	-136
Personalkostnader	5	-204	-207
Avskrivningar		-2	-2
Rörelseresultat		-91	-110
Resultat från andelar i dotterföretag	6	108	584
Finansiella intäkter	7	755	479
Finansiella kostnader	7	-487	-451
Värdeförändring räntederivat		-232	-270
Värdeförändring valutaderivat		-535	505
Valutakurseffekter på finansiella skulder		670	-215
Resultat efter finansiella poster		188	522
Bokslutsdispositioner		-	-
Skatt	8	29	-60
Årets resultat ¹⁾		217	462

1) I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immatriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	7	–
Summa immatriella anläggningstillgångar		7	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	12	3	4
Summa materiella anläggningstillgångar		3	4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	13	2 117	1 945
Fordringar hos koncernföretag		30 963	30 887
Derivatinstrument	17	281	509
Långfristiga fordringar	18	79	29
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 440	33 370
Summa anläggningstillgångar		33 450	33 374
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	18	0	2
Övriga fordringar		55	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	45	43
Summa kortfristiga fordringar		100	65
Likvida medel		826	561
Summa omsättningstillgångar		926	626
SUMMA TILLGÅNGAR		34 376	34 000

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		143	143
		243	243
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		6 361	5 899
Överkursfond		841	841
Årets resultat		217	462
		7 419	7 202
Summa eget kapital		7 662	7 445
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	175	238
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	2	–
Summa avsättningar		177	238
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	17 610	18 980
Skulder till moderföretag		175	–
Derivatinstrument	17	968	432
Summa långfristiga skulder		18 753	19 412
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	5 774	5 599
Leverantörsskulder		5	4
Skulder till koncernföretag		1 646	678
Skatteskuld		30	–
Övriga skulder		206	524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	123	100
Summa kortfristiga skulder		7 784	6 905
Summa skulder		26 714	26 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 376	34 000

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2019	100	143	841	5 899	6 983
Årets resultat				462	462
Utgående eget kapital 31 dec 2019	100	143	841	6 361	7 445
Ingående eget kapital 1 jan 2020	100	143	841	6 361	7 445
Årets resultat				217	217
Utgående eget kapital 31 dec 2020	100	143	841	6 578	7 662

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-91	-110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	4	4
Betald ränta		-480	-450
Erhållen ränta		755	479
Betald skatt		-3	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		185	82
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-36	-3
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		12	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		161	90
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-173	0
Avyttring av dotterföretag		-	213
Investering i materiella och imateriella anläggningstillgångar		-8	-1
Investering i fordringar hos koncernföretag		894	-1 415
Investering i långfristiga fordringar		-50	-
Avyttring av långfristiga fordringar		-	26
Kassaflöde från investeringsverksamheten		663	-1 177
Finansieringsverksamheten			
	23		
Upptagna lån		11 164	10 698
Amortering av lån		-11 511	-10 565
Förändring av säkerheter		-316	287
Lösen av finansiella instrument		-4	-
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag		87	86
Erhållna koncernbidrag		21	307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-559	813
Årets kassaflöde		265	-454
Likvida medel vid årets början		561	1 015
Likvida medel vid årets slut		826	561

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1

Företagsinformation

Rikshemkoncernen utgörs av moderbolaget Rikshem AB (publ), organisationsnummer 556709-9667 och dess dotter- och intressebolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Vasagatan 52 i Stockholm. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, org.nr 556806-2466, som i sin tur ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner i Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avser Rikshem AB (publ) och har godkänts av styrelsen den 26 mars 2021.

Årsredovisningen och koncernredovisningen föreläggs årsstämman samma dag för fastställande.

Not 2

Redovisningsprinciper

Detta avsnitt är en sammanfattning av grunderna för upprättandet av finansiella rapporterna. Redovisningsprinciperna presenteras i respektive not i syfte för att ge ökad förståelse av respektive redovisningsområde.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Rikshemkoncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska Unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Om inget annat anges har principerna tillämpats konsekvent för presenterade år.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen och sambandet mellan redovisning och beskattning. Avvikelse presenteras under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Transaktioner i utländsk valuta räknas om med aktuell valutakurs till svenska kronor. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs och realiserade samt orealiserade valutakursförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Om inget annat anges redovisas alla belopp i miljoner kronor (mkr). I texter och tabeller redovisas siffror mellan 0 och 0,5 med 0.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument, nyttjanderättstillgångar i form av tomträtter och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden samt uppskjuten skatt som är värderad till nominellt värde.

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning tidigare än tolv månader efter balansdagen.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld

existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Koncernredovisningen

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av röststrätterna. Samtliga dotterbolag konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet erhöles och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden vilket innebär att förvärvsanalys upprättas vid tidpunkten för förvärv av dotterbolag där tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde. I koncernredovisningen ingår endast dotterbolagens intjänade egna kapital efter förvärvstidpunkten. Resultat hänförligt bolag som förvärvats eller sålts under året ingår endast i koncernredovisningen motsvarande det resultat som intjänats under innehavstiden.

Vid förvärv av dotterbolag görs en bedömning om förvärvet ska redovisas som ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. I not 10 beskrivs kriterierna Rikshem beaktar vid bedömning av förvärvet.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade och orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Not 2.1

Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2020.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats för första gången räkenskapsåret 2020

Ändring har skett av definitionen av en rörelse i IFRS 3. Detta har betydelse för distinktionen mellan rörelseförvärv respektive tillgångsförvärv. Bland annat har ett test införts som innebär att om huvuddelen av det verkliga värdet för förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar så utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om så inte är fallet ska ytterligare bedömningar göras för att fastställa om förvärvet är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Ändringen innebär ingen väsentlig förändring för Rikshem.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 har inte tillämpats i denna rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan.

Förslag om ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter kan få påverkan på Rikshems finansiella rapporter. Förslaget innebär bland annat att tre obligatoriska resultattrader införs och hårdare krav på vad som får ingå i rapporterna. Det kommer försvåra möjligheterna till exempelvis branschspecifika resultattrader. Vidare kommer kassaflödet bli mer reglerat gällande vad som ska redovisas på respektive rad.

Not 2.2

Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Skillnader mellan principer för moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen och sambandet mellan redovisning och beskattning. Avvikelserna presenteras nedan.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Värdet provas löpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital.

I de fall värdet understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker en nedskrivning som belastar resultaträkningen.

I de fall förutsättningarna som föranledde nedskrivning förändras kan denna återföras.

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt huvudregeln, vilket innebär att erhållet bidrag från moderbolag redovisas mot eget kapital.

Erhållna koncernbidrag från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen. Lämnade koncernbidrag till dotterbolag redovisas som ökning av andelar i koncernbolag.

Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Leasing

Moderbolaget tillämpar inte reglerna om redovisning av leasingsavtal enligt IFRS 16. Detta innebär att leasingavgifter redovisas i moderbolaget som en kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder redovisas därmed inte i moderbolagets balansräkning.

Pensioner

Moderbolaget redovisar pensioner enligt Tryggandelagens regler eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Not 2.3

Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att upprätta koncernredovisning i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att ett antal uppskattningar och antaganden görs som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader och lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs om den påverkar både aktuell period och framtida perioder. Faktiskt utfall kan skilja från gjorda bedömningar. De mest väsentliga områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse avser följande och beskrivs ytterligare i anslutning till den not de bedöms kunna påverka.

Bedömningspost	Not
Förvaltningsfastigheter	10 Förvaltningsfastigheter
Klassificering av förvärv	10 Förvaltningsfastigheter, 13 Andelar i dotterföretag
Uppskjuten skatt	8 Skatt

Not 3

Rörelsens intäkter och kostnader



Redovisningsprinciper

Intäkter redovisas då det är troligt att de ekonomiska fördelarna kommer koncernen tillgodo och när intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet, ur ett redovisningsperspektiv, som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden och innefattar det verkliga värdet av vad som kommer erhållas. Endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Fastighetskostnader omfattar direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Med direkta kostnader avses förbrukningskostnader och med indirekta kostnader avses kostnader för personal för förvaltning och uthyrning. I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Kostnader redovisas i den period de avser.

Hyresintäkter

Rikshems fastighetsbestånd består till cirka 70 procent av bostadsfastigheter med bostads- och parkeringskontrakt som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. I upplysningssyfte visas värdet av årshyran för dessa kontrakt. Vidare presenteras förfallostrukturen för avtalade hyreskontrakt i samhällsfastigheter samt kontrakt för de fåtal kommersiella lokaler som finns i bostadsfastigheterna för närservice. Förfallostrukturen inkluderar ej framtida indexregleringar av hyrorna.

Koncernen 2020	Antal kontrakt	Avtalade intäkter	
Bostads- och parkeringskontrakt			
Årshyra	35 042	1 998	
Kontrakt i bostads- och samhällsfastigheter			
Avtalade intäkter med betalning 2021	3 272	1 011	13%
Avtalade intäkter med betalning 2022	962	920	11%
Avtalade intäkter med betalning 2023	702	844	10%
Avtalade intäkter med betalning 2024	543	733	9%
Avtalade intäkter med betalning 2025	422	660	8%
Avtalade intäkter med betalning senare än 5 år	389	4 013	49%
Summa		8 181	

Koncernen 2019	Antal kontrakt	Avtalade intäkter	
Bostads- och parkeringskontrakt			
Årshyra	36 522	1 959	
Kontrakt i bostads- och samhällsfastigheter			
Avtalade intäkter med betalning 2020	3 260	975	12%
Avtalade intäkter med betalning 2021	943	888	11%
Avtalade intäkter med betalning 2022	607	782	10%
Avtalade intäkter med betalning 2023	433	695	9%
Avtalade intäkter med betalning 2024	299	629	8%
Avtalade intäkter med betalning senare än 5 år	267	4 058	50%
Summa		8 027	

Den genomsnittliga kontraktstiden för de i tabellen ovan ingående hyreskontrakten uppgick till 7,8 år för 2020 och 8,0 år för 2019. Den genomsnittliga kontraktstiden för motsvarande hyreskontrakt inom enbart samhällsfastigheter uppgick till 8,8 år för 2020 och 9,0 år för 2019.

Rörelsens intäkter och kostnader i moderbolaget

Av moderbolagets intäkter avser 242 mkr (232) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99 procent (99) av omsättningen. Av rörelsens kostnader avser 12 mkr (10) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 10 procent (7) av totala inköp.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3	3	3	3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1	1	1
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	4	4	4	4

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen, hållbarhetsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlades av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvoden utöver revisionsuppdraget delas i förekommande fall upp i posterna revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning och övriga tjänster.

Not 4

Segmentsrapportering

Koncernen

Rikshems indelning i segment baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutsfattaren, Rikshems verkställande direktör, följer upp och styr verksamheten. Segmenten utgörs av tillgångsslagen bostäder och samhällsfastigheter. Segmenten följs huvudsakligen upp på driftsöverskott och totalavkastning. Även förvaltningsfastigheter analyseras utifrån respektive segment. Resultatposterna som ingår i driftsöverskottet samt värdeförändringarna fördelas på segmenten. Ingen uppdelning sker avseende resterande resultatposter då de är koncerngemensamma. Samtliga poster i balansräkningen, förutom förvaltningsfastigheter, bedöms vara koncerngemensamma och fördelas därmed ej på respektive segment.

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	2 121	2 051	911	867	3 032	2 916
Driftskostnader	-570	-588	-166	-183	-736	-771
Underhåll	-211	-236	-67	-70	-278	-306
Administration	-161	-160	-55	-51	-216	-211
Fastighetsskatt	-40	-39	-2	-3	-42	-42
Summa fastighetskostnader	-982	-1 023	-290	-307	-1 272	-1 330
Driftsöverskott	1 139	1 028	621	558	1 760	1 586
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 325	803	500	735	1 825	1 538
Total avkastning	2 464	1 831	1 121	1 293	3 585	3 124

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2019 och 2020 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

Resultaträkning	Fördelat på segment		Ofördelade poster		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Driftsöverskott	1 760	1 586	–	–	1 760	1 586
Central administration	–	–	-78	-100	-78	-100
Ränteintäkter	–	–	5	6	5	6
Räntekostnader	–	–	-468	-450	-468	-450
Resultat från andelar i joint ventures	–	–	60	244	60	244
Värdeförändring fastigheter	1 825	1 538	–	–	1 825	1 538
Värdeförändring derivat	–	–	-767	235	-767	235
Valutakurseffekter på finansiella skulder	–	–	670	-215	670	-215
Resultat före skatt	3 585	3 124	-578	-280	3 007	2 844

Balansräkning	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsfastigheter ¹	36 243	34 354	15 507	14 953	51 750	49 307
1) Varav årets investering.	1 246	1 214	346	354	1 592	1 568

Samtliga förvaltningsfastigheter är lokaliserade i Sverige. För mer information om investeringar, förvärv och försäljningar, se not 10.

Not 5

Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen



Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda utgörs av löner, sociala kostnader, betald semester och sjukfrånvaro, pensioner och andra ersättningar. Ersättningarna kostnadsförs i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. Avseende de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar koncernen fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. Kostnaden för avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till. I den förmånsbestämda pensionsplanen garanteras en procentuell andel av slutlönen som den anställda erhåller vid pensionering. Rikshem redovisar förmånsbestämda pensionsförpliktelser i enlighet med IAS 19. Förpliktelserna värderas årligen av en oberoende aktuarie och redovisas till nuvärdet av framtida, diskonterade utbetalningar där diskonteringsräntan motsvarar räntan på förstklassiga bostadsobligationer med en löptid motsvarande pensionförpliktelser. Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner omfattar aktuariella vinster och förluster samt verklig avkastning på förvaltningstillgångar och redovisas i övrigt totalresultat i den period de uppstår. Förpliktelserna redovisas i koncernens balansräkning till nettot av förpliktelsernas nuvärde och verkliga värdet på förvaltningstillgångarna.

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd anställning sagts upp från arbetsgivarens sida eller då en anställd accepterar frivillig

avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när ett åtagande uppstått.

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelserna och när dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda				
Kvinnor	119	110	113	105
Män	146	136	132	124
Totalt	265	246	245	229
Könsfördelning, styrelsen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	3	4	3
Totalt	7	6	7	6
Kvinnor och män i företagsledning				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	6	4	6
Totalt	7	9	7	9

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Styrelseordförande, Bo Magnusson	0,6	0,6	0,6	0,6
Styrelseledamot, Pernilla Arnrud Melin	–	–	–	–
Styrelseledamot, Lena Boberg (tom april 2020)	0,1	0,2	0,1	0,2
Styrelseledamot, Liselotte Hjorth	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot, Andreas Jensen (from april 2019)	–	–	–	–
Styrelseledamot, Ulrica Messing (from maj 2020)	0,2	–	0,2	–
Styrelseledamot, Per-Gunnar Persson	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot, Per Uhlén (januari tom oktober 2019 samt from maj 2020)	0,1	0,2	0,1	0,2
Verkställande direktör Sophia Mattsson Linnala (tom oktober 2019)				
Grundlön och avgångsvederlag	–	8,6	–	8,6
Förmåner	–	0,0	–	0,0
Verkställande direktör Anette Frumerie (from maj 2020)				
Grundlön	2,8	–	2,8	–
Förmåner	0,0	–	0,0	–
Andra ledande befattningshavare*				
Grundlön	10,9	11,5	10,9	11,5
Förmåner	0,2	0,2	0,2	0,2
Resultatlön	1,1	2,4	1,1	2,4
Övriga anställda				
Grundlön	120,9	111,6	106,7	99,7
Förmåner	0,9	1,0	0,4	0,6
Resultatlön	11,4	11,8	10,0	10,3
Sociala kostnader	46,5	46,9	41,8	42,4
Summa	196,3	195,6	175,5	177,3
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,0	1,7	1,0	1,7
Andra ledande befattningshavare*	3,0	3,9	3,0	3,9
Övriga anställda	19,4	17,2	16,5	14,8
Summa	23,4	22,8	20,5	20,4
Totalt	219,7	218,4	196,0	197,7

*8 stycken under större delen av 2019 och 6 stycken under större delen av 2020.

Not 5

– fortsättning

Styrelse

Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning utgå från och med 4 maj 2020 till styrelsens ordförande med 575 tkr och till styrelseledamot 200 tkr per år. För arbete inom investeringsutskottet samt revisionsutskottet utges årligen 70 tkr till ordförande och 30 tkr till ledamot, och för arbete inom ersättningsutskottet utgår arvode med 20 tkr till ordföranden och 10 tkr till ledamot. För ledamot anställd av Fjärde AP-fonden eller AMF Pensionsförsäkring AB utgår inget arvode för styrelsearbete eller för utskottsarbete. För 2020 har arvode om 625 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 901 tkr. Styrelseledamot Per Uhlén frånträdde styrelsen november 2019 och inträdde igen i maj 2020. Ingen pension utgår till styrelsen.

Vd

Ersättningar och förmåner

Ersättning och förmåner till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättningen består av endast grundlön. Förmåner avser huvudsakligen bilförmåner. Under perioden 1 november 2019 till och med den 4 maj 2020 var verkställande direktör en konsult, den nya verkställande direktören tillträdde sin tjänst 5 maj 2020. Tillförordnad verkställande direktör erhöll ersättning enligt konsultavtal.

Avtal om uppsägningstid och avgångsvederlag

Mellan bolaget och verkställande direktör gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår enligt anställningsavtal ett avgångsvederlag om tolv månadslöner för den verkställande direktören. Avgångsvederlaget och uppsägningslönen ska avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från arbetstagarens sida utgår inget avgångsvederlag.

Pension

Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionsförmåner för verkställande direktör uppgår till 30 procent av pensionsmedförande lön.

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare omfattar sju roller CFO, Chefsjurist, Chef Förvaltning, Chef Affärsutveckling, Chef Verksamhetsutveckling, HR-chef och Kommunikationschef. En omorganisation genomfördes under våren 2020, då de tre regioncheferna omvandlades till en roll, Chef Förvaltning. I omorganisationen ändrades även rollen Chef Affärs- och hållbarhetschef till två roller som båda ingår i ledningsgruppen, Chef Affärsutveckling samt Chef Verksamhetsutveckling. Chef Verksamhetsutveckling rekryterades externt och tillsattes i januari 2021, under 2020 ansvarade Chef Affärsutveckling även för området Verksamhetsutveckling. Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och godkänns av styrelseordförande. Ersättningen till andra ledande befattningshavare består dels av grundlön, dels av rörlig ersättning. Det finns en ledande befattningshavare som är undantagen den rörliga ersättningen. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningen är baserad på tre målområden för 2020; Real totalavkastning ska överstiga 5 procent, bolagets totalavkastning lika med eller högre än benchmark MSCI* samt en förbättring av "Nöjd kund index" (NKI) med minst 1,0 enhet jämfört med föregående år. De tre målområdena kan leda till utfall vart och ett för sig.

Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

Pension

Pensionsålder är 65 år för samtliga. Pensionsförmåner för andra ledande befattningshavare följer kollektivavtalade avgiftsbestämda planer, några har kompletteringspremier, upp till 30 procent av pensionsmedförande lön.

Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningstiden från bolagets sida varierar mellan tre till sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan avgångsvederlag enligt enskilt avtal utgå upp till tolv månader med avräkning mot annan inkomst.

Övriga anställda

Ersättning till övriga anställda består dels av grundlön dels av rörlig ersättning. För övriga anställda baseras den rörliga ersättningen på tre målområden för 2020; Real totalavkastning ska överstiga 5 procent, bolagets totalavkastning lika med eller högre än benchmark MSCI* samt en förbättring av "Nöjd kund index" (NKI) med minst 1,0 enhet jämfört med föregående år. De tre målområdena kan leda till utfall vart och ett för sig. Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till två månadslöner. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Rikshem tillämpar tjänstepensionsavtal inom ITP-planen, Avtalspension SAF-LO och Bankernas Tjänstepensionsavtal, BTP-planen. Tjänstepensionsavtalen är kollektivavtalade pensionsplaner som omfattar sjuk- och efterlevandepension, utöver avsättning till ålderspension. Avseende ITP-planen tillämpas ITP1 som liksom Avtalspension SAF-LO är en avgiftsbestämd pensionsplan. Avseende BTP-planen tillämpas både BTP1 och BTP2. BTP1 är en avgiftsbestämd och BTP2 är en förmånsbestämd pensionsplan.

Inom de avgiftsbestämda pensionsplanerna placerar den anställde i hög grad själv sin premie som baseras på pensionsgrundande inkomst. I och med att Rikshem härmed har fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde genom inbetalning av premie resulterar pensionsplanerna ej i framtida förpliktelser och avsättningar. BTP2 ger en garanterad procentuell andel av slutlönen i pension. Den förmånsbestämda pensionsförpliktelserna värderas enligt Projected Unit Credit Method (PUCM). De förmånsbestämda åtagandena är fonderade genom betalning av pensionspremier till pensionsförsäkring i SPP. Rikshem har tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa förpliktelser tryggade i SPP som en förmånsbestämd plan. Rikshem har idag inga medarbetare som är aktiva i BTP2-planen. Rikshems förpliktelse avseende BTP2 omfattar endast fribrevshavare och ålders- samt efterlevandepensionärer.

Pensionskostnader i övrigt totalresultat	31 dec 2020	31 dec 2019
Aktuariella vinster (-)/förluster (+)	1	4
Aktuariell vinst (-)/ förlust (+) på åtagandets nuvärde, demografiska antaganden	0	0
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt	0	-1
Summa pensionskostnad i övrigt totalresultat	1	3

Den aktuariella förlusten för åren 2020 och 2019 beror på skillnader i antaganden och utfall avseende livslängd och inflation samt på sänkt diskonteringsränta.

*Med benchmarkportfölj avses en av MSCI framtagen benchmarkportfölj bestående av svenska bostads- och samhällsfastigheter (MSCI Sweden Public Use and Residential Property Type Annual Property Index).

Not 5

– fortsättning

	31 dec 2020	31 dec 2019
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner		
Förändring i pensionsförpliktelse		
Nuvärdet av pensionsförpliktelser, ingående balans	23	19
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹	0	0
Pensionsutbetalningar	0	0
Nyanslutna medlemmar i pensionsplanen	–	–
Aktuariella vinster (–)/förluster (+) på pensions-åtaganden ²	1	4
Reducering/Reglering §8 vinster (–)/förluster (+)	–	–
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans³	24	23
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	–17	–16
Ränteintäkt ¹	0	0
Utbetalningar av förmåner	0	0
Avkastning på förvaltningstillgångar ²	0	–1
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	–17	–17
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	7	6
Övriga avsättningar pensioner ⁴	2	–
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i rapport över finansiell ställning	9	6

1) Redovisas i resultaträkningen.

2) Redovisas i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde är 19,52 (19,55).

4) Övriga avsättningar pensioner avser särskild löneskatt på kapitalförsäkring.

Någon avsättning för särskild löneskatt har ej gjorts i värderingen av förpliktelsens nuvärde då det ej finns någon aktiv person i beståndet och särskild löneskatt betalas på tjänstepensionspremien.

Förvaltningstillgångar utgörs av aktier, räntebärande värdepapper och fastigheter.

	31 dec 2020	31 dec 2019
Aktuariella antaganden (%)		
Diskonteringsränta	0,9	1,3
Inflation	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0

Diskonteringsräntan som används motsvarar räntan på bostadsobligationer. Diskonteringsräntan är antagandet som har störst påverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En förändring av diskonteringsräntan med +1 procentenhet skulle resultera i en minskad pensionsförpliktelse om 4 mkr. En förändring av diskonteringsräntan med -1 procentenhet skulle resultera i en ökad pensionsförpliktelse om 6 mkr.

Not 6

Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	21	307
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	0	0
Resultatandel från kommanditbolag	87	86
Resultat vid avyttring av andelar i dotterföretag	–	191
Summa	108	584

Not 7

Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter utgörs huvudsakligen av ränteintäkter på banktillgodohavanden och finansiella fordringar och placeringar. Med finansiella kostnader avses räntekostnader, tomträttsavgälder och kostnader som uppkommer i samband med upplåning. Kostnader för uppläggning av lån som uppkommer när lån upptas periodiseras över lånets löptid i enlighet med effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader resultatförs i den period de avser. Vid större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Förändringar i marknadsvärderingen av ingångna ränte- och valutaderivatavtal redovisas på egna rader i koncernens rapport över totalresultat. Så även omräkning av lån i utländsk valuta.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	1	3	0	1
Ränteintäkter, koncernföretag	0	–	754	477
Ränteintäkter, joint ventures/dotterbolags joint ventures-innehav	4	3	1	1
Övriga finansiella intäkter	0	0	–	–
Summa finansiella intäkter	5	6	755	479

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	–447	–428	–434	–421
Räntekostnader, koncernföretag	–1	–	–30	–13
Räntekostnader, joint ventures	0	–1	–	–
Räntekostnader, leasingskulder	–3	–3	–	–
Övriga finansiella kostnader	–17	–18	–23	–17
Summa finansiella kostnader	–468	–450	–487	–451
Netto finansiella intäkter och kostnader	–463	–444	268	28

Under 2020 aktiverades ränta om 21 mkr (9) på större projekt och beräknades baserat på genomsnittlig räntesats på låneportföljen under perioden.

Not 8

Skatt

Redovisningsprinciper

Årets skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i årets resultat utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell inkomstskatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas i rapport över totalresultat som intäkt eller kostnad. Aktuell skatt som redovisas i resultaträkningen motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell inkomstskatt avseende tidigare perioder. Skattepliktiga resultatet är det redovisade resultatet justerat för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader.

Skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare år fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. För båda åren 2019 och 2020 var den aktuella skattesatsen 21,4 procent. Vidare utvärderar ledningen regelbundet de yrkanden som gjorts i deklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning.

Avsättningar görs för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skatteskulder i Rikshemkoncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar bedöms på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckligt med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan användas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvet.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto-redovisas.

	Koncernen		Moderbolaget	
Skatt på årets resultat	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-66	-5	-33	-
Uppskjuten skatt	-460	-594	62	-60
	-526	-599	29	-60
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	3 007	2 844	188	522
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	-643	-609	-40	-112
Omräkning av periodens förändring uppskjuten skatt till ny skattesats, 20,6%	21	23	2	0
Underskottsavdrag	0	32	-	10
Värdeförändringar fastigheter	3	-20	-	-
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	12	52	-	-
Försäljning av fastigheter	55	0	-	-
Obeskattade reserver	50	-52	-	-
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-44	-27	58	42
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	11	0	10	-
Övriga justeringar	9	1	-1	0
Redovisad effektiv skatt	-526	-599	29	-60
Effektiv skattesats	17,5%	21,1%	-15,3%	11,5%

Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat

Förvaltningsfastigheter/ Förvaltningsfastigheter i kommanditbolag	-579	-456	-3	-2
Ränte- och valutaderivat	64	-48	63	-48
Obeskattade reserver	52	-50	2	-
Skattemässiga underskott	4	-41	-	-10
Övrigt	-1	1	-	0
Redovisad uppskjuten skatt	-460	-594	62	-60

Aktuell skatt har för 2020 beräknats utifrån nominell skattesats på 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknas utifrån en lägre bolagsskatt på 20,6 procent i enlighet med regeringens beslut om förändrad företagsbeskattning som började gälla från 1 januari 2019.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-4	0	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	3 907	3 327	225	223
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	-48	15	-48	15
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	-3	50	-2	0
Summa	3 852	3 392	175	238

Uppskjuten skatt på skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, så kallad temporär skillnad, redovisas enligt balansräkningsmetoden. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag som tillgången eller skulden avyttras. Vid beräkning av den temporära skillnaden för en tillgång eller skuld, vilken ligger till grund för beräkning av uppskjuten skatteskuld eller skattefordran beaktas enbart de temporära skillnader som uppstått efter att koncernen förvärvat tillgången eller skulden. Detta kan innebära att den skillnad mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och skattemässiga restvärde avviker mot den temporära skillnaden för en tillgång eller skuld vilken

Not 8

– fortsättning

ligger till grund för den i koncernen redovisade uppskjutna skatteskulden eller skattefordran.

Vid en direktförsäljning av koncernens fastigheter kan det skattemässiga utfallet i koncernen beräknas till 32 270 mkr (29 717) genom att ställa det i koncernen redovisade värdet för fastigheterna om 51 750 mkr (49 307) mot det sammanlagda skattemässiga restvärdet i juridiska personer om 19 480 mkr (19 590). Den beräknade skattepliktiga nettovinsten överstiger därmed den temporära skillnaden för fastigheter vilken ligger till grund för bokförd uppskjuten skatteskuld för fastighet i koncernen med 13 305 mkr (13 565).

Rikshem har gjort bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2020 och därav har den uppskjutna skatten beräknats utifrån den skattesats som kommer gälla från och med år 2021, vilket motsvarar 20,6%. Då inkomstskatt som realiseras vid fastighetsförsäljning oftast är betydligt lägre, eftersom möjligheten finns att sälja fastigheterna via bolagsförsäljning och utlöser därmed inte full skatt men även på grund av tidsfaktorn. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering.

Totalt finns underskottsavdrag till ett värde av 22 mkr varav 4 mkr är spärrade till och med 2024.

Not 9

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Redovisningsprinciper

Utgifter för tekniska plattformar som utvecklats och anpassats för koncernens räkning redovisas som immateriella tillgångar om dem förväntas resultera i framtida ekonomiska fördelar kommande år. Avskrivningstiden bedöms utifrån förväntad nyttjandeperiod och sker linjärt över nyttjandeperioden. Omprövning av nyttjandeperioden sker minst årligen. Avskrivningarna redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten central administration. I enlighet med IAS 36 omfattas immateriella tillgångar av nedskrivningsprövning. En del tillgångar, såsom immateriella tillgångar och inventarier, omfattas enligt IAS 36 av nedskrivningsprövning. Bedömning av tillgångens redovisade värde görs när indikationer finns om att tillgången minskat i värde. Om redovisade värdet överstiger beräknat återvinningsvärde sker nedskrivning till återvinningsvärdet, vilket redovisas i rapport över totalresultat. Tidigare gjorda nedskrivningar reverseras om förutsättningarna för nedskrivning ej längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens restvärde och redovisas i rapport över totalresultat.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	–	–
Årets investeringar	7	–	7	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7	–	7	–
Avskrivningar				
Vid årets början	–	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–	–	–	–
Redovisat värde vid årets slut	7	–	7	–

Under 2020 aktiverades utgifter för utvecklingsarbete och liknande som är av väsentligt värde för rörelsen. Tillgångarna i Rikshem består i allt väsentligt av förvärvad programvara som bedöms ha ett ekonomiskt värde under kommande år. Avskrivningar har ännu inte påbörjats och nedskrivningsprövning har ej indikerat på nedskrivningsbehov.

Not 10

Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Rikshem ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Periodens värdeförändringar redovisas som realiserade och orealiserade värdeförändringar i koncernens rapport över totalresultat. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån skillnaden mellan verkliga värdet på balansdagen och verkliga värdet vid närmast föregående rapportering beaktat förvärv, försäljningar och investeringar. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring utgörs av skillnaden mellan överenskommen köpeskilling efter avdrag för försäljningsomkostnader och fastighetens verkliga värde redovisat vid senaste finansiella rapporten. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren, vilket sammanfaller med frånträdesdagen.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden i enlighet med IAS 23 Låneutgifter.

Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier och pågående arbeten.

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (direktavkastningskrav och kalkylränta). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent. De antaganden och bedömningar som har gjorts samt känslighetsanalys framgår nedan.

Klassificering av förvärv

Vanligt förekommande är att fastighetsförvärv sker indirekt genom förvärv av bolag innehållande fastigheten/fastigheterna istället för ett direkt förvärv av fastighet. Vid varje förvärv måste en bedömning göras huruvida förvärvet rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Förvärvet klassificeras, något förenklat, som ett tillgångsförvärv om huvuddelen av verkliga värdet för förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar och det inte innefattar organisation och processer som erfordras för att bedriva verksamheten. Rikshems bedömning har för samtliga genomförda förvärv under året inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, skulle redovisas som skuld baserat på nominell skattesats. Skillnad mellan nominell skattesats och värdet som temporär skillnad värderats till i förvärvsanalys skulle redovisas som goodwill.

Not 10

– fortsättning

Koncernen

Årets förändringar av fastighetsbeståndet

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 51 750 mkr (49 307), vilket motsvarar 23 181 kronor per kvadratmeter (21 512). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter och på värdeökningar.

Sammantaget uppgick värdeökningen till 1 825 mkr (1 538), vilket motsvarar en tillväxt om 3,7 procent (3,2). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 592 mkr (1 568), varav 976 mkr (707) avsåg ombyggnationer och renoveringar av bostäder, 271 mkr (507) avsåg nyproduktion av bostäder och 345 mkr (354) avsåg investeringar i samhällsfastigheter. Under året har Rikshem förvärvat fastigheter för sammanlagt 285 mkr (879). Förvärven tillförde fastighetsportföljen bland annat en utvecklingsfastighet i Uppsala, en bostadsfastighet i Västerås och en samhällsfastighet i Kalmar bebyggd med ett vårdboende. Fastigheter för sammantaget 1 259 mkr (365) har avyttrats under året. Den största försäljningen avser 13 bostadsfastigheter i Östersund.

	31 dec 2020	31 dec 2019
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	49 307	45 687
Investeringar	1 592	1 568
Förvärv	285	879
Värdeförändring	1 825	1 538
Försäljningar	-1 259	-365
Verkligt värde vid årets slut	51 750	49 307

Avtalsenliga förpliktelser

I koncernen finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte redovisats i balansräkningen. Dessa förpliktelser avser köp av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter för att slutföra påbörjade byggnationer eller renoveringar.

	31 dec 2020	31 dec 2019
Koncernen		
Förvärv	823	830
Nyproduktion	709	916
Ombyggnation	450	216
Summa	1 982	1 962

Fastighetsvärderingar

I enlighet med bolagets värderingspolicy har verkligt värde för förvaltningsfastigheter fastställts genom interna värderingar. I värderingsmodellen beräknas verkligt värde baserat på vedertagna värderingsprinciper utifrån analys av respektive fastighets intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Analysperiod omfattar som huvudregel en tioårsperiod. För samhällsfastigheter förhyrda till kommuner med långa hyresavtal omfattar analysperioden en period motsvarande den återstående avtalsperioden. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. Avtalade framtida förändringar av avtalslängd, hyresnivåer med mera beaktas. Fastighetskostnader för respektive fastighet baseras på bedömda kostnader. Antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav stäms vid helårs- och halvårsvärderingar av mot externa värderare. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Renoveringsprojekt och ny-, till- och ombyggnationer har värderats på motsvarande sätt med avdrag för återstående investeringskostnad. Värdet för byggrätter har baserats på framtida användningsområde och ortsprisanalyser.

Verkligt värde har baserats på följande antaganden avseende hyresnivåer och direktavkastningskrav.

Hyra i kr/kvm

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	729	1 284	2 356
Samhällsfastigheter – vårdboende	550	1 482	2 818
Samhällsfastigheter – skolor	724	1 521	2 351
Kommersiellt	754	1 322	5 534
Medeltal		1 339	

Direktavkastningskrav, %

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	2,39	3,77	5,50
Samhällsfastigheter – vårdboende	3,19	4,45	7,50
Samhällsfastigheter – skolor	4,40	4,79	6,55
Kommersiellt	3,67	4,91	7,45
Medeltal		4,00	

Av det bedömda verkliga värdet om 51 750 mkr (49 307) avser 617 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till cirka 1 600 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 4,0 (4,12) procent, vilket är en minskning med 0,12 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av året.

Verkligt värde per fastighetstyp	31 dec 2020	31 dec 2019
Bostäder	35 709	33 812
Samhällsfastigheter – vårdboende	12 512	11 636
Samhällsfastigheter – skolor	2 670	3 012
Kommersiellt ¹⁾	859	847
Summa	51 750	49 307

¹⁾ Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder och samhällsfastigheter.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är bland annat baserade på antagande om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Det värdeintervall om +/- 5 procent som anges vid fastighetsvärdering avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 2 588 mkr.

En förändring av det genomsnittliga direktavkastningskravet om 4,0 procent med +/- 0,25 procentenheter medför en värdeförändring med -3 061 mkr respektive +3 476 mkr. Förändras genomsnittligt driftsöverskott om 865 kronor per kvadratmeter med +/- 5 procent förändras verkligt värde med +/- 2 422 mkr.

I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen centrala parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligen inte förändras isolerat.

Not 10

– fortsättning

Förändrat direktavkastningskrav	+0,25	–0,25
Bostäder	–2 222	2 538
Samhällsfastigheter – vårdboende	–665	745
Samhällsfastigheter – skolor	–132	147
Kommersiellt	–42	46
Summa	–3 061	3 476

Förändring driftsöverskott	+5,0%	–5,0%
Bostäder	1 671	–1 671
Samhällsfastigheter – vårdboende	584	–584
Samhällsfastigheter – skolor	131	–131
Kommersiellt	36	–36
Summa	2 422	–2 422

Förändring hyresintäkter	+1,0%	–1,0%
Bostäder	554	–554
Samhällsfastigheter – vårdboende	154	–154
Samhällsfastigheter – skolor	36	–36
Kommersiellt	12	–12
Summa	756	–756

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har Newsec och Cushman & Wakefield sammantaget värderat värdemässigt motsvarande 99,3 procent av fastighetsbeståndet. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 51 398 mkr och de externa värderingarna uppgick sammantaget till 51 650 mkr, vilket motsvarar en avvikelse om 252 mkr eller 0,5 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5 procent.

Not 11

Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar

Redovisningsprinciper

Vid ett leasingavtals inledningsdatum redovisar Rikshem en nyttjanderättstillgång och en leasingsskuld. Merparten av Rikshems nyttjanderättstillgångar utgörs av tomträtter. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Tomträtterna skrivs inte av utan värdet kvarstår tills omförhandling av avgälden sker. Då tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt sker ingen amortering och avgälden redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. För övriga leasingavtal, som utgörs av lokalhyreskontrakt och kontrakt för förmåns- och servicebilar, redovisas en skuld där de fasta betalningarna diskonteras med avtalets implicita ränta eller med Rikshems marginella låneränta om den implicita räntan inte är tillgänglig. En lika stor nyttjanderättstillgång redovisas. Avskrivningar på nyttjanderättstillgången sker linjärt och redovisas i fastighetsadministration samt central administration, medan räntorna redovisas i finansiella kostnader. Leasingkostnader med en leasingperiod under 12 månader eller mindre eller leasingavtal med en underliggande tillgång av lågt värde redovisas inte som nyttjanderättstillgång.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förfall inom 1 år	14	13	10	10
Förfall inom 2-5 år	30	35	19	23
Förfall senare än 5 år	110	123	–	–
Summa	154	171	29	33

Koncernen	2020 Tomträtter	2020 Övriga avtal	2020 Total	2019 Tomträtter	2019 Övriga avtal	2019 Total
Tillgångar						
Ingående balans	101	30	131	97	12	109
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	3	11	14	4	25	29
Indexuppräknningar	1	–	1	–	0	0
Avskrivningar	–	–11	–11	–	–8	–8
Övriga poster	–	2	2	0	1	1
Redovisat värde vid årets slut	105	31	137	101	30	131

Koncernen	2020 Tomträtter	2020 Övriga avtal	2020 Total	2019 Tomträtter	2019 Övriga avtal	2019 Total
Skulder						
Akkumulerade värden						
Långfristig skuld	101	19	120	98	19	117
Kortfristig skuld	4	10	14	3	11	14
Redovisat värde vid årets slut	105	29	134	101	30	131

Not 12

Inventarier



Redovisningsprinciper

Inventarier är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Detta avser främst bilar och kontorsinventarier. Inventarierna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt på 5 år och påbörjas när tillgången tas i bruk. Avskrivningarna redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten central administration. Restvärde beaktas ej då detta bedöms vara försumbart. I enlighet med IAS 36 omfattas inventarier av nedskrivningsprövning.

En del tillgångar, såsom immateriella tillgångar och inventarier, omfattas enligt IAS 36 av nedskrivningsprövning. Bedömning av tillgångens redovisade värde görs när indikationer finns om att tillgången minskat i värde. Om redovisade värdet överstiger beräknat återvinningsvärde sker nedskrivning till återvinningsvärdet, vilket redovisas i rapport över totalresultat. Tidigare gjorda nedskrivningar reverseras om förutsättningarna för nedskrivning ej längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens restvärde och redovisas i rapport över totalresultat.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	20	22	17	19
Förvärv och nyanskaffningar	1	2	1	2
Avyttringar och utrangeringar	-1	-4	-1	-4
Utgående anskaffningsvärden	20	20	17	17
Avskrivningar				
Vid årets början	-15	-17	-13	-15
Avyttringar och utrangeringar	0	4	1	4
Årets avskrivning enligt plan	-2	-2	-2	-2
Utgående avskrivningar	-17	-15	-14	-13
Redovisat värde vid årets slut	3	5	3	4

Not 13

Andelar i dotterföretag



Redovisningsprinciper

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter. Om redovisat värde på andelarna överstiger verkligt värde sker en nedskrivning som redovisas i resultaträkningen. Tidigare gjorda nedskrivningar reverseras om förutsättningarna för nedskrivning ej längre föreligger.

Moderbolaget	31 dec 2020	31 dec 2019
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 945	1 967
Avyttringar	–	–22
Aktieägartillskott	172	0
Nedskrivning aktier i dotterbolag	0	0
Resultatandel i kommanditbolag	87	86
Uttag resultatandel i kommanditbolag	–87	–86
Redovisat värde vid årets slut	2 117	1 945

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag

Antal andelar samt bokfört värde för direktägda dotterföretag anges nedan. Övriga bolag som ingår i koncernen ägs indirekt och framgår av respektive dotterföretags årsredovisning.

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Redovisat värde
Rikshem Cityfastigheter AB	556761-8029	Stockholm	1 000	100	35
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100	1
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100	105
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100	362
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	50 000	100	231
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	144
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm	–	99	944
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	0
Rikshem BRF-utveckling AB	556971-2846	Stockholm	500	100	0
Rikshem JV Holding AB	559015-8928	Stockholm	50 000	100	295
					2 117

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier/andelar.

Not 14

Andelar i joint ventures



Redovisningsprinciper

Med joint ventures avses bolag där Rikshem genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint ventures redovisas enligt Kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med Rikshems andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper.

	Koncernen	
	2020	2019
Vid årets början	1 658	1 353
Tillskott	50	62
Resultatandel	60	244
Kapitaluttag	–	–1
Redovisat värde vid årets slut	1 768	1 658

Not 14

– fortsättning

Bolag	2020		2019	
	Årets resultat	vår andel	Årets resultat	vår andel
Farsta Stadsutveckling KB	–	–	0	0
Farsta Intressenter AB	–	–	–	–
Farsta Fastighetsintressenter AB	27	14	396	198
Boostad Bostad Sverige AB	0	0	-36	-18
VärmdöBostäder AB	94	46	130	64
Bergagårdshöjdens JV AB	–	–	–	–
Bergagårdshöjdens BR JV AB	0	0	0	0
JV Tidmätaren AB	1	0	0	0
Årets resultat	122	60	490	244
Årets totalresultat	122	60	490	244

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

Joint Ventures	Org.nr	Säte	Partner	Kapitalandel, %	Antal andelar	Redovisat värde
Farsta Stadsutveckling KB	969622-6399	Stockholm	Ikano Bostad	50	500	5
Farsta Intressenter AB	559015-9108	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	–
Farsta Fastighetsintressenter AB	559039-2246	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	630
Boostad Bostad Sverige AB	559021-1313	Stockholm	Nordr Sverige	50	250	88
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Stockholm	Värmdö kommun	49	12 250	1 025
Bergagårdshöjdens JV AB	559006-0967	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50	500	10
Bergagårdshöjdens BR JV AB	559079-9077	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50	500	0
JV Tidmätaren AB	559098-6088	Stockholm	Glommen & Lindberg	50	250	11

1 768

Finansiell information i sammandrag, väsentliga innehav

Nedan visas finansiell information för de joint ventures vilka anses vara väsentliga ur ett innehavsperspektiv. Informationen för joint ventures avser de belopp som redovisas i respektive bolags bokslut (ej koncernens andel) justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och joint ventures. Informationen nedan är i sammandrag.

	Farsta Fastighets-intressenter AB		Värmdö-Bostäder AB	
	2020	2019	2020	2019
Intäkter	35	17	183	190
Förvaltningsresultat	12	2	61	41
Värdeförändringar fastigheter	29	501	71	117
Värdeförändringar derivat	–	–	-2	2
Finansnetto	-8	-4	-9	-7
Skatt	-7	-103	-28	-23
Årets resultat	27	396	93	130
Årets totalresultat	27	396	93	130

	Farsta Fastighets-intressenter AB		Värmdö-Bostäder AB	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Anläggningstillgångar	1 948	1 740	3 097	2 951
Omsättningstillgångar	3	77	21	6
Likvida medel	41	32	19	36
Tillgångar	1 992	1 849	3 137	2 993
Eget kapital	1 260	1 133	2 091	1 997
Långfristiga finansiella skulder	580	580	828	814
Övriga långfristiga skulder	117	117	173	144
Kortfristiga finansiella skulder	–	–	3	2
Övriga kortfristiga skulder	35	19	42	36
Eget kapital och skulder	1 992	1 849	3 137	2 993

Not 15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna intäkter	48	51	41	40
Upplupna intäktsräntor	–	–	–	–
Upplupen försäkringsersättning	27	63	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	12	9	1	–
Förutbetalda driftskostnader	2	1	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2	3	3
Summa	96	126	45	43

Not 16

Finansiella risker och riskhantering

Rikshem är exponerat mot ett antal finansiella risker. Riskerna hanteras inom ramen för den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Finanspolicyn definierar målsättning och mandat samt anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten inom Rikshem. De finansiella risker som koncernen är exponerad mot samt hantering av riskerna presenteras nedan.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid någon given tidpunkt ej kan erhållas, eller endast erhållas till väsentligt ökad kostnad. Följande riktlinjer ska efterföljas för att begränsa finansieringsrisken:

- En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig
- Kortfristig nettoskuld ska uppgå till maximalt 35 procent av total räntebärande skuld
- Genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 3,5 år
- Antal långgivare avseende skulder till kreditinstitut ska uppgå till minst tre stycken där ingen enskild långgivare långsiktigt ska stå för mer än 50 procent av totala skulder till kreditinstitut
- Upplåning ska endast ske genom de motparter som tillåts enligt finanspolicyn
- En jämn förfallostruktur av nettoskulden ska eftersträvas

Rikshem arbetar aktivt med att kontinuerligt ha ett flertal finansieringskällor tillgängliga. Banklån finns upptagna hos ett flertal nordiska banker. Utöver det har bolaget ett program för företagscertifikat vilket ger möjlighet att emittera inom en ram om 10 000 mkr (10 000) med en löptid om maximalt 12 månader. Per bokslutsdagen var 2 139 mkr (2 740) utnyttjat. Rikshem har även ett EMTN-program på 2 000 MEUR (2 000), eller motsvarande belopp i utländsk valuta. Per bokslutsdagen var obligationer för 18 988 mkr (19 582) utgivna. Av dessa avsåg 4 148 mkr (4 311) i EUR, 5 408 mkr (5 065) i NOK och 312 mkr (0) AUD. Resterande del var emitterade i SEK.

Vidare finns kreditfacilitet hos Europeiska Investeringsbanken, EIB. Faciliteten får användas för finansiering av energieffektiviserande investeringar. Utgående skuld uppgick till 199 mkr (199). Rikshem har även tecknat back-up faciliteter med två banker om tillsammans 3 000 mkr samt back-up facilitet och teckningsåtagande för företagscertifikat med ägarna AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden om totalt 10 000 mkr. Bolaget har även en checkräkningskredit om 500 mkr.

Ränterisk

Ränterisk är risken att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Rikshems resultat. Ränterisk påverkar dels löpande rän-

tekostnader för lån och derivat och dels marknadsvärdeförändringar på derivat. Hanteringen av ränterisken har som mål att uppnå stabilitet i Rikshems finansiella kassaflöde. Räntekostnaderna påverkas av marknadsräntor, marginaler på finansieringen samt Rikshems valda strategi för räntebindning. För att begränsa ränterisken ska följande riktlinjer efterföljas:

- Genomsnittlig räntebindningstid ska vara 3 till 6 år
- Maximalt 20 procent av låneportföljens totala belopp ska ränteomsättas inom en 12-månadersperiod
- Andel räntesäkrad del av låneportföljen som överstiger 12 månader ska vara 75 till 95 procent
- Räntebindning över 10 år tillåts ej.

Rikshem använder räntederivat med varierande löptid för att hantera ränterisken och för att förlänga låneportföljens räntebindningstid för att uppnå stabilare och mer förutsägbart räntenetto.

Valutarisk

Valutarisk definieras som risken att förändringar av valutakurser påverkar resultat- och balansräkning negativt. Rikshem exponeras endast för valutarisk vid upplåning i utländsk valuta. Rikshem får ej i finansieringsverksamheten utsättas för valutariskexponering. Vid upplåning i annan valuta swappas alla kassaflöden till SEK och därmed elimineras valutarisken.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk är risken att motparter, både finansiella och kommersiella inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. För att hantera kredit- och motpartsrisk ska bedömning av den risk bolaget exponeras för ske inför varje transaktion. Rikshems totala engagemang och nettoexponering med motparten ska beaktas. Motpartsrisken ska spridas och endast motparter som är godkända enligt policyn får användas. För kombinerade valuta och ränteswappar regleras Rikshems säkerheter med motparterna månadsvis.

Utöver ovanstående reglerar finanspolicyn även att soliditeten inte får understiga 35 procent, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 ggr och belåningsgraden till max 58 procent av fastigheternas marknadsvärde. Samtliga riktlinjer som presenterats ovan har efterlevts och presenteras

i förvaltningsberättelsen samt i avsnittet om finansiering sidorna 51-53.

Not 17

Derivatinstrument



Redovisningsprinciper

Ränte- och valutaderivatavtalen, som tecknats för att hantera Rikshems ränte- och valutarisk, redovisas i rapport över finansiell ställning och värderas enligt vedertagen värderingsmodell till verkligt värde. Eftersom värden går att härledas från en observerbar marknad sker värdering i enlighet med nivå 2 i värderingshierarkin i IFRS 13. Verkliga värdet fastställs genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. För kombinerade valutaränteswappar tillkommer en värdering till aktuella valutakurser. Värdejusteringarna redovisas i årets resultat i Rikshems rapport över totalresultat. Derivatinstrument med positiva värden redovisas som en tillgång och derivatinstrument med negativa värden redovisas som en skuld.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Redovisade som finansiella tillgångar				
Ränteswappar	5	1	5	1
Valutaränteswappar	276	508	276	508
	281	509	281	509
Redovisade som finansiella skulder				
Ränteswappar	-620	-388	-620	-388
Valutaränteswappar	-348	-44	-348	-44
Summa skulder	-968	-432	-968	-432

Derivatavtal finns tecknat med fem nordiska banker som innehar kreditrating A+. Avtalen är tecknade med ISDA-avtal vilket ger Rikshem rätt att kvitta fordran och skuld till samma motpart och därigenom minskas kreditrisken om motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. För samtliga räntederivat erhålles 3 månaders STIBOR och en fast ränta erläggs till motparterna.

Ränte-derivat	31 dec 2020		31 dec 2019	
	Nominellt belopp, mdr kr (årets utgång)	Medelränta, % (årets utgång)	Nominellt belopp, mdr kr (årets utgång)	Medelränta, % (årets utgång)
2020			17,8	0,8
2021	17,3	0,8	16,5	0,8
2022	16,3	0,8	14,5	0,9
2023	14,8	0,8	12,5	0,9
2024	14,3	0,8	12,0	0,9
2025	11,8	0,8	7,5	1,0
2026	8,8	0,8	4,5	1,1
2027	6,8	0,8	2,0	0,9
2028	4,3	0,7	0,5	0,8
2029	1,9	0,9	0,0	0,0

Bolaget har vid årets utgång en räntederivatportfölj som räntesäkrade 17,8 miljarder kronor. Derivaten har en löptid på upp till 8 år. Vid upplåning i utländsk valuta använder sig Rikshem av valutaränteswappar där växelkurs på räntebetalningar och återbetalning valutasäkras. Derivatinstrument för kombinerade valuta- och ränteswappar har ett utgående marknadsvärde om -72 mkr och netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -687 mkr (77). Årets värdeförändring av ränte- och valutaderivat uppgick till -767 mkr (235). Räntederivat till ett nominellt värde om 4 mkr (0) har under året förtidslöst.

Not 18

Finansiella tillgångar och skulder



Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld alternativt eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen omfattar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivatinstrument samt finansiella fordringar. Bland skulder återfinns upplåning, derivatinstrument samt leverantörsskulder och övriga skulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Redovisningen av finansiella instrument beror på hur dem klassificerats.

Klassificering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens kontraktsevenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras antingen till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Vid första redovisningstillfället värderas alla finansiella instrument till verkligt värde.

Finansiella tillgångar som klassificeras till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Detta avser långfristiga finansiella fordringar, fordringar på joint ventures och övriga kortfristiga fordringar. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Rikshems ränte- och valutaderivat klassificeras till verkligt värde via resultatet då koncernen ej tillämpar säkringsredovisning. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat i rapport över totalresultat. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 17.

Finansiella tillgångar omfattas av förlustreservering för förväntade kreditförluster vilket beskrivs nedan.

Rikshem omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat i rapport över totalresultat. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 17.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtals-tillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. För hyres- och kundfordringar tillämpas den förenklade modellen vilket innebär att en förlustreserv redovisas för fordrans förväntade återstående löptid. Reserveringen baseras på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar med hänsyn tagen till konjunktur och kreditrisk.

Långfristiga finansiella fordringar och fordringar på joint ventures värderas utifrån en rating baserad modell som baseras på borgenärens kassaliquiditet, soliditet, ägarbild samt eventuella säkerheter och garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i rapport över finansiell ställning till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i rapport över totalresultat.

Not 18

– fortsättning

Klassificering av finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
31 december 2020				
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	281	–	281	281
Derivatinstrument	–	281	281	281
Kundfordringar och andra fordringar	177	–	177	177
Likvida medel	830	–	830	830
Summa tillgångar	1 286	281	1 567	1 567
Skulder				
Räntebärande skulder	26 315	–	26 315	27 271
Derivatinstrument	–	968	968	968
Leverantörsskulder och andra skulder	620	–	620	620
Summa skulder	26 935	968	27 903	28 859
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
31 december 2019				
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	179	–	179	179
Derivatinstrument	–	509	509	509
Kundfordringar och andra fordringar	194	–	194	194
Likvida medel	568	–	568	568
Summa tillgångar	941	509	1 450	1 450
Skulder				
Räntebärande skulder	26 838	–	26 838	27 594
Skulder till joint ventures	30	–	30	30
Derivatinstrument	–	432	432	432
Leverantörsskulder och andra skulder	976	–	976	976
Summa skulder	27 844	432	28 276	29 032

Not 18

– fortsättning

Klassificering av finansiella instrument, moderbolaget

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella tillgångar/skul- der värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
31 december 2020				
Tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	30 962		30 962	30 962
Långfristiga fordringar	79		79	79
Derivatinstrument		281	281	281
Kundfordringar och andra fordringar	80		80	80
Likvida medel	826		826	826
Summa tillgångar	31 947	281	32 228	32 228
Skulder				
Räntebärande skulder	23 559		23 559	24 497
Räntebärande skulder till koncernföretag	1 646		1 646	1 646
Derivatinstrument		968	968	968
Leverantörsskulder och andra skulder	300		300	300
Summa skulder	25 505	968	26 473	27 411
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella tillgångar/skul- der värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
31 december 2019				
Tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	30 887		30 887	30 887
Långfristiga fordringar	29		29	29
Derivatinstrument		509	509	509
Kundfordringar och andra fordringar	43		43	43
Likvida medel	561		561	561
Summa tillgångar	31 520	509	32 029	32 029
Skulder				
Räntebärande skulder	24 579		24 579	25 324
Räntebärande skulder till koncernföretag	678		678	678
Derivatinstrument		432	432	432
Leverantörsskulder och andra skulder	607		607	607
Summa skulder	25 864	432	26 296	27 041

För finansiella instrumenten långfristiga fordringar, kundfordringar och andra fordringar och leverantörsskulder och andra skulder överensstämmer bokfört värde med verkligt värde i all väsentlighet. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade med marknadsränta per balansdagen. Detta har gjorts i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13. Redovisning till verkligt värde skulle öka koncernens skulder med 956 mkr och minska eget kapital med 759 mkr.

Not 18

– fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	2020	2019	2020	2019
Ingående bokfört värde	179	276	29	58
Tillkommande fordringar	152	15	50	–
Avgående fordringar	–50	–109	–	–26
Nedskrivning	–	–3	–	–3
Reservering av förväntade förluster enligt IFRS 9	0	0	–	0
Utgående bokfört värde	281	179	79	29

Av koncernens fordringar avser 248 mkr (176) fordringar på joint ventures. Av moderbolagets fordringar avser 79 mkr (29) fordringar på dotterbolags joint venture-innehav.

	Koncernen		Moderbolaget	
Kundfordringar	2020	2019	2020	2019
Fordringar på hyresgäster	24	24	–	–
Övriga kundfordringar	–	–	0	2
Reservering för befarade kundförluster	0	–2	–	–
Summa	24	22	0	2

	Koncernen		Moderbolaget	
Åldersanalys kundfordringar	2020	2019	2020	2019
Ej förfallna kundfordringar	9	10	–	2
Förfallna <30 dagar	1	1	–	–
Förfallna 31>	14	11	0	–
Summa kundfordringar	24	22	0	2

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder framgår av tabellen nedan. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,3 miljarder kronor i NOK och 0,3 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 4,2 miljarder kronor för EUR, 5,4 miljarder kronor för NOK och 0,3 miljarder kronor för AUD.

För koncernens skulder till nordiska kreditinstitut ställs säkerhet i form av fastighetsinteckningar. För övrig finansiering ställs ingen säkerhet. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 9 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder	2020	2019	2020	2019
Obligationslån	18 988	19 582	18 988	19 582
Skulder till kreditinstitut	5 013	4 516	2 257	2 257
Skulder till moderföretag	175	–	175	–
Företagscertifikat	2 139	2 740	2 139	2 740
Skulder till joint ventures	–	30	–	–
Summa	26 315	26 868	23 559	24 579

Vid utgången av året uppgick koncernens medelränta till 1,7 procent (1,6) beaktat avgifter för outnyttjade back-up faciliteter. Om snitträntan skulle förändras med 1 procentenhet skulle årets resultat komma att påverkas med +/- 42 mkr netto.

Koncernens genomsnittliga räntebindning var 4,0 år (4,5) och kapitalbindningen var 4,7 år (3,8) vid årets utgång. Kapital och räntebindningen ger upphov till följande förfallostruktur:

Förfallostruktur räntebärande skulder

2020	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	mkr	andel, %	mkr	andel, %
< 1 år	3 516	13,3	6 254	23,8
1-2 år	2 226	8,5	3 867	14,7
2-3 år	1 500	5,7	3 293	12,5
3-4 år	3 888	14,8	4 137	15,7
4-5 år	3 385	12,9	1 959	7,4
5-6 år	3 000	11,4	1 192	4,5
6-7 år	2 000	7,6	477	1,8
7-8 år	2 500	9,5	949	3,6
8-9 år	2 400	9,1	835	3,2
> 9 år	1 900	7,2	3 352	12,7
Summa	26 315	100	26 315	100

2019	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	mkr	andel, %	mkr	andel, %
< 1 år	3 412	12,7	7 139	26,6
1-2 år	2 153	8,0	4 451	16,6
2-3 år	3 226	12,0	3 404	12,7
3-4 år	2 000	7,5	2 819	10,5
4-5 år	4 047	15,1	3 547	13,2
5-6 år	4 500	16,8	–	–
6-7 år	3 000	11,2	719	2,7
7-8 år	2 500	9,3	528	2,0
8-9 år	1 500	5,6	1 052	3,9
> 9 år	500	1,9	3 179	11,8
Summa	26 838	100	26 838	100

Löptidsanalys räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp	Framtida räntebetalningar
År			
2021	6 254	6 273	400
2022	3 867	3 916	359
2023	3 293	3 295	325
2024	4 136	4 116	266
2025	1 959	1 975	221
efter 2025	6 806	7 213	630
	26 315	26 788	2 201

Tabellen presenterar återstående kontraktssenlig löptid för koncernens räntebärande skulder. Flödena är ej diskonterade och i de fall där framtida rörliga räntan är okänd har STIBOR per balansdagen antagits.

Not 19

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Förutbetalda hyresintäkter	321	326	–	–
Upplupna driftskostnader	51	64	–	–
Upplupna räntekostnader	61	51	60	50
Upplupna personalkostnader	46	50	42	40
Upplupna projektkostnader	131	206	–	–
Övriga poster	38	11	21	10
Summa	648	708	123	100

Not 20

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Redovisningsprinciper

En eventalförpliktelse är ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller av att ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Ingen redovisning krävs när sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Fastighetsinteckningar	5 736	5 434	–	–
Aktier i dotterbolag	161	167	–	–
Summa	5 897	5 601	–	–

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	3 460	3 459
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures/dotterbolags joint venture-innehav	967	932	843	808
Ansvar för kommanditibolags skulder	–	–	392	391
Summa	967	932	4 695	4 658

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge. Rikshem är involverat i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis uppstå i form av rådgivningskostnader i samband med förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

Not 21

Transaktioner med närstående

Redovisningsprinciper

Likt övriga transaktioner ska transaktioner med närstående ske till marknadsmässiga villkor. Riktlinjer för intressekonflikter ska särskilt beaktas vid närståendetransaktioner.

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Utbetalning av avgift för teckningsåtaganden till Fjärde AP-fonden liksom utbetalning av avgift för lånelöfte från AMF Pensionsförsäkring AB har skett under året.
Styrelse och ledningsgrupp	För uppgift om ersättning, se not 5. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har därutöver direkt eller indirekt genomfört någon affärstransaktion med Rikshem.
	Framgår av not 3, 7 och 13. Rikshem AB har under året lånat 185 mkr av Rikshem Intressenter AB, varav 10 mkr har återbetalats. Lånet debiteras med ränta och förfaller till betalning år 2025.
Koncernbolag	
Joint ventures	Framgår av not 14.

Not 22

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Redovisningsprinciper

Likvida medel består av banktillgodohavanden till förfogande hos banker och andra likvida investeringar med en förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för värdefluktuation som är obetydlig. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Resultatandelar joint ventures	–60	–244	–	–
Avskrivningar	2	2	2	2
Realisationsresultat försäljning inventarier	0	–1	–	–1
Pensionskostnader	2	–	2	–
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	–	–	0	0
Övrigt	–	4	0	3
Summa	–56	–239	4	4

Not 23**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	26 868	26 550	24 579	24 233
Kassaflödespåverkande förändringar	121	106	-348	133
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Valutakursförändringar	-670	215	-670	215
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över-/underkurs	-4	-3	-2	-2
Utgående redovisat värde	26 315	26 868	23 559	24 579

Not 24**Händelser efter balansdagen****Redovisningsprinciper**

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

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

Not 25**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	6 361 498 214
Årets vinst, kr	217 431 801
Summa, kr	7 419 702 115

Styrelsen föreslår att 7 419 702 115 kr balanseras i ny räkning.

I februari 2020 etablerade ägarna en utdelningspolicy som innebär att om finansiella målen uppfylls kan ägarna besluta om en årlig utdelning uppgående till maximalt 50 procent av föregående räkenskapsårs kassaflöde från den löpande verksamheten i bolaget.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 mars 2021

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin

Liselotte Hjorth

Andreas Jensen

Ulrica Messing

Per-Gunnar Persson

Per Uhlén

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2021.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rikshem AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–76. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 69–110 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–76. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2020 till 51 750 Mkr. Bolaget värderar hela fastighetsbeståndet genom intern värdering. Per balansdagen som avslutas 31 december 2020 har i stort sett hela fastighetsbeståndet kontrollvärderats av extern värderare. Den externa värderingen har använts som kvalitetskontroll och för jämförelseändamål. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheterna anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden samt risker och riskhantering kopplat till fastighetsvärdering framgår av not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 95–97.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision utvärderat och testat bolagets process för fastighetsvärdering,

Vi har inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till bolagets värderingsmodell samt kontrollberäknat värderingarna. Vi har också jämfört de av bolaget redovisade fastighetsvärden mot kontrollvärderingar genomförda av extern värderare och bedömt skillnader i värderingen.

Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Med stöd av våra interna värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–61 samt 115–126. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Rikshem AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Rikshem ABs revisor av bolagsstämman den 4 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan år 2011. Rikshem AB (publ) blev bolag av allmänt intresse år 2014.

Stockholm den 26 mars 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Häljered 2:75	Ale	Vallmovägen 3	Vårdboende
Ledet 1:4	Ale	Ledetvägen 9	Vårdboende
Nödinge 2:45	Ale	Fyrklövergatan 26	Vårdboende
Nödinge 38:50	Ale	Södra Klöverstigen 31-32	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Skepplanda 3:62	Ale	Odalvägen 2	Vårdboende
Skårdal 1:68	Ale	Göteborgsvägen 217	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Starrkärr 4:10	Ale	Garverigränd 2, Garverivägen 3	Vårdboende
Utby 3:63	Ale	Änggatan 4	Vårdboende
Blåregnet 9	Halmstad	Barnhemsgatan 30, Skepparegatan 21, Skånegatan 9-11	Vårdboende
Bonden 7	Halmstad	Boreliusgatan 2 mfl	Mark/parkering
Eketånga 6:658	Halmstad	Soldalsvägen 14	Vårdboende
Eldsberga 6:13	Halmstad	Eldsbergavägen 52	Vårdboende
Enheten 1	Halmstad	Flottiljvägen 1-24	Bostäder
Getinge 5:26	Halmstad	Göteborgsvägen 703	Vårdboende
Krusbäret 19	Halmstad	Snöstorpsvägen 54	Vårdboende
Lyngåkra 3:22	Halmstad	Pålsgårdsvägen 8	Vårdboende
Nåden 2	Halmstad	Fyllingevägen	Bostäder
Talet 1	Halmstad	Pålsbovägen 18	Vårdboende
Termometern 1	Halmstad	Bäckagårdsvägen 47	Vårdboende
Vivan 1	Halmstad	Parkvägen 4	Vårdboende
Vokalen 3	Halmstad	Älderstigen 4	Vårdboende
Volontären 4	Halmstad	Älderstigen 1-5	Vårdboende
Åsen 15	Halmstad	Odengatan 34	Vårdboende
Amerika Norra 50	Helsingborg	Hantverkaregatan 24-26	Bostäder
Amerika Södra 21	Helsingborg	Furutorpsgatan 34, Södergatan 95	Bostäder
Ask 1	Helsingborg	Kurirgatan 51-59, Kullavägen	Bostäder
Balgripen 1	Helsingborg	Spannmålsgratan 6-8	Bostäder
Barrikaden 2	Helsingborg	Fyrverkaregatan	Mark/parkering
Batteriet 1, 8, 9	Helsingborg	Fyrverkaregatan 2-10, Minörgatan 3-5	Bostäder
Batteriet 3	Helsingborg	Minörgatan 7-17	Bostäder
Bollbro 19	Helsingborg	Södergatan 20	Bostäder
Brigaden 1	Helsingborg	Trånggatan 1-6/Revärgatan 1-6	Bostäder
Böhmen 19	Helsingborg	Hantverkaregatan 11, 17	Bostäder
Carnot 8	Helsingborg	Öresundsgatan 25	Bostäder
Elineberg 5	Helsingborg	Elinebergsplatsen 3,5,7,12	Kommersiellt
Elineberg 7	Helsingborg	Elinebergsplatsen 2,4,6,8,10	Bostäder
Eneborg 10	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 24	Bostäder
Eneborg 11	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 26	Bostäder
Eneborg 7	Helsingborg	Bjäreg. 8, Ö. Eneborgsv. 28, Ö. Holländareg. 35	Bostäder
Filen 8	Helsingborg	Hälsövägen 25-27, Kopparmöllegatan 22	Bostäder
Fjärilen 12	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 100	Bostäder
Fjärilen 13	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 102	Bostäder
Fjärilen 14	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 104 A-B	Bostäder
Fjärilen 16	Helsingborg	Visitörsgatan 3	Bostäder
Fjärilen 17	Helsingborg	Wieselgrensgatan 20	Bostäder
Fjärilen 19	Helsingborg	Wieselgrensgatan 22-24	Bostäder
Fjärilen 9	Helsingborg	Wieselgrensgatan 26	Bostäder
Frigg 1	Helsingborg	Kullavägen 57-69, Majorsgatan 4-16	Bostäder
Getingen 6, 19	Helsingborg	Siöcronaplatzen 4 - 10	Bostäder
Guldsmeden 15	Helsingborg	Gullandersgatan 4 A-C, O D Krooks g. 39	Bostäder
Gärdet 1	Helsingborg	Plutogatan 9-11	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Hammaren 23	Helsingborg	Stampgatan 15	Bostäder
Hantverkaren 13	Helsingborg	O D Krooks gata 38	Bostäder
Herden 16	Helsingborg	Elinebergsvägen, Luggudegatan, Häradsgratan	Mark/parkering
Huslyckan 6	Helsingborg	Elinebergsvägen, Luggudegatan, Häradsgratan	Bostäder
Kapellet 17	Helsingborg	Hälsövägen 26-30, Kopparmöllegatan 20	Bostäder

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Kapellet 18	Helsingborg	Hälsövägen 32-38	Bostäder
Kapellet 21	Helsingborg	Lilla Mölllevångsgatan 9 A-C	Bostäder
Kaplanen 10	Helsingborg	Krabbegatan 3 A-C	Bostäder
Karl XI Norra 19	Helsingborg	Karlsgratan 9	Bostäder
Karl XI Södra 20	Helsingborg	Karlsgratan 12, Södra Storgatan 16	Bostäder
Karl XI Södra 4	Helsingborg	Karlsgratan 10	Bostäder
Köpingelyckan 5, 6	Helsingborg	Eliebergsvägen, Luggudegatan, Häradsgratan	Bostäder
Ljuset 5	Helsingborg	Rusthållsg. 10-18, Norrehedsg. 9-17	Bostäder
Malen 41	Helsingborg	Sadelmakareg. 7 A-B, Övre Eneborgsv. 36 A-B	Bostäder
Maria 1	Helsingborg	Traktörsgatan 42-52	Bostäder
Myran 8	Helsingborg	Gasverksgatan 48, Magistergratan 1	Bostäder
Norge 10	Helsingborg	Nedre Holländaregratan 4-6	Bostäder
Norge 2, 9	Helsingborg	Södergratan 56-58, Nedre Holländareg. 8	Bostäder
Nunnan 1	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 106	Bostäder
Nunnan 2	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 108	Bostäder
Nunnan 3	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 110	Bostäder
Nunnan 5	Helsingborg	Visitörsgatan 13	Bostäder
Nunnan 6	Helsingborg	Visitörsgatan 11	Bostäder
Nunnan 7	Helsingborg	Visitörsgatan 9	Bostäder
Nunnan 8	Helsingborg	Sämskmakaregatan 2 A-B	Bostäder
Nyckelpigan 2	Helsingborg	Sadelmakaregatan 2 A-B	Bostäder
Nyckelpigan 26	Helsingborg	Sadelmakaregatan 4-14	Bostäder
Nässlan 12	Helsingborg	Industrigratan 22-24, Wienergratan 17	Bostäder
Nässlan 13	Helsingborg	Norra Ljunggratan 13	Bostäder
Nässlan 4	Helsingborg	Industrigratan 28	Bostäder
Olloborren 11	Helsingborg	Siöcronangatan 5	Bostäder
Olloborren 14	Helsingborg	Övre Holländaregratan 34 A-B	Bostäder
Olloborren 9	Helsingborg	Bjäregratan 14	Bostäder
Pinjen 5	Helsingborg	Fredsgatan 2-4 A-B, Planteringsvägen 42 A-E	Bostäder
Pinjen 8	Helsingborg	Östra Fridhemsgatan 3 A-D	Bostäder
Rovan 13	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 83	Bostäder
Rovan 14	Helsingborg	Munkavägen 14-28, Skånegatan 13	Bostäder
Ruuth 17	Helsingborg	Trädgårdsgatan 15 A-C	Bostäder
Samson 7	Helsingborg	Erik Dahlbergsgata 57, Helmfeltsgatan 13	Bostäder
Samson 8	Helsingborg	Helmfeltsgatan 11	Bostäder
Skepparlyckan 3	Helsingborg	Eliebergsvägen, Luggudegatan, Häradsgratan	Bostäder
Sköldenborg 12	Helsingborg	Hebsackersgratan 14	Bostäder
Sköldenborg 16	Helsingborg	Hebsackersgratan 16-18	Bostäder
Sköldenborg 18	Helsingborg	Hebsackersgratan 24	Vårdboende
Spindeln 5, 6	Helsingborg	Södra Stenbocksg 119-121, Eneborgsplatsen 2	Bostäder
Spindeln 7	Helsingborg	Apotekaregatan 16-22, Eneborgsplatsen 4-6	Bostäder
Stiftelsen Norra 2, 3, 4, 5, 7, 8	Helsingborg	O D Krooksg. 19-23, N. Stenbocksg.10, 14, 16, Grubbagg. 2	Bostäder
Städet 15	Helsingborg	Föreningsgratan 37	Bostäder
Städet 17	Helsingborg	Stampgratan 17-19	Bostäder
Städet 9	Helsingborg	Föreningsgratan 35	Bostäder
Träsket 8	Helsingborg	Flogatan 12	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Uggan 15	Helsingborg	Fredriksdalsplatsen 1 A-B, Lilla Mölllevångsgatan 2	Bostäder
Uggan 4	Helsingborg	Mellersta Stenbocksgatan 41	Bostäder
Uggan 9	Helsingborg	Lilla Mölllevångsgatan 4	Bostäder
Uven 5	Helsingborg	Lilla Mölllevångsgatan 6 A-B	Bostäder
Valhall 17	Helsingborg	Fredsgatan 1, Planteringsvägen 48-50 A-C	Bostäder
Valhall 18	Helsingborg	Fredsgatan 3 A-F, Tryckerigratan 25-27 A-B	Bostäder
Württemberg 7, 8, 9, 13	Helsingborg	Carl Krooksg. 49-55, Furutorpsg.25, Gustav Adolfs torg 2	Bostäder
Värnet 2, 3	Helsingborg	Minörgratan 18-19	Bostäder
Beckasinen 9 (tomträtt)	Huddinge	Sjöstigen 14-16	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Strandpiparen 1 (tomträtt)	Huddinge	Tranvägen 42	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Lärningen 9	Jönköping	Västerliden 16-18, Wilhelm Thams v.	Vårdboende
Apotekaren 22	Kalmar	Kaggensgratan 16-18, Storgatan 16	Kommersiellt
Beckasinen 34	Kalmar	Tullslätten 17-31, Unionsgratan 16-18	Bostäder
Beckasinen 43	Kalmar	Unionsgratan 10-14	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Braxen 15	Kalmar	Esplanaden 26-28, Postgatan 5	Bostäder
Bärnstenen 1 (tomträtt)	Kalmar	S:t Kristoffers väg 3	Vårdboende
Duvan 22	Kalmar	Norra Vägen 37	Kommersiellt
Flintan 2	Kalmar	Två Systrars väg 2-24	Bostäder
Gnejsen 1	Kalmar	Två Systrars väg 1-21	Bostäder
Hagby 12:42	Kalmar	Möregårdsvägen 10	Vårdboende
Kalkstenen 1	Kalmar	Vänskapens väg 4	Vårdboende
Kalkstenen 22	Kalmar	Björkenäsvägen 4-20	Vårdboende
Karlslunda-Fagerhult 1:25	Kalmar	Bäverdalsvägen 13	Vårdboende
Korpen 16	Kalmar	Nygatan 36	Kommersiellt
Kroppkakan 2	Kalmar	Kastrullvägen 2-108, Lassevägen 37-105, Förlösavägen 7-135	Bostäder
Ljungby 16:126	Kalmar	Backsippvägen 13	Vårdboende
Måbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 7 A-B, Värnsnäs vägen 15 A-B	Bostäder
Puman 1	Kalmar	Arrheniusgatan 7	Vårdboende
Rapsen 10	Kalmar	Bergagårdsvägen 6	Bostäder
Rapsen 11	Kalmar	Bergagårdsvägen 8	Bostäder
Rapsen 14	Kalmar	Bergagårdsvägen 12	Bostäder
Rapsen 15	Kalmar	Bergagårdsvägen 10	Bostäder
Rapsen 9	Kalmar	Bergagårdsvägen 4	Bostäder
Rodret 4	Kalmar	Sparregatan 34	Bostäder
Rönnbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 1-3, Skvatramsvägen 35	Bostäder
Smedbacken 1	Kalmar	Ingelstorp svägen 1 A-D	Vårdboende
Smedhagen 1	Kalmar	Klappervägen 1-35	Bostäder
Stenmuren 1	Kalmar	Smedhagsvägen 1-65, Stenmursvägen 1-43	Bostäder
Vallmon 19	Kalmar	Sjöbrings väg 4, Ståthållaregatan 50 A-B	Skola/förskola
Videt 13	Kalmar	Gasverksgatan 4-6 A-B	Bostäder
Gredelby 7:91	Knivsta	Disponentg 3, Mejerskansg. 26, Sägverkstorget 4-12, Staffansv 7	Vårdboende, Bostäder
Särsta 3:25	Knivsta	Forsbyvägen 3-7, Härads vägen 3	Bostäder
Idrottsplatsen 1	Linköping	Korpralsgatan 6-10	Vårdboende
Balder 1	Luleå	Baldersvägen 2 A-B, Furumovägen 5	Vårdboende
Bergviken 5:40	Luleå	Klintvägen 81-83	Bostäder
Kallkällan 4	Luleå	Lingonstigen 147-233	Bostäder
Kallkällan 9	Luleå	Lingonstigen 33, 36, 36 A	Skola/förskola
Kristallen 12	Luleå	Tunastigen 1-91	Bostäder
Kronan 1:221	Luleå	Kronadalsvägen 1, Kaserngatan 1-7, Kronan A, B, H	Kommersiellt
Maskinisten 2	Luleå	Storstigen 20-28	Vårdboende
Midskogen 13	Luleå	Gymnasievägen 6-8	Vårdboende
Mjölkudden 3:51	Luleå	Radiomasten 3-21	Bostäder
Mjölkudden 3:54	Luleå	Mjölkuddsvägen 79 A-C	Vårdboende
Porsön 1:240	Luleå	Assistentvägen 8-370, Docentvägen 1-555	Bostäder
Porsön 1:406	Luleå	Kårhusgränd 1-9, 3 A	Student-/ungdomsbostäder
Sundsgården 4	Luleå	Lulsundsgatan 40-44, 42 A-B, 44 A-B, Sundsbacken 9	Vårdboende
Brönnestad 1	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Mark/parkering
Brönnestad 2	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Mark/parkering
Cellon 2	Malmö	Mellanhedsgatan 26 A-C	Bostäder
Handskfacket 3	Malmö	Sommarvagnsgatan 22	Vårdboende
Insjön 3	Malmö	Amiralsgatan 58 A-D, Karlskronaplan 4 A-B	Bostäder
Jagten 7	Malmö	Ystadsgatan 8 A-D	Bostäder
Kungsfågeln 5	Malmö	Älggatan 29	Bostäder
Månstrålen 6	Malmö	Råkritegatan 10	Vårdboende
Protokollet 1	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Mark/parkering
Puffen 1	Malmö	Axel Danielssons väg 117	Vårdboende
Rönnen 2	Malmö	Nobelvägen 137, Rönnbladsgatan 2 A-B	Student-/ungdomsbostäder
Skansen 1 (tomträtt)	Malmö	Lilla Varvsgatan 6-10, Kompassgatan 40	Student-/ungdomsbostäder
Tavlan 5	Malmö	Amiralsgatan 54, Skanörsgatan 2	Bostäder
Tuppen 15	Malmö	Hyllie Kyrkoväg 56-58, Idrottsgatan 47	Bostäder
Undret 1	Malmö	Lantmannagatan 46 A-D, Lindgatan 2 A-D	Bostäder
Värmereglaget 1	Malmö	Landålettgatan 42	Vårdboende
Åkermyntan 3 (tomträtt)	Malmö	Norra Bulltoftavägen 8	Vårdboende
Björknäs 1:34	Nacka	Eklundavägen 9	Skola/förskola

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Björknäs 1:4	Nacka	Talluddsvägen 12	Vårdboende
Björknäs 1:442	Nacka	Häckvägen 2 B	Skola/förskola
Bo 12:7	Nacka	Norrstigen 23, Liljekonvaljens väg 42	Skola/förskola
Bo 8:5	Nacka	Bragevägen 36	Skola/förskola
Del av Orminge 46:1 Bostäder, Vårdboende	Nacka	Edövägen	Mark/parkering
Erstavik 26:245	Nacka	Ostronvägen 2, Fidravägen 1	Skola/förskola
Igelboda 46:5	Nacka	Odenvägen 10	Skola/förskola
Igelboda 54:1	Nacka	Vinterbrinksvägen 2	Skola/förskola
Kummelnäs 27:1	Nacka	John Wibergs Väg 5-7	Skola/förskola
Lännersta 1:148	Nacka	Liljekonvaljens väg 2	Skola/förskola
Mensättra 17:1	Nacka	Stiltjev 5	Skola/förskola
Neglinge 13:5	Nacka	Neglingevägen 21	Vårdboende
Orminge 34:1	Nacka	Bockögränd 1	Skola/förskola
Orminge 59:1	Nacka	Sandövägen 1, 2, 4 & 8	Skola/förskola
Rösunda 45:1	Nacka	Karl Gerhards väg 23B	Skola/förskola
Rösunda 9:11	Nacka	Ringvägen 50	Skola/förskola
Sicklaön 123:1	Nacka	Helgesons väg 5	Vårdboende
Sicklaön 127:1	Nacka	Helgesons väg 4	Skola/förskola
Sicklaön 226:8	Nacka	Duvnäs vägen 30-38	Skola/förskola
Sicklaön 343:1	Nacka	Hägervägen 33	Skola/förskola
Sicklaön 352:1	Nacka	Ektorpsvägen 17-19	Vårdboende
Sicklaön 369:1	Nacka	Jarlbergsvägen 5	Skola/förskola
Sicklaön 375:2	Nacka	Gamla Landsvägen 22	Skola/förskola
Sicklaön 73:48	Nacka	Skuru Skolväg 2	Skola/förskola
Solsidan 12:22	Nacka	Skyttevägen 17-19	Skola/förskola
Tollare 2:48	Nacka	Skymningsv 2, Sockenv 38	Skola/förskola
Älta 100:2	Nacka	Sävsångarv 42 A & B	Skola/förskola
Älta 47:7	Nacka	Erstaviksv 4, Evalundsv 2, Ältavägen 183-185	Skola/förskola
Älta 61:1	Nacka	Bäckalidsvägen 8	Skola/förskola
Bärnstenen 1 (tomträtt)	Norrköping	Kalkstensgatan 5	Vårdboende
Djäkneberget 10	Norrköping	Skepparegatan 33, Skolgatan 31	Bostäder
Dörren 16	Norrköping	Armeraregatan 1-11	Bostäder
Fönstret 7	Norrköping	Hagebygatan 180	Kommersiellt
Godvän 16	Norrköping	Källvindsgatan 16, S:t Persgatan 38-40	Bostäder
Godvän 21	Norrköping	S:t Persgatan 34-36	Bostäder
Godvän 28	Norrköping	Korsgatan 19, Nygatan 19	Bostäder
Hålet 1 (tomträtt)	Norrköping	Dragaregatan 1	Mark/parkering
Karbinen 9	Norrköping	Bråddgatan 57 A-C	Bostäder
Kardusen 7	Norrköping	Dagbergsvägen 136-140	Bostäder
Kolonien 11, 12	Norrköping	Lagergrensgatan 7, 11-13, Dagsbergsvägen 4, 4 A	Bostäder
Kopparkypen 30	Norrköping	S:t Persgatan 43 A-G	Bostäder
Krukan 16	Norrköping	Garvaregatan 15	Bostäder
Krusmyntan 4	Norrköping	Stensgatan 1-3, Hagagatan 29	Bostäder
Lejongapet 10	Norrköping	Norralundsgatan 23 A-C	Bostäder
Linjen 2 (tomträtt)	Norrköping	Idrottsgatan 32-74	Bostäder
Niten 1	Norrköping	Hagebyg. 160-174, Hyvlareg. 17-21, Mamreg. 2-16, Murareg. 107-129	Bostäder
Planen 4	Norrköping	Ektorpsgatan 22-46	Bostäder
Pokalen 21	Norrköping	Bråddg. 47-49, Luntg. 23-25, Smedjeg. 40	Bostäder
Pokalen 27	Norrköping	Luntgatan 19-21, Smedjegatan 36, Vattengatan 30-32	Bostäder
Pokalen 29	Norrköping	Smedjegatan 38 A-B	Bostäder
Spärren 2	Norrköping	Formareg.3-21, Hyvlareg. 2-20, Limmareg. 2-21, Snickareg. 3-21, Svarvareg. 2-21, Murareg. 9	Bostäder
Stadsvakten 2	Norrköping	Torggatan 7-9, Trädgårdsg 15-17, Olai Kyrkogata 6	Bostäder
Stopet 11	Norrköping	S:t Persgatan 125-131, Hantverkaregatan 48-50	Bostäder
Strömbacken 4	Norrköping	Linköpingsvägen 12	Bostäder
Topasen 1, 2	Norrköping	Urbergsgatan 11-97	Bostäder
Tornet 11	Norrköping	Styrmansgatan 21-25, Östra Promenaden 18	Bostäder
Tornet 8	Norrköping	Hospitalsgatan 58, Östra Promenaden 14	Bostäder
Tornet 9	Norrköping	Östra Promenaden 16	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Tuvan 1 (tomträtt)	Norrköping	De Geersgatan 57-63, Ängsvaktaregatan 27	Bostäder
Vattnet 7	Norrköping	Trädgårdsgatan 27-29	Bostäder
Vesslan 5	Norrköping	Norra Promenaden 110 A-B, Åbygatan 1	Bostäder
Vesslan 6	Norrköping	Norra Promenaden 112, 112 A-B	Bostäder
Vesslan 7	Norrköping	Norra Promenaden 114, Tjustgatan 2 A-B	Bostäder
Motormannen 1	Norrtälje	Stockholmsvägen 53-59	Vårdboende
Brandstoden 7	Nyköping	Järnvägsgatan 26-28 A-C	Bostäder
Brudslöjan 3	Nyköping	Hemgårdsvägen 18 A-B, 20 A-B, 22 A-B	Bostäder
Garvaren 1	Nyköping	Östra Kvarngatan 11-17	Bostäder
Kaveldunet 2	Nyköping	Skolörtsgången 1-87	Bostäder
Brännbo 1:29	Sigtuna	Lilla Brännbovägen 18	Vårdboende
Ekill 4:19	Sigtuna	Solbrinken 5	Vårdboende
Ekill 6:125	Sigtuna	Solbrinken 12	Vårdboende
Fiskgjusen 1	Sigtuna	Ormbergsvägen 28, 30, 32, 34	Bostäder
Havsörnen 2	Sigtuna	Ormbergsvägen 17, 19, 21, 23	Bostäder
Humlegården 17	Sigtuna	Prästgatan 21	Vårdboende
Hällsboskolan 2	Sigtuna	Prästängsvägen 1	Skola/förskola
Höken 2	Sigtuna	Trollbergsvägen 1	Vårdboende
Märsta 1:186	Sigtuna	Idrottsvägen 21	Vårdboende
Märsta 1:19	Sigtuna	Bollbacken 9	Vårdboende
Norrbacka 1:39	Sigtuna	Odensalavägen 1-3	Skola/förskola
Norrbacka 1:48	Sigtuna	Norrbackavägen 1-17, Odensalavägen 2-58	Bostäder
Ormvråken 1	Sigtuna	Falkvägen 1-5G	Bostäder
Ragvaldsbo 1:119	Sigtuna	Rosendalsvägen 34	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:186	Sigtuna	Hagtornsvägen 12	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:189	Sigtuna	Ragvaldsbo gårdsväg 14 A	Bostäder
Rävsta 5:386	Sigtuna	Solursg 3 A-D, Solursst 4 A-G, Spaljeväg 23 A	Bostäder
Rördrommen 1	Sigtuna	Ormbergsvägen 1-32	Bostäder
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Våringavägen 11	Vårdboende
Sigtuna 2:247	Sigtuna	Skolbacken 58	Skola/förskola
Sjudargården 1:17	Sigtuna	Karin Hansdotterväg 2 / Hertigvägen 3	Vårdboende
Sätuna 3:12	Sigtuna	Dragonvägen 10	Skola/förskola
Sätuna 3:201	Sigtuna	Södergatan 33	Skola/förskola
Sätuna 3:266	Sigtuna	Södergatan 57-59	Skola/förskola
Valsta 3:170	Sigtuna	Vikingavägen 2	Skola/förskola
Valsta 3:172	Sigtuna	Ragnagatan 5A-C	Skola/förskola
Valsta 3:179	Sigtuna	Ragnagatan 7 & 9	Vårdboende
Valsta 3:182	Sigtuna	Steninge Backe 1-6	Bostäder
Valsta 3:184	Sigtuna	Valsta gårdsväg 10, Valsta gårdsväg 14	Bostäder
Valsta 3:38	Sigtuna	Sleipnergatan 40-86	Bostäder
Valsta 3:53	Sigtuna	Ragnagatan 38	Skola/förskola
Nordan 21 (tomträtt)	Solna	Hagalundsgatan 19	Kommersiellt
Nordan 23	Solna	Hagalundsgatan 23 - 31	Bostäder
Nordan 25	Solna	Hagalundsgatan 35 - 41	Bostäder
Brågård 6:879	Staffanstorps	Amarantgatan 12	Vårdboende
Fader Bergström 1	Stockholm	Selmedalsvägen 90 & 92	Vårdboende
Jordbruksministern 3	Stockholm	Byälsvägen 35 B	Vårdboende
Lagern 6	Stockholm	Vasagatan 52	Kommersiellt
Skrinnaren 1	Sundbyberg	Rissneleden	Mark/parkering
Daldockan 1	Södertälje	Ågärdevägen 1-9	Bostäder
Elefanten 19	Södertälje	Björklundsgatan 4 D-L	Vårdboende
Fasanen 1, Påfågeln 1	Södertälje	Karlhovsvägen 7-17	Bostäder
Glasberga 1:133	Södertälje	Glasbygatan 1, Ljustergatan 1	Vårdboende
Hasseln 4	Södertälje	Övre Torekällgatan 21 A-B	Bostäder
Karlberga 2	Södertälje	Karlbergavägen 1	Vårdboende
Ljungbacken 2	Södertälje	Rönnvägen 9 A	Vårdboende
Lönnen 3	Södertälje	Parkgatan 8	Vårdboende
Ollonborren 7	Södertälje	Kringelvägen 1	Vårdboende
Pumpen 1	Södertälje	Prästgårdsvägen 48	Skola/förskola
Repet 4	Södertälje	Myrstigen, Fjärilsstigen	Bostäder

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Segelbåten 1, 2	Södertälje	Hertig Carls Väg 24 A-C	Bostäder
Skorpionen 6	Södertälje	Oxbacksgatan 14, S:ta Ragnhildsg 30	Bostäder
Spettet 2, 3, 4	Södertälje	Täppgatan 14	Bostäder
Vibacken 2	Södertälje	Wijbacksvägen 1	Vårdboende
Båtsmannen 1	Umeå	Bankgatan 16 A, 16 B	Bostäder
Duvhöken 2, 3	Umeå	Länsmansvägen 4-6 B	Bostäder
Fjällämmeln 23	Umeå	Målargränd 11	Vårdboende
Flyttfågeln 1	Umeå	Mariehemsvägen 43 A-D, 39 A-K	Bostäder
Flyttfågeln 11	Umeå	Mariehemsvägen 41 A-Ö	Bostäder
Flyttfågeln 2	Umeå	Mariehemsvägen 35 A-H, 37 A-H	Bostäder
Gärdet 16	Umeå	Norra Ersmarksgatan 51	Bostäder
Gärdet 18	Umeå	Hagmarksvägen 26	Bostäder
Handlaren 20	Umeå	Bölevägen 9 A-B, 11 A-C, 13 A-B	Bostäder
Hygget 1	Umeå	Sandbackavägen 22-24 A-L	Bostäder
Hygget 75	Umeå	Sandbackavägen 22 M-N	Bostäder
Ingenjören 6	Umeå	Svedjebacken 4 A-H, 6 A-B	Bostäder
Jungmannen 1	Umeå	Centralgatan 25 A-B	Bostäder
Jägaren 4	Umeå	Skolgatan 40 A-B	Bostäder
Jägaren 5	Umeå	Kungsgatan 41-43 A-C	Bostäder
Järven 18	Umeå	Storgatan 72-74, Häradshövdingegatan 6, Östra Strandgatan 19	Bostäder
Järven 19	Umeå	Storgatan 76-78	Bostäder
Krukan 15	Umeå	Mjölkvägen 10-12 A-E, 14-22	Bostäder
Laxen 23	Umeå	Storgatan 98	Bostäder
Leoparden 2	Umeå	Hovrättsgatan 5, Kungsgatan 39	Bostäder
Leoparden 4	Umeå	Skolgatan 36 A-B, Slöjdgatan 8	Bostäder
Lövsågen 16	Umeå	Lagmansgatan 48 A-B	Bostäder
Lövsågen 37	Umeå	Lagmansgatan 44	Bostäder
Matrosen 4	Umeå	Nygatan 2 A-B	Bostäder
Matrosen 7	Umeå	Bankgatan 11, Nygatan 4 A-B	Bostäder
Nämndemannen 1	Umeå	Svedjebacken 5 A-K	Bostäder
Orrspelet 1, 2	Umeå	Morkullevägen 16 A-H, 18 A-M	Bostäder
Reparatören 3	Umeå	Odlarvägen 6 A-X , Yrkesvägen 6 A-K	Bostäder
Rubinen 2	Umeå	Kungsgatan 23, Skolgatan 22 A-B	Bostäder
Sandtaget 2	Umeå	Sandbackavägen 34 A-M, 36-38	Bostäder
Släggskäftet 11	Umeå	Markvägen 3 A-M	Bostäder
Sofiehem 2:156	Umeå	Ålidbacken 23	Skola/förskola
Stora Björnen 11	Umeå	Häradshövdingegatan 8, 10 A-C	Bostäder
Storjägaren 7	Umeå	Borgvägen 22 A-B	Bostäder
Svalan 6	Umeå	Holmsundsvägen 77 A-B	Bostäder
Tranan 2, 3	Umeå	Fabriksgratan 9, Skolgatan 95-97	Bostäder
Täfteå 10:202	Umeå	Mastvägen 2-8 A-F	Bostäder
Uven 11	Umeå	Träsnidargatan 4 A-B	Bostäder
Vaktposten 3	Umeå	Slöjdgatan 7 A-B	Bostäder
Vallen 4	Umeå	Grisbackav. 3-5, Hartvigsg.14, Lagmansg. 7-11	Bostäder
Vittran 1	Umeå	Vittervägen 172-290	Bostäder
Nedra Runby 1:58 (arrende)	Upplands Väsby	Lilla Hagvägen 2	Student-/ungdomsbostäder
Skälby 1:14	Upplands Väsby	Maria Krantzons väg 1-28	Bostäder
Skälby 1:312	Upplands Väsby	Lindhemsvägen 13-60	Bostäder
Vilunda 28:22	Upplands Väsby	Holmvägen 2-20	Bostäder
Vilunda 28:25	Upplands Väsby	Holmvägen 11, 13	Bostäder
Kungsängens-Tibble 1:653	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 10	Vårdboende
Kungsängens-Tibble 1:654	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 8	Skola/förskola
Almunge Prästgård 1:59	Uppsala	Lillsjövägen 14 D	Vårdboende
Berthåga 38:5	Uppsala	Sandstensvägen 20	Stödboende
Berthåga 43:1	Uppsala	Stenkolsvägen 5	Stödboende
Berthåga 48:6	Uppsala	Stenhuggarvägen 12	Stödboende
Berthåga 60:2	Uppsala	Herrhagsvägen 16	Vårdboende
Björklinge-Tibble 2:8	Uppsala	Brudlåtsvägen 20	Stödboende
Björklinge-Tibble 2:9	Uppsala	S:a Tibblevägen 12	Stödboende
Björklinge-Tibble 5:52	Uppsala	Bror Hjorts väg, Spelmansvägen	Vårdboende

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Bälinge-Ekeby 12:1	Uppsala	Lundgårdsvägen 2, Lundgården	Vårdboende
Bälinge-Ekeby 14:1	Uppsala	Kyrkvägen 2	Stödboende
Dalby 11:1	Uppsala	Dalby 17	Vårdboende
Ellsta 2:72	Uppsala	Knutbyvägen 4, Björkgården	Vårdboende
Eriksberg 11:5	Uppsala	Gnejsvägen 20-26	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Eriksberg 12:2	Uppsala	Gnejsvägen 1/Granitvägen 21	Bostäder
Eriksberg 15:2	Uppsala	Glimmervägen 3	Stödboende
Eriksberg 17:1	Uppsala	Glimmervägen 5 A-B, 7 A-B	Bostäder
Eriksberg 17:2	Uppsala	Glimmerv 9-11 A-B, Granitv 1 A-C	Bostäder
Eriksberg 4:1	Uppsala	Glimmervägen 6-10	Bostäder
Eriksberg 9:4	Uppsala	Gustavsbergsgatan 4	Bostäder
Flogsta 17:2	Uppsala	Tavastehusgatan 5	Stödboende
Flogsta 34:3	Uppsala	Helsingforsgatan 159	Stödboende
Fälhagen 6:3	Uppsala	Vaksalagatan 35-39	Bostäder
Fälhagen 6:4	Uppsala	Eskilsgatan 6 A-B	Bostäder
Gamla Uppsala 21:80	Uppsala	Arkeologvägen 15-27	Stödboende
Gamla Uppsala 47:7	Uppsala	Sköldmövägen 11-19	Vårdboende
Gamla Uppsala 94:4	Uppsala	Topeliusgatan 21	Stödboende
Gamla Uppsala 97:3	Uppsala	Huges väg 7	Stödboende
Gottsunda 32:6	Uppsala	Djurgårdsvägen 7	Stödboende
Gottsunda 34:3	Uppsala	Bröderna Berwalds väg	Bostäder
Gottsunda 48:2	Uppsala	Granelidsvägen 1C	Stödboende
Gottsunda 49:1	Uppsala	Vårdsätravägen 78	Stödboende
Gränby 19:1	Uppsala	Solskensgatan 4-10	Bostäder
Gränby 19:2	Uppsala	Tövädersgatan 3-13	Bostäder
Gränby 6:1, 6:3	Uppsala	Br. Liljeforsg.43-49, Levertin 1-35	Bostäder
Gränby 6:2, 6:4, 6:5	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 1-41	Bostäder
Gränby 7:1, 7:3	Uppsala	Br.Liljeforsg. 57-63, Atterbom 1-31	Bostäder
Gränby 7:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 43-55, Levertin 2-34	Bostäder
Gränby 7:4	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 52-58, Råbyvägen 61 A-C	Bostäder
Gränby 8:1, 8:3	Uppsala	Br.Liljeforsg. 71-77, Almqvist 1-35	Bostäder
Gränby 8:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 65-69, Atterbom 2-32	Bostäder
Gränby 9:1, 9:3	Uppsala	Br.Liljeforsg. 85-91, A Engström 1-31	Bostäder
Gränby 9:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 79-83, Almqvist 2-36	Bostäder
Gränby 9:4	Uppsala	Albert Engström 2 A-G	Bostäder
Gåvsta 2:36	Uppsala	Gåvstavägen 17	Stödboende
Gåvsta 2:37	Uppsala	Gåvstavägen 19	Vårdboende
Kronåsen 1:29	Uppsala	Eklundshovsvägen 13	Stödboende
Kronåsen 1:31	Uppsala	Eklundshovsvägen 4 A-D	Bostäder
Kvarngärdet 4:2	Uppsala	Kantorsgatan	Mark/parkering
Kvarngärdet 4:3	Uppsala	Kantorsgatan 2-80	Student-/ungdomsbostäder
Kvarngärdet 4:4	Uppsala	Kantorsgatan	Mark/parkering
Kvarngärdet 45:1	Uppsala	Långjärnsg, Kvarängsg	Bostäder
Kvarngärdet 46:1	Uppsala	Långjärnsg 1-7	Bostäder
Kvarngärdet 47:1	Uppsala	Långjärnsg 2-18, Kvarnängsg 46-52	Bostäder
Kvarngärdet 5:5	Uppsala	Djåknegatan	Mark/parkering
Kvarngärdet 52:1	Uppsala	G.bilg, Kvarnängsg, Kvarnbacksg, Lurg.	Bostäder
Kvarngärdet 53:1	Uppsala	Kvarnängsg, Kvarnb.g, Gärdets Bilg,	Bostäder
Kvarngärdet 54:1	Uppsala	Kvarnängsg, Hjulg, Kvarnkamg, GBilg	Bostäder
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Kvarnängsg, Kvarnkam.g, GBilg	Bostäder
Kvarngärdet 56:13	Uppsala	Orgelgatan 1-5, Vattholmavägen 10 A-B	Mark/parkering
Kvarngärdet 56:14	Uppsala	Orgelgatan 1-17, Vattholmavägen 10-12	Vårdboende
Librobäck 19:7	Uppsala	Ullforsgatan 5	Stödboende
Librobäck 4:7 (arrende)	Uppsala	Söderforsgatan	Stödboende
Luthagen 24:1	Uppsala	Dalgatan 1-3, Norrlandsgatan 6, Wallingatan 25	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Luthagen 37:8	Uppsala	Börjegatan 25 A-E	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Löten 7:1	Uppsala	Lagerlöfsgatan 2-62	Bostäder
Löten 7:2	Uppsala	Lagerlöfsgatan 2-32	Bostäder
Löten 7:4	Uppsala	Lagerlöfsgatan 1-11	Bostäder
Norby 63:33 & 63:34	Uppsala	Tallbacksvägen 40	Stödboende
Norby 90:8	Uppsala	Fältvägen 10	Stödboende

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Norrvisjö 1:22	Uppsala	Norrvisjö	Mark/parkering
Sala Backe 13:3	Uppsala	Årstagatan 23 A-E	Vårdboende
Sala Backe 25:1	Uppsala	Verkmästargatan 16-20	Bostäder
Storvreta 1:214	Uppsala	Hasselvägen 11A	Stödboende
Storvreta 4:15	Uppsala	Vretalundsvägen 10 A-B, 12	Vårdboende
Storvreta 55:1	Uppsala	Vitsippsvägen 10	Stödboende
Storvreta 56:1	Uppsala	Bordtennisvägen 2	Stödboende
Sunnersta 155:7	Uppsala	Sunnerstavägen 28B	Stödboende
Sunnersta 193:1	Uppsala	Morkullevägen 76	Stödboende
Sunnersta 67:35	Uppsala	Backvägen 1	Stödboende
Sunnersta 79:31	Uppsala	Domherrevägen 12	Stödboende
Svartbäcken 14:3	Uppsala	Hallstensgatan 20, Styrbjörnsgratan 7	Vårdboende
Svartbäcken 29:4	Uppsala	Egilsgatan 8 - 12	Bostäder
Svartbäcken 36:45	Uppsala	Svartbäcksgatan	Vårdboende
Sävja 111:1	Uppsala	Stenbrohultsvägen 91-93	Vårdboende
Sävja 59:1	Uppsala	Carl von Linnés väg 4	Stödboende
Sävja 64:2	Uppsala	Linvägen 58	Stödboende
Trollbo 5:3	Uppsala	Konstnärsvägen 14	Stödboende
Tuna Backar 33:1	Uppsala	Tunagatan 31-37	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Vaksala-Lunda 4:14	Uppsala	Vaksala Lunda 200-202	Stödboende
Valsätra 54:6	Uppsala	Rosendalsvägen 3	Stödboende
Vattholma 5:320	Uppsala	Malmvågsvägen 11	Vårdboende
Vattholma 5:330	Uppsala	Järnmalmsvägen 1	Stödboende
Vänge-Täby 1:137	Uppsala	Täbyvägen 2	Stödboende
Vänge-Täby 1:138	Uppsala	Arkitektvägen 33B	Stödboende
Vänge-Täby 1:2	Uppsala	Arkitektvägen 1	Vårdboende
Årsta 106:3	Uppsala	Mariedalsgatan 1-3	Stödboende
Årsta 93:1	Uppsala	Hjortrongatan 5	Stödboende
Årsta 96:1	Uppsala	Fyrislundsgatan 62-66	Vårdboende
Adrian 11	Västerås	Lundagatan 1	Stödboende
Barkaröby 15:298	Västerås	Ruagatan 2	Stödboende
Bommen 1 (tomträtt)	Västerås	Genuag. Mälarparksv. Ö Mälarstrands Allé	Bostäder
Enkelstugan 25	Västerås	Vallbygränd 36	Stödboende
Fatburen 3	Västerås	Fatburgsgatan 17	Vårdboende
Fredriksberg 7	Västerås	Lövsångargatan 74-78	Vårdboende
Fyrtornet 1 (tomträtt)	Västerås	Fyrtornsg. 6, Kummelg. 5, Verksg. 9-13	Bostäder
Gippen 1	Västerås	Ankargatan 37	Vårdboende
Gulmåran 2	Västerås	Prästkragegatan 3 A-C, 5 A-D	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Gunnar 18	Västerås	Karlsgatan 17 B, Knutsgatan 2 B-D	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Hubbo-Kvistberga 1:23	Västerås	Rallarvägen 5	Stödboende
Hubbo-Sörby 15:9	Västerås	Kvistbergavägen 10-10 C	Vårdboende
Härjedalen 3	Västerås	Gästrikevägen 2-6	Stödboende
Hässlö 5:6	Västerås	Flottliljgatan 2-34	Student-/ungdomsbostäder
Karlavagnen 1	Västerås	Karlavagnsgatan 8-10	Bostäder
Kronhjorten 5	Västerås	Karlfeldtsgatan 20-22	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Krutbacken 1	Västerås	Norelligatan 10 A-B	Stödboende
Läkaren 125	Västerås	Hyvlarg 9, Plåtslagarg 1 A-C, 2	Stödboende
Nadden 1	Västerås	Naddenvägen 1	Stödboende
Nybygget 8	Västerås	Traktorgatan 5	Stödboende
Olloborren 32	Västerås	Jonasborgsvägen 6-8	Stödboende
Pinjen 2	Västerås	Cedergatan 11	Vårdboende
Resmilan 1	Västerås	Odensviplatsen 1 A-D, 2 A-B	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Rimfrosten 1	Västerås	Talltorpsgratan 1	Stödboende
Rädisan 1	Västerås	Hammarbacksv 5 A-B, Narvav. 24	Vårdboende
Sjömärket 2 (tomträtt)	Västerås	Fyrtornsg. 7 A-B, Sjömärkesg. 8 A-B	Bostäder
Skogsduvan 3	Västerås	Skogsduvevägen 1	Vårdboende
Smugglaren 1	Västerås	Havsfrugatan 6-8, Poseidongatan 16	Bostäder
Sveten 1	Västerås	Hagabergsgatan 10	Stödboende
Svärdsliljan 5	Västerås	Svärdsliljeg. 1-3, Gulsörreg. 3-13	Bostäder
Tvättstugan 2 (tomträtt)	Västerås	Håkantorpsgratan 158	Skola/förskola
Urberget 1	Västerås	Jakobsgatan 47-99	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Vaktchefen 2	Västerås	Kaserngatan 30 A-C	Vårdboende
Vaktposten 2	Västerås	Kaserngatan 24	Vårdboende
Vedbo 99	Västerås	Hörntorpsvägen 3 A-F	Mark/parkering
Vetterstorp 3	Västerås	Narvavägen 58-74	Bostäder
Vintergatan 1	Västerås	Karlavagnsgatan 4-6	Bostäder
Abc-Boken 10	Östersund	Rådhusgatan 31, Thoméegränd 22 A-B	Bostäder
Batteriet 1-4	Östersund	Divisionsgränd 2-20, Batterigränd 1-20, Trossgränd 1-19	Bostäder
Elritsan 4	Östersund	Rådhusgatan 85-91 A-B	Bostäder
Frigg 10	Östersund	Repslagarstigen 23, Skolgatan 76 A-D	Bostäder
Förskinnat 8	Östersund	Regementsg. 38-42, S.Gröng. 37-41, Thoméeegr. 26-28, Tullg.25-27	Bostäder
Harren 2	Östersund	Brunflövågen 22	Bostäder
Hyacinten 10, 12, 13, 15, 16	Östersund	Brunflöv. 9, Grundläggargr. 2-48, Ängeg. 1-11	Bostäder
Härbärgat 3	Östersund	Storgatan 58 A-B & K	Bostäder
Kålhamnen 6	Östersund	Kyrkg./Residensgr./Rådhusg./S Permang.	Bostäder
Lussekatten 1	Östersund	Blåhammarvägen 2-160	Bostäder
Majsen 11	Östersund	Ringvägen 26-30	Bostäder
Motboken 7	Östersund	Rådhusgatan 41 A-D	Bostäder
Pastorn 12	Östersund	Brogr./Färjemang./Kyrkg./Prästg.	Bostäder
Pionen 13	Östersund	Stuguvägen 20, Övre Hantverksgatan 23-25	Bostäder
Rektorn 9	Östersund	Köpmang./Biblioteksg./Törnstens Gr/Storg	Bostäder
Stadspredikanten 2	Östersund	Pastorsgatan 4 A-B, Artillerigatan 7	Bostäder
Sädeskäppan 3	Östersund	Regementsgatan 32, Pastorsgatan 3	Bostäder
Trasmattan 1	Östersund	Skogsbruksvägen 1-17, Stöttingvägen 2-22	Bostäder
Trossen 1	Östersund	Trossgränd 2-20	Bostäder
Tröskan 11	Östersund	Odenskogsvägen 102-114, Slåttvägen 5-29	Bostäder
Väghyveln 5-6	Östersund	Divisionsgränd 1-19, Stabsgränd 2-20	Bostäder

Nyckeltal

Nyckeltal

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

Nyckeltalsberäkningar

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

Nyckeltalsberäkningar

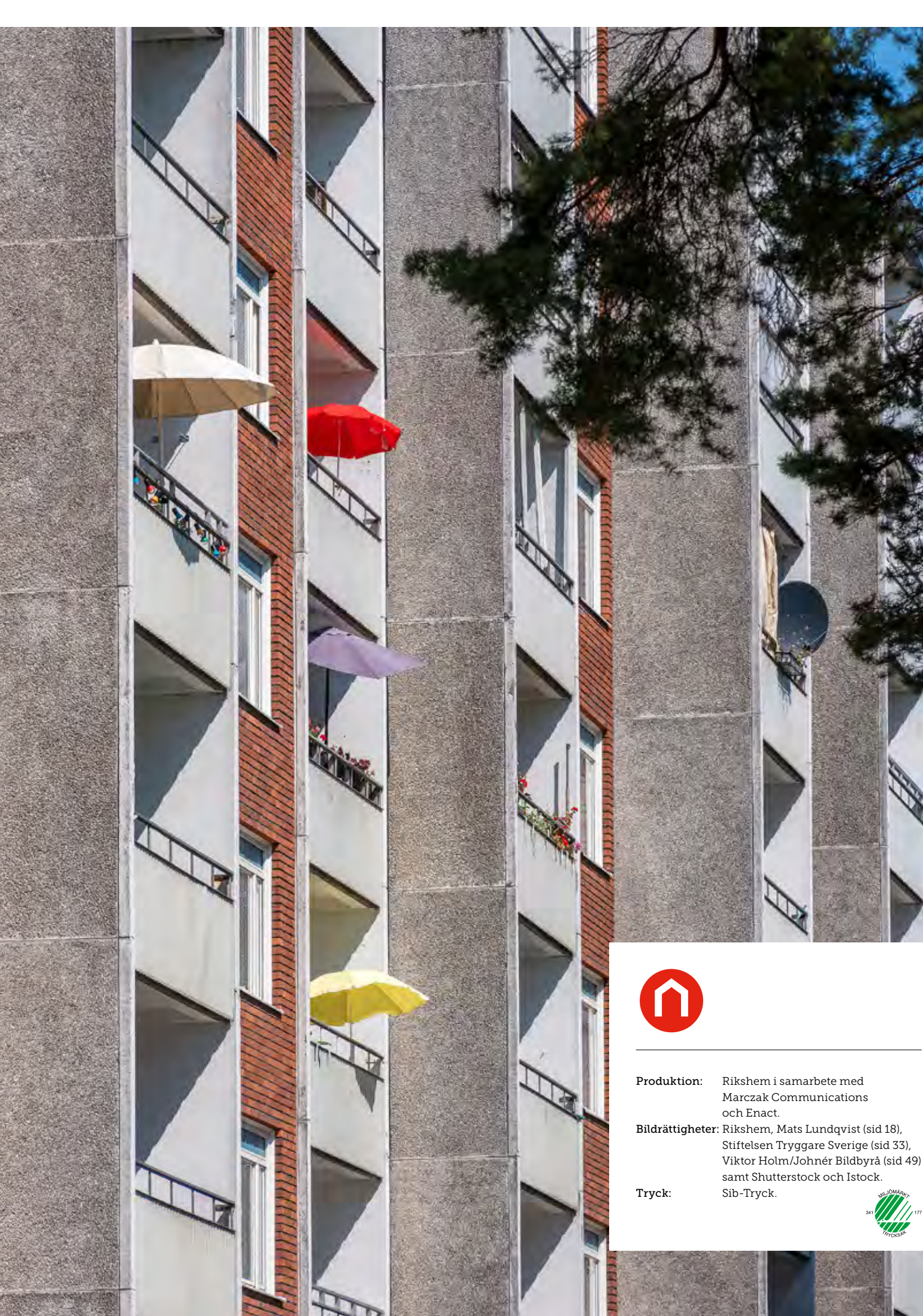
Belopp anges i mkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	2 480	2 244
Genomsnittligt eget kapital	21 681	19 320
Avkastning på eget kapital, %	11,4	11,6
Driftsöverskott		
Hysesintäkter	3 032	2 916
Fastighetskostnader	-1 272	-1 330
Driftsöverskott	1 760	1 586
Överskottsgrad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

Belopp anges i mkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	26 315	26 838
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	51 750	49 307
Belåningsgrad, %	51	54
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	4 814	4 317
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	51 750	49 307
Belåningsgrad, %	9	9
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	26 315	26 838
Likvida medel	-830	-568
Säkerheter avseende CSA-avtal	192	507
Nettoskuld	25 677	26 777
Driftsöverskott	1 760	1 586
Central administration	-78	-100
Avskrivningar	2	2
EBITDA	1 684	1 488
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,2	18,0

Definitioner

Andel kortfristig nettoskuld	Kortfristig räntebärande skuld med avdrag för likvida medel i relation till total räntebärande skuld.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande period föregående år 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	Säkerställa externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Direktavkastning	Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter.
Driftsöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighets-skatt, hyresförluster och fastighets-administration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgälder och liknande intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finans netto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Jämförbart bestånd	För ekonomisk uppföljning avses de fastigheter som ägts, eller för nyproduktion varit inflyttade, under de senaste fyra kvartalen.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering i relation till totalt antal lägenheter i segment bostäder med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering.

Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/ EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftsöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balans-omslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Total avkastning	Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för värdeförändringar. Definition har ändrats sedan föregående år och historiska nyckeltal har räknats om.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.



Produktion: Rikshem i samarbete med Marczak Communications och Enact.

Bildrättigheter: Rikshem, Mats Lundqvist (sid 18), Stiftelsen Tryggare Sverige (sid 33), Viktor Holm/Johnér Bildbyrå (sid 49) samt Shutterstock och Istock.

Tryck: Sib-Tryck.



Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. Läs mer på rikshem.se.

Kontakt

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