

A young girl with blonde hair, wearing a purple jacket, a light-colored cap, and dark pants with white polka dots, is running on a colorful hopscotch path. The path is painted on asphalt and features various letters and numbers in different colors. In the background, there is a large, modern apartment building with multiple balconies and a playground structure. The scene is set in a grassy area with some bushes and trees.

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning **2021**





sidan

32

Förvaltning som
gör skillnad

sidan

24

Rikshems
största orter

sidan

45

Pågående
projekt

sidan

16

Klimatneutral
verksamhet

Året i korthet

Ett händelsrikt 2021 6

Vd har ordet

Ett tryggt bolag i en osäker tid 8

Vår affär

Mål som visar vägen 10

Så skapar vi värde 12

På väg mot det goda samhället 14

För en klimatneutral verksamhet 16

Omvärld och marknad

Köpvilja på marknaden 18

Omvärldsspaning och globala megatrender 20

Fastighetsbestånd

Fortsatt fokus på befintligt bestånd 22

Rikshems största orter 24

Fastighetsbeståndet i siffror 26

Förvaltning

Förvaltning som gör skillnad 32

Trygga och trivsamma områden 34

Klimatneutral förvaltning 36

Med örat mot kunden 38

Våra leverantörer 39

Projekt- och fastighetsutveckling

Långsiktig och hållbar utveckling 40

Full fart framåt 42

Detaljplaner under utveckling 44

Pågående projekt 45

Färdigställda projekt 46

Starkare tillsammans 48

Medarbetare

Medarbetare mot gemensamma mål 50

Nya och erfarna talanger 52

Finansiering

Finansiell stabilitet 56

Risker och riskhantering

Risker och möjligheter 60

Finansiella rapporter, styrning och index

Styrelse och ledning 66

Hållbarhetsstyrning 68

KPI:er per väsentlighetsområde 70

Om hållbarhetsredovisningen 71

Index lagstadgade hållbarhetsrapporten 71

Hållbarhetsrapportens undertecknande 71

Revisorns rapport hållbarhetsredovisning 72

GRI-index 73

Förvaltningsberättelse 76

Bolagsstyrningsrapport 81

Finansiella rapporter 84

Noter 94

Revisionsberättelse 118

Fastighetsförteckning 122

Nyckeltal 132

Definitioner 134

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.

Vår mission

Vi utvecklar trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden. Det gör vi genom att kombinera affärs-mässighet och samhälls-engagemang.

Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Vår affärsidé

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



Vår värdegrund är företagets DNA

Drivande, Närvarande
och Ansvarstagande.

Våra samhällsfastigheter och bostäder finns över hela landet. Från Malmö i söder till Luleå i norr.
Läs mer på sidan 22.





Långsiktigt ägande

50 %

Rikshem AB (publ) ägs till 50 procent vardera av AMF Tjänstepension AB och Fjärde AP-fonden.

En god avkastning i Rikshem gynnar därför i förlängningen Sveriges pensionstagare.



Marknadsvärde

62 mdr kr

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick till 62 112 mkr inkl. joint ventures och 58 780 mkr exkl. joint ventures:



41,6

mdr kr
Bostäder



17,2

mdr kr
Samhällsfastigheter



Hållbar verksamhet

Rikshems långsiktiga mål är att vara klimatneutralt år 2045.

Ett delmål är en klimatneutral förvaltning 2030.



Bostäder för hela livet

cirka

70 %

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

I portföljen finns cirka

29 000

bostäder



Affärsmässigt samhälls-engagemang

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



Samhällsfastigheter utifrån behov

cirka

30 %

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

Ett händelserikt 2021



Ökad kundnöjdhet för samhällsfastigheter

Nöjd kund-index för samhällsfastigheter ökade med sex enheter, från 49 till 55, under året. Läs mer om hur vi arbetar med samhällsfastigheter på sidan 38.



Uppkopplade fastigheter

Vid utgången av året hade över 15 000 lägenheter kopplats upp mot Öppet nät vilket, för kunderna, innebär fritt val av leverantör för bredband, tv och telefoni. Vi har också monterat omkring 10 000 sensorer som löpande genererar teknisk information och möjliggör en effektivare drift och en mer hållbar förvaltning.



cirka

500

lägenheter har renoverats under året.

Nya krav med taxonomin

EU-kommissionen antog under 2021 de första målen i taxonomiförordningen, som är ett gemensamt klassificeringssystem av vad som är miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Under året har Rikshem påbörjat kartläggning av sin verksamhet utifrån taxonomins krav med fokus på energikrav och klimatriskanalyser i befintligt bestånd.

Kreditbetyg bekräftas

Kreditvärderingsinstitutet Moody's Investors Service bekräftade Rikshems långfristiga kreditbetyg A3 med stabil outlook i sin årliga kreditrating av företaget.

156 sommarjobbare

Under sommarmånaderna kunde Rikshem erbjuda 156 ungdomar sommarjobb. För många av dem var det en första kontakt med arbetslivet samtidigt som de bidrog till att underhålla bostadsområdenas utemiljöer.

Energismarta fastigheter

Det energieffektiviseringsprojekt som startade redan 2020 gick in i en intensiv fas under 2021. Bland annat har rekommendationer för individuell mätning tagits fram samt förstudier för solceller på 15 fastigheter. Läs mer på sidan 36.

JANUARI-MARS

APRIL-JUNI



Ökade hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 3 062 mkr.



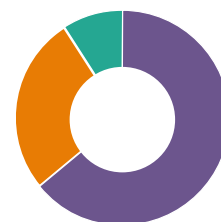
God totalavkastning

Årets totalavkastning uppgick till 14,2 procent, inklusive joint ventures, enligt MSCI.

Finansiella nyckeltal

	2021	2020	2019
Soliditet, %	46	41	39
Belåningsgrad, %	46	51	54
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,9	15,2	18,0
Belåningsgrad säkerställda lån, %	6	9	9

Fördelning av hyresintäkter



● Bostadshyreskontrakt, 64 %
 ● Offentlig sektor, 27 %
 ● Privat sektor, 9 %



Byggstart för 700 bostäder

I juli påbörjades byggnationen av 252 nya lägenheter i Eriksborg i Västerås. Under augusti och september togs också spadtag för ytterligare 130 lägenheter i Södertälje samt för 103 lägenheter i Umeå. Under året har totalt 700 lägenheter byggstartats.



Klimatneutralt 2045

Under året fattade Rikshem beslut om att bli klimatneutralt till 2045 samt att ansluta sig till Science Based Targets Initiative, SBTi. I Malmö och Helsingborg ansluter vi oss till LFM30; ett lokalt initiativ med cirka 200 aktörer med mål att nå en klimatneutral bygg- och anläggningssektor till 2030. Läs mer på sidan 16.

Ny elbilspool i Kalmar

För att underlätta för kunderna att leva hållbart startade Rikshem en elbilspool där Rikshem står för månadsavgiften och hyresgästen endast betalar vid det faktiska användandet av bilen.

22 miljoner kronor till gröna utemiljöer

Satsningen på utemiljöer fortsatte under året. Rikshem ansökte också om stöd av Boverket för gröna utemiljöer, i 32 olika projekt. Totalt beviljades stöd om 22 miljoner kronor, vilket är ett välkommet bidrag i arbetet med att förbättra utemiljöerna i våra områden.



Hej kund

Flera satsningar har gjorts under året som sammantaget förbättrar Rikshems kundservice. Utveckling av kundtjänst, nytt ärendehanteringssystem, ökad kundkommunikation ute i områden och uthyrningssatsningen Rikshem Direkt är några av nyheterna. Läs mer på sidan 34.

Miljöbyggnad Silver för nyproduktion

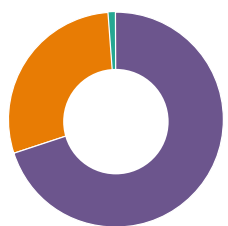
I oktober togs beslut om att all nyproduktion framöver ska vara certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Läs mer på sidan 43.

cirka
450
nya bostäder har färdigställts under året.

JULI-SEPTEMBER

OKTOBER-DECEMBER

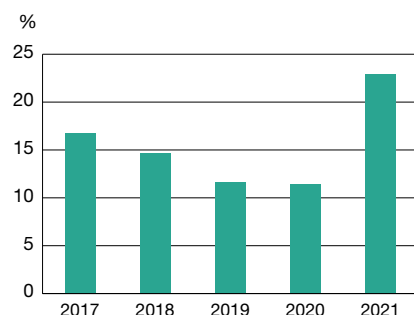
Fördelning av fastigheternas marknadsvärde



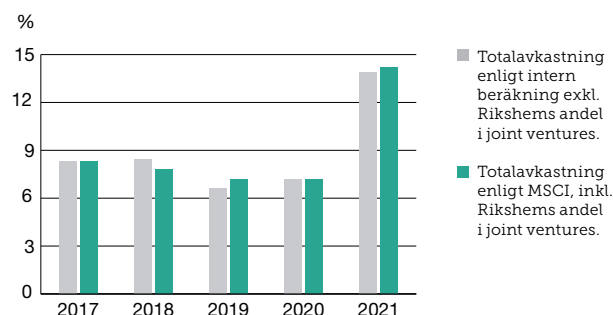
- Bostäder, 70%
- Samhällsfastigheter, 28%
varav Vårdboende, 23%
varav Skolor, 5%
- Kommersiellt, 2%

Årets avkastning

Avkastning på eget kapital



Totalavkastning





” Vi levererar en totalavkastning på 14,2 procent, närmast en fördubbling jämfört med föregående år.

Ett tryggt bolag i en osäker tid

Mycket sätts i perspektiv när jag ser tillbaka på de senaste årens pandemi och nu också följer nyhetssändningarna där Rysslands väpnade angrepp på Ukraina skapar bilder ingen av oss ville se igen. När världen stormar blir det i det lilla dock tydligt att Rikshem fyller ett viktigt syfte. Genom att vara långsiktiga och investera i stabila segment som bostäder och samhällsfastigheter så är vi ett tryggt bolag som står stadigt och arbetar med viktiga saker för samhället – tak över huvudet och social infrastruktur. Det är något att vara stolt över.

Rikshem har tagit många viktiga steg under året. Vi fortsätter att investera i befintligt bestånd och nyproduktion, vi har avyttrat mindre fastigheter som långsiktigt inte passar in i beståndet, vi bygger strukturkapital och accelererar digitaliseringen. Vi har landat vår färdplan mot klimatneutralitet och implementerat en ny uthyrningsstrategi. Den senare innebär ett mer aktivt uthyrningsarbete för att minimera vakanser. Vi har också gjort flera insatser i arbetet för nöjdare kunder både på bostads- och samhällsfastighetssidan.

Stor potential i beståndet

Vi har generellt ett högt söktryck på bostadsbeståndet med långa köer men på orter där det byggts mycket nytt krävs det mer av oss och det tar längre tid att hyra ut lägenheterna. Vi har en hög uthyrningsgrad i beståndet och marknadsvakansen ligger idag på 1,5 procent där huvuddelen är kopplad till Norrköping. Den totala vakansen, där lägenheter som tomställts för renovering ingår, ligger på 5,1 procent vilket visar på stor potential i beståndet. För att ta vara på potentialen har vi vidareutvecklat vår

renoveringsmodell under året. Vi kommer även fortsättningsvis att i vissa fastigheter, beroende på konstruktion, att göra renoveringar där vi evakuerar hyresgästerna men huvudinriktningen framåt är att göra renoveringar där hyresgästen bor kvar medan stammar och badrum renoveras. Det gör att vi kan komma snabbare framåt med renoveringarna vilket är av största vikt då ungefär halva beståndet har renoveringsbehov. Som långsiktig fastighetsägare tar vi hand om våra fastigheter för att säkerställa såväl teknisk standard som

att lägenheterna uppfyller de krav som man idag har på ett modernt boende. Idag pågår renovering enligt den nya modellen med kvarboende i ett av våra större områden i Uppsala och vi har flera projekt under uppstart bland annat i Södertälje. Totalt har vi pågående renoveringsprojekt som omfattar cirka 1 500 lägenheter.

700 produktionsstartade lägenheter

Takten i bostadsbyggandet i Sverige är hög och så även för Rikshems del. Under 2021 produktionsstartade vi 700 lägenheter, en kraftig ökning jämfört med föregående år. Då investeringsstödet försvann vid årsskiftet är det troligt att antalet byggstartar av nya hyresrätter i Sverige kommer att minska 2022. För vår del har några projekt fått ses över och även om det är olyckligt att förutsättningarna ändrades med kort varsel blir spelreglerna nu tydligare när det blir samma förutsättningar för all nyproduktion av hyresrätter och därmed än viktigare att arbeta för att bygga rätt produkt på rätt plats. Vi har också många kommundialoger i gång om detalplaner och byggrätter för att kunna vidareutveckla våra områden. Idag har Rikshem byggrätter för cirka 10 000 nya bostäder.

Stärkta segment under pandemin

Efter ytterligare ett år med coronapandemin sitter de nya digitala arbetssätten och vi har sedan tidigare kunnat konstatera att Rikshem inte påverkats ekonomiskt. Redan från början ställde vi om snabbt och vi gjorde det bra från dag ett. Vi har inga ökade hyresförluster och det är snarare ett större intresse på fastighetsmarknaden för våra segment än tidigare. Det syns också i avkastningskraven som gått ner ordentligt under året för både bostäder och samhällsfastigheter. I pandemins spår räknar vi med att flexibla arbetssätt kommer att leva kvar. Det kan ge önskemål om ökad service i bostadsområden när man spenderar mer tid hemma, vilket på sikt öppnar för mer blandade och levande områden. Under en period i början på året såg vi färre intresseanmälningar till lediga objekt men vakansgraden ligger kvar i nivå med föregående år. Vi ser ingen ökad efterfrågan på större lägenheter för till exempel möjlighet till kontorsrum. Även fortsättningsvis är det bostäder med bra planlösning som är mest uppskattade. Gärna också med möjlighet till snabb uppkoppling. För medarbetarna och kunderna har pandemin fortsatt inneburi vissa utmaningar men jag är stolt över hur väl vi hanterat denna tid. Särskilt stolt är jag över våra medarbetare

som varje dag varit ute hos hyresgästerna och sett till att såväl bostäder som samhällsfastigheter fungerat som de ska.

Nöjdare samhällsfastighetskunder

Arbetet för nöjda kunder är ständigt pågående. Hos våra samhällsfastighetskunder tog vi ett stort steg uppåt i kundnöjdhet under året. Ett resultat av ökat fokus på dem som driver och brukar verksamheterna. Genom närmare dialog får vi ökad förståelse för vad som efterfrågas och bättre förutsättningar att möta kundernas förväntningar. I linje med detta går det lyckade specialprojekt som genomförts på ett demensboende i Luleå där den invändiga färgsättningen anpassats efter forskning kring demens.



För medarbetarna och kunderna har pandemin inneburit utmaningar men jag är stolt över hur väl vi hanterat denna tid.

På bostadssidan har vi infört ett ärendehanteringssystem och ökar frekvensen på kundundersökningar för att även här få ökad kundinsikt som ger oss möjligheter till förbättringar. Digitaliseringen ger också bättre förutsättningar för nöjda kunder genom att vi kan arbeta mer proaktivt. Uppkopplingen av beståndet fortgår och idag är ungefär hälften uppkopplat och många lägenheter har också fått sensorer installerade som löpande ger oss teknisk information om fastigheterna. Sensorerna har redan resulterat i att vi bland annat kunnat upptäcka vattenskadorna i ett tidigt skede.

Klimatneutralt Rikshem

Rikshems fastighetsförvaltning ska vara klimatneutral 2030 och 2045 ska hela bolagets verksamhet ha nått dit. Den färdplan vi antagit under året visar vägen mot målet. Mycket pekar dock på att anpassningen kommer att behöva göras i snabbare takt än vi planerar för idag, bland annat med utgångspunkt i den rapport från FN:s klimatpanel IPCC som kom i slutet på februari. Vi har länge arbetat med att energieffektivisera beståndet och under året har vi genomfört flera energiprojekt, bland annat i en skola i Nacka som gett en energibesparing på drygt 60 procent och på ett serviceboende i Västerås som gett en energibesparing på drygt 70 procent. Under året har vi också ökat andelen grön

finansiering som idag motsvarar 23 procent av räntebärande skulder, mer än en dubbling jämfört med slutet av 2020.

Långsiktig områdesutveckling

På den sociala sidan konstaterar vi att många idag upplever otrygghet i samhället. För att öka tryggheten i våra hus och områden har vi bland annat arbetat med systematiska kontraktskontroller och under året har vi gått igenom 7 000 kontrakt för att minska olovlig andrahandsuthyrning. Det har gett ett positivt utfall och vi kommer gå igenom lika många kontrakt under 2022. Vi genomför också trygghetsvandringar i våra områden. I Gränby i Uppsala har vi startat ett större områdesutvecklingsprojekt som är tänkt att löpa över tio år. Ett arbete jag ser särskilt fram emot att följa.

Dubblad totalavkastning

Intäkterna, såväl som driftsöverskottet, ökad under året, detta trots avyttringar av fastigheter. Förvaltningsresultatet landade på 1 526 mkr och årets resultat efter skatt blev 5 931 mkr. Fastighetsvärdena har utvecklats starkt och inklusive våra joint ventures har vi nu ett fastighetsvärde över 62 miljarder kronor. Värdeförändringen står för en stor del av ökningen men även investeringar i lönsamma projekt bidrar. Soliditeten har stärkts och belåningsgraden minskat och vi levererar en totalavkastning på 14,2 procent enligt MSCI, närmast en fördubbling jämfört med föregående år.

Oviss omvärld men tryggt Rikshem

Jag vill tacka alla medarbetare för ett speciellt men bra 2021 där vi hela tiden rört oss framåt för att tillsammans utveckla Rikshem. Jag vill också tacka våra kunder, samarbetspartners och andra intressenter som vi har förmånen att arbeta med. 2022 ser ut att präglas av många osäkerhetsfaktorer. Inflationen, som nu också drivs på av sanktionerna kopplade till det väpnade angreppet på Ukraina, är en sådan faktor. Exakt vad och hur vi kommer påverkas kan nog ingen svara på idag. I och med Rikshems uppdrag att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter är vi ett stabilt och tryggt bolag och räknar med att även fortsättningsvis på ett bra sätt leverera en långsiktig god avkastning till våra ägare och i förlängningen till Sveriges pensionärer. Med huvudet kallt och hjärtat varmt arbetar vi vidare på inslagen väg.

Anette Frumerie, vd Rikshem
Stockholm, mars 2022

Mål som visar vägen

Rikshem har fem långsiktiga mål som styr verksamhetens inriktning. De långsiktiga målen gäller för perioden 2017-2022 och arbetet sker stegvis för att uppnå målen.

Rikshems mål

Målområde	 God total-avkastning	 Nöjd kund	 Nöjd medarbetare	 Klimatneutral verksamhet**	 Trygga och attraktiva områden
Mål	Att långsiktigt skapa en real total-avkastning 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 2,0 kg/kvm och år .	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 områdes-utveckling • Energioptimering- och effektivisering • Inkluderande och utvecklande medarbetarskap				
Utfall	2021 10,3 % 2020 6,7 % 2019 5,5 %	2021 59 2020 59 2019 57	2021 68 2020 71 2019 70	2021 -0,3 % -0,1 kg/kvm och år 2020 -8,0 % -0,7 kg/kvm och år 2019 +0,7 % -1,7 kg/kvm och år	2021 76 2020 77 2019 77

* Real totalavkastning beräknas utifrån siffror från MSCI.
** Ej tidsatt.

Finansiella nyckeltal

Soliditet

Soliditeten ska inte understiga 35 procent.

%	2021	2020	2019
Soliditet	46	41	39
Miniminivå enligt policy	35	35	30

Belåningsgrad

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

%	2021	2020	2019
Belåningsgrad	46	51	54
Maximinivå enligt policy	58	58	70

Nettoskuld/EBITDA*

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

ggr	2021	2020	2019
Nettoskuld/EBITDA	15,9	15,2	18,0
Maximinivå enligt policy	16,0	16,0	–

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

ggr	2021	2020	2019
Räntetäckningsgrad	3,6	3,7	3,5
Miniminivå enligt policy	2,2	2,2	1,75

* Nytt finansiellt mål 2020.

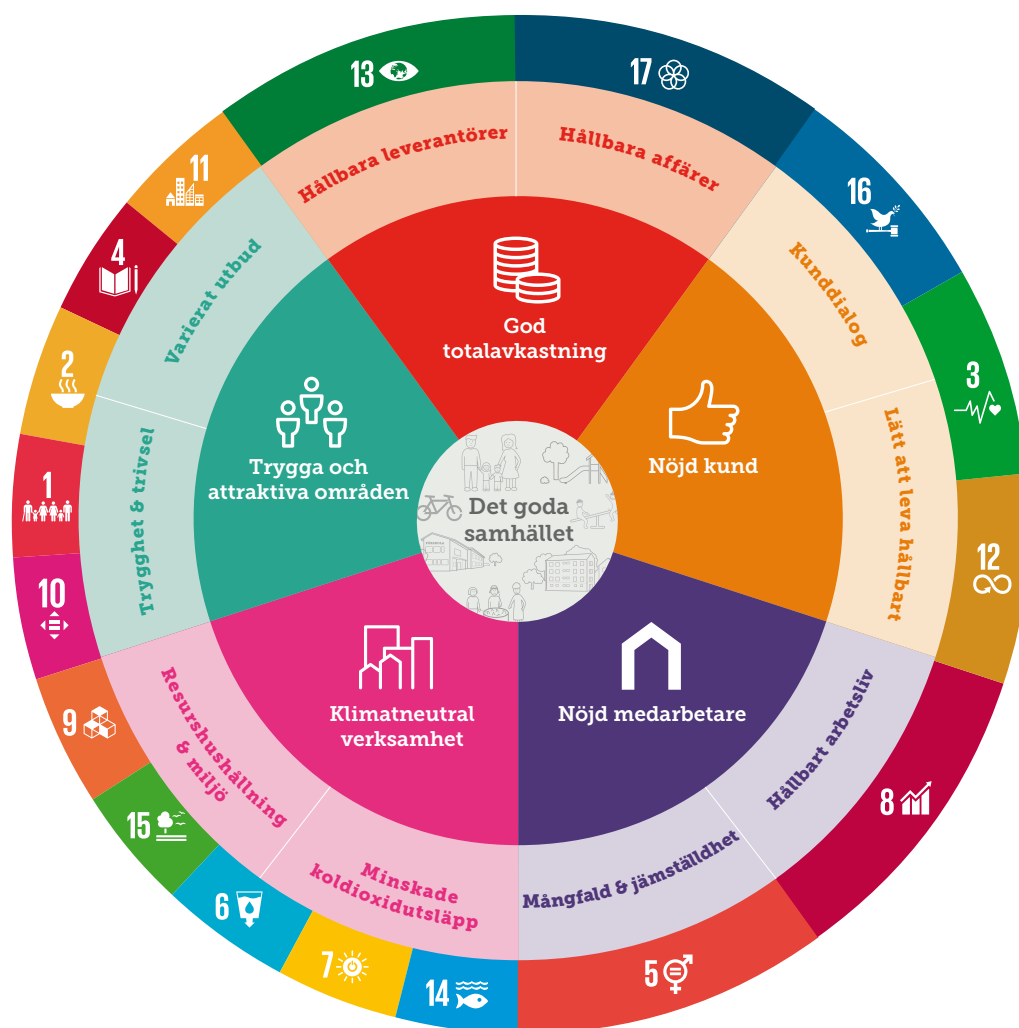
Läs mer
om våra KPI:er per
väsentlighetsområde
på sidan 70.

Strategiskt hållbarhetsarbete

Hållbarhet är integrerat i Rikshems verksamhet. Hållbarhetskompassen visar hur Rikshems väsentlighetsområden utgår från de långsiktiga och övergripande målen och hur dessa stödjer FN:s globala hållbarhetsmål. Hållbarhetskompassen

visar vägen i vårt arbete med att integrera hållbarhet i samtliga beslutsprocesser för utvecklingsprojekt och investeringsbeslut. Vad de olika väsentlighetsområdena innebär i praktiken och hur vi arbetar med dem beskrivs i redo-

visningens olika kapitel. Väsentlighetsområdena följs upp med KPI:er och återfinns på sidan 70. Läs mer om Rikshems väsentlighetsanalys på sidan 68.



FN-mål

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

Så skapar vi värde

Rikshem nyttjar sina tillgångar på ett hållbart sätt för att skapa goda och långsiktiga resultat för intressenterna. Vår verksamhet påverkar omvärlden, både i produktionsprocessen och i förvaltningen. Genom att minska den negativa påverkan och öka det positiva bidraget i hela värdekedjan, skapar vi goda förutsättningar för socialt och miljömässigt hållbara städer och samhällen.

TILLGÅNGAR

Finansiellt kapital

Stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter. Kapitalmarknadsfinansiering via banklån och obligationsprogram. Starka ägare i Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB.

Arbetskraft & kompetens

Professionella och kompetenta medarbetare med relevant erfarenhet. Arbetsätt och rutiner utvecklas kontinuerligt och baseras på bolagets värderingar.

Naturresurser

Vid byggnation, utveckling och förvaltning används resurser såsom vatten, energi, material och kemikalier.

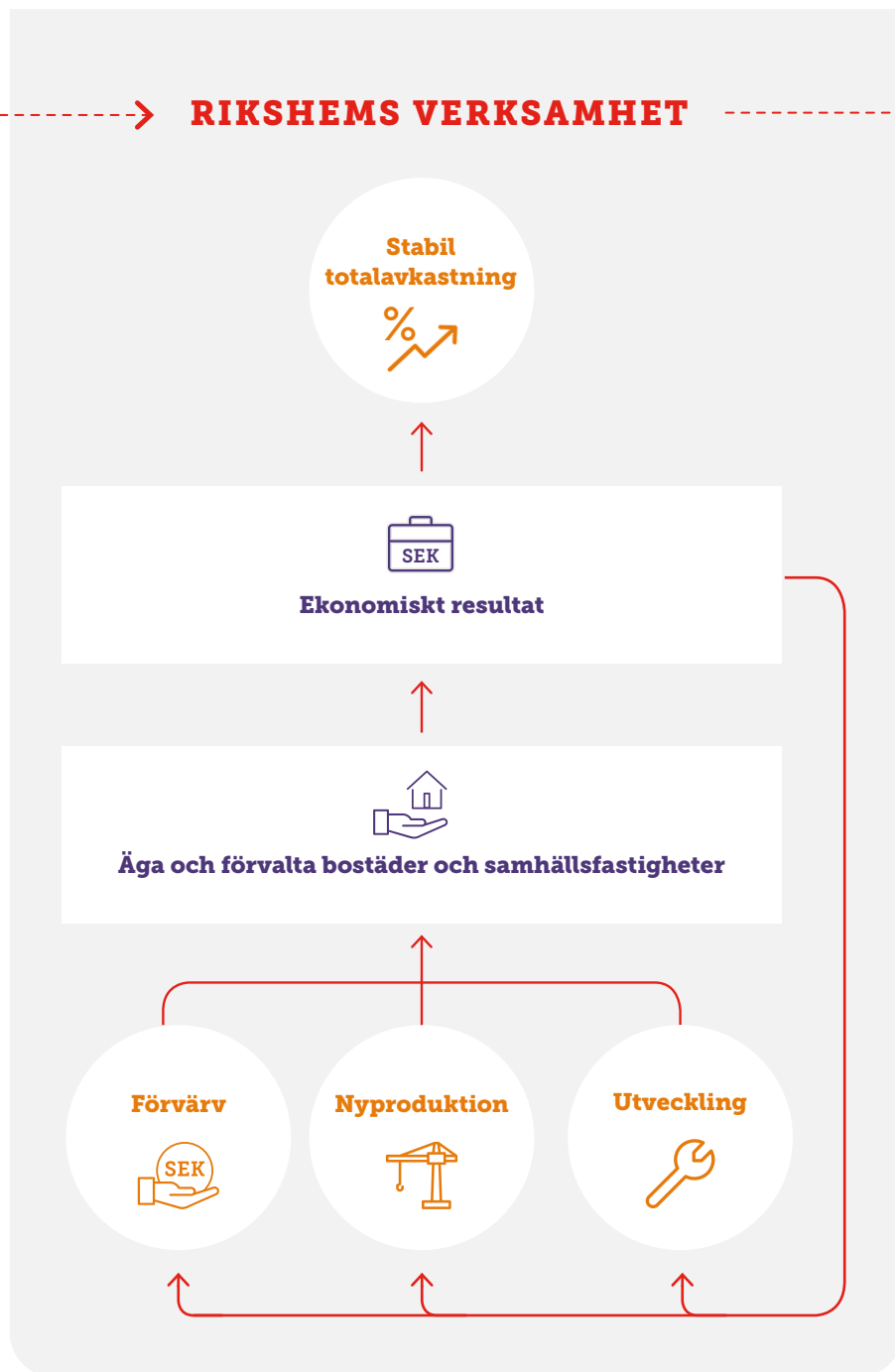
Relationer med kunder & samarbetspartners

En ständigt pågående kunddialog fångar kunders preferenser och önskemål där samarbetspartners av rätt kvalitet är en förutsättning för att få nöjda kunder.

Innovation & utveckling

Ny teknik och digitala lösningar nyttjas för att bedriva och kontinuerligt utveckla verksamheten.

RIKSHEMS VERKSAMHET





→ VÄRDEN FÖR VÅRA INTRESSENTER

Ägare

God och långsiktig totalavkastning.

Kunder

Varierat utbud av bostäder och ändamålsenliga verksamhetslokaler. Attraktiva boendemiljöer och rum för livets alla faser.

Medarbetare

Trygg, utvecklande och jämställd anställning i sund arbetsmiljö.

Samarbetspartners

Affärs- och utvecklingsmöjligheter.

→ SAMHÄLLSPÅVERKAN

Positiv

- Ökad tillgänglighet till ett varierat utbud av bostäder och lokaler för samhällsservice.
- Bostäder för hushåll med olika ekonomiska och sociala förutsättningar.
- Utveckling av samhällsnyttig infrastruktur och lokala områden.
- Skapade arbetstillfällen och ökad ekonomisk tillväxt.
- Avkastning till Sveriges pensionssystem.

Negativ

- Uppkomst av avfall, byggavfall samt avfall från boende.
- Utsläpp av växthusgaser och klimatpåverkan från hela värdekedjan.
- Påverkan på ekosystem och biologisk mångfald vid bland annat exploatering av ny mark.



**Det goda
samhället**

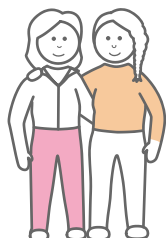


På väg mot det goda samhället

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.

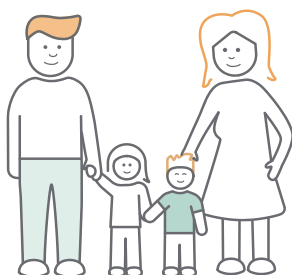


Med cirka 30 000 bostäder är Rikshem en viktig aktör som motverkar bostadsbristen genom att bidra till den långsiktiga bostadsförsörjningen i Sverige.



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 under stor del av livet, vilket bland annat 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.

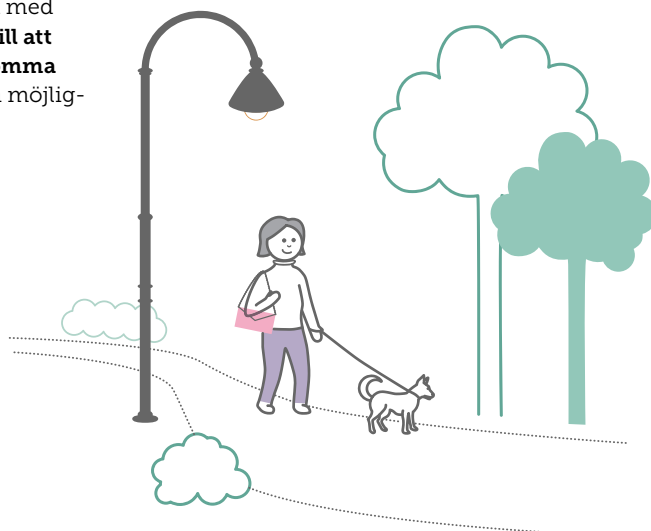


FÖRSKOLOR OCH SKOLOR

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.

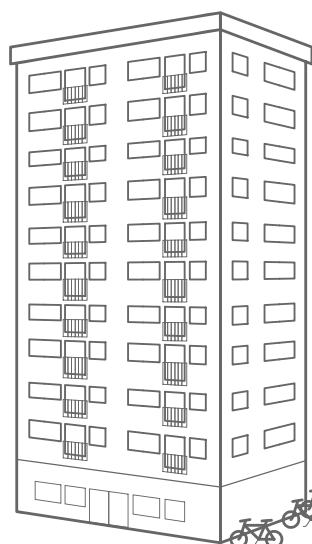
Variation och bredd i utbudet är viktigt. Olika typer av boenden och storlekar på lägenheter behövs inom samma område, för att möjliggöra flyttar i närområdet när livet förändras. Rikshem förvaltar och tar hand om både hus och människor.

Ett aktivt arbete med exempelvis **trygghetsanalyser, hantering av olovlig andrahandsuthyrning och utveckling av miljöer** bedrivs 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.

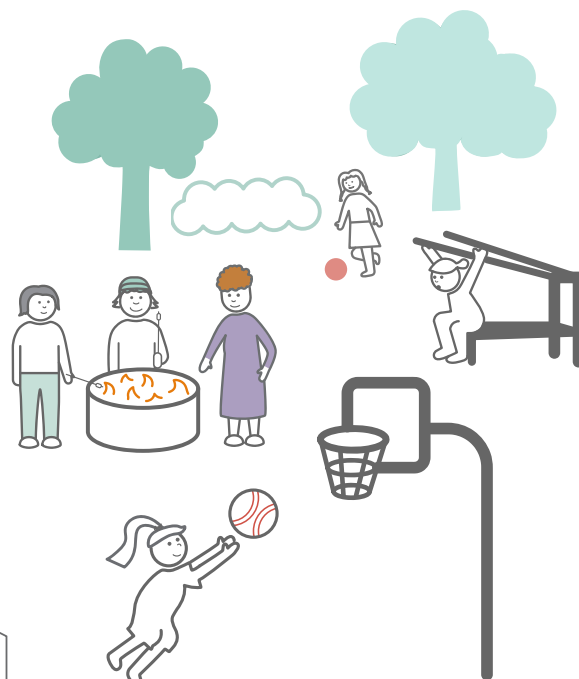


SENIOR- OCH TRYGGHETSBOSTÄDER

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.

För en klimatneutral verksamhet

Bygg- och fastighetsbranschen spelar en nyckelroll i omställningen till ett hållbart samhälle. Därför har Rikshem under året tydliggjort ett antal klimatomfattande målsättningar och ambitioner. Tre viktiga milstolpar 2021 har varit att ta fram en klimatfärdplan, ansluta sig till Science Based Targets Initiative samt att gå med i Lokal Färdplan Malmö, LFM30.

Klimatneutral verksamhet 2045

Rikshem har satt ett långsiktigt mål om att vara klimatneutralt år 2045. För att visa hur vi planerar att uppfylla våra målsättningar har en klimatfärdplan arbetats fram under 2021. Klimatfärdplanen baseras på en under året genomförd klimatkartläggning av verksamhetens hela värdekedja.

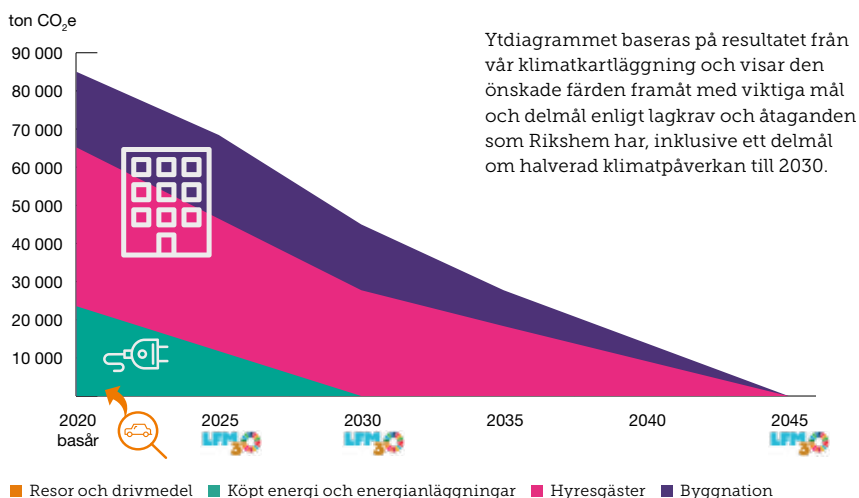
Klimatfärdplan i två delar

Klimatfärdplanen består av två delar, ett ytdiagram och en matris för att visualisera det snabba utvecklingsbehov vi står inför och vad vi ska arbeta med.

Ytdiagrammet visar med vilken takt vi behöver minska våra klimatutsläpp som anger våra mål och delmål, samt var i vår värdekedja utsläppen sker. Utsläppen är också uppdelade i tre scope och inkluderar både vår direkta och indirekta klimatpåverkan. Vårt sedan tidigare beslutade klimatmål om en klimatneutral förvaltning 2030 kvarstår. Vi har även inkluderat mål för klimatutsläpp längre bort i vår värdekedja, exempelvis utsläpp från byggnation och renovering samt våra hyresgästers klimatpåverkan. Genom vårt deltagande i LFM30, se nästa sida, planerar vi att öka minskningstakten för den delen som omfattar klimatutsläpp inom byggnation.

IVL, Svenska Miljöinstitutet har hjälpt oss att beräkna scenarioutveckling som innefattar Rikshems egna behov för minskade klimatutsläpp men inkluderar även andra aktörers, samhällets och branschens minskade utsläpp inom till exempel värme, el, bygg och mobilitet. I matrisen har vi delat upp våra klimatutsläpp i olika utsläppsområden och kopplar dem till var i vår verksamhet utsläppen sker. Under 2022 kommer Rikshem utveckla detaljer för respektive matriscella för att styra årliga handlingsplaner som leder oss mot klimatmålen.

Rikshems klimatfärdplan



	Resor och drivmedel	Köpt energi och egna energianläggningar	Hyresgäster	Byggnation
Egen verksamhet	Tjänsteresor Flyg Privat bil i tjänsten	Kontorens energianvändning • Uppvärmning • Elanvändning		
Förvaltning	Servicebilar Drivmedel till maskiner	Driftenergi • Uppvärmning • Kyla • Fastighetsel Egenproducerad solel	Bostäder • Hushållsel • Restavfall • Bilkörning Samhällsfastigheter • Energianvändning • Bilkörning	Underhåll Renovering • Materialval • Byggavfall • Transporter • Byggenergi
Projekt och ROT*		Beslut för driftenergi • Uppvärmning • Kyla • Fastighetsel • Egenproducerad förnybar el (solel)	Beslut för driftskedet bostäder • Hushållsel • Restavfall • Bilkörning Beslut för driftskedet samhällsfastigheter • Energianvändning • Bilkörning	Nybyggnation och ROT • Materialval • Byggavfall • Transporter • Byggenergi

* ROT – Renovering, ombyggnad och tillbyggnad.



Scope 1

Direkt påverkan från egen verksamhet, bränslen och resor



Scope 2

Indirekt påverkan från köpt energi för egen verksamhet



Scope 3

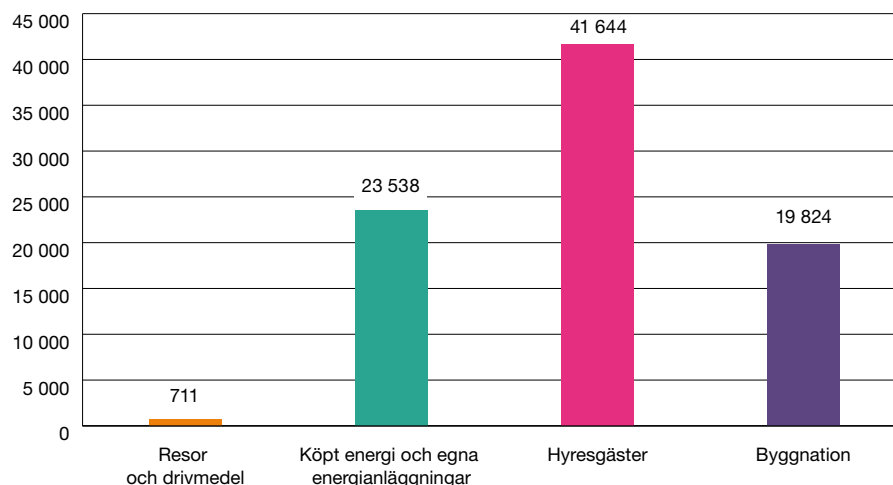
Indirekt påverkan som uppstår före och efter vår verksamhet

Klimatkartläggning av värdekedjan

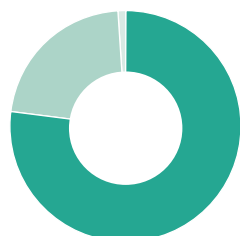
Rikshems klimatfärdplan grundar sig i en klimatkartläggning av verksamheten som genomförts under året. Rikshems klimatkartläggning visar fördelningen

av våra klimatutsläpp i hela vår värdekedja för samtliga tre scope (1, 2 och 3) och är baserad på data från basåret 2020 och beräkningar enligt GHG-protokollet.* Siffrorna avser Rikshems totala bestånd.

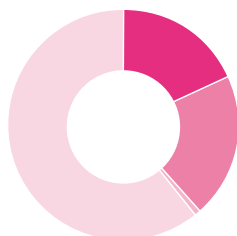
En tydlig översyn över klimatpåverkan från olika delar av värdekedjan ger oss goda förutsättningar för att systematiskt jobba mot halverad påverkan 2030 och en klimatneutral verksamhet 2045.

Överslagsberäkning av Rikshems klimatpåverkan, basåret 2020 (ton CO₂e/år)

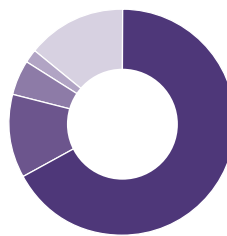
2021 års klimatutsläpp redovisas på sidan 70.

Köpt energi och egna energianläggningar

- Inköpt fjärrvärme, 77%
- Inköpt el (platsbaserad), 22%
- Uppvärmning med olja, 1%

Hyresgäster

- Hushållsel, 18%
- Avfall (förbränning restavfall), 20%
- Avfall (hantering avfall), 1%
- Bilkörning, 61%

Byggnation

- Nyproduktion, 67%
- ROT (renovering), 12%
- ROT (om- och tillbyggnad), 5%
- Successionsrenovering, 2%
- Förvaltningsprojekt, 14%

* Utsläppssiffrorna är uträknade med platsbaserad metod. Nordisk elmix från 2018 används för el, emissionsfaktor hämtad från SMED 2021. Emissionsfaktorer för fjärrvärme har hämtats från respektive leverantör och är beräknade utifrån föregående års emissionsfaktorer för fjärrvärme då emissionsfaktorerna för aktuellt år erhålls från leverantörerna tidigast under andra kvartalet varje år. Emissionsfaktor för olja hämtad från Miljöfaktaboken från 2011, och från Energimyndigheten gällande transporter. Emissionsfaktorer för Scope 3 har inhämtats från Avfall Sverige, Energimyndigheten och ett antal fler avgörande aktörer.

ROT – Renovering, ombyggnad och tillbyggnad

Anslutning till Science Based Targets Initiative

Rikshem ansökte om att ansluta sig till Science Based Targets Initiative 2021 och ansökan godkändes i februari 2022. Det innebär för Rikshem en målsättning om nettollutsläpp från verksamheten 2045 för att nå Parisavtalets klimatmål.



Science Based Targets initiative (SBTI) är ett samarbete mellan CDP, FN:s Global Compact, World Resources Institute och WWF. Initiativet är till för att hjälpa företag att sätta vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet.

Anslutning till Lokal Färdplan Malmö (LFM30)

Rikshem anslöt under året sina verksamheter i Malmö och Helsingborg till LFM30; ett lokalt initiativ med cirka 200 aktörer. Samtliga medlemmar åtar sig att implementera LFM30:s färdplan och målsättningar för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor, med målet att styra mot klimatneutral verksamhet till år 2030. Rikshems initiativ ska vara i linje med LFM30, som ligger långt fram inom klimatarbetet. Medlemskapet i LFM30 betyder bland annat att vi ska

byggstarta ett klimatneutralt projekt före 2025. Vi ska även fortsätta bygga nyproduktion med trästomme när det är möjligt och minska klimatpåverkan när vi behöver bygga med betongstomme. Klimatpåverkan från förvaltning av vårt befintliga bestånd och vår renoveringsverksamhet ingår också i utvecklingen inom LFM30. Lärdomarna härifrån ska fungera vägledande för initiativ på andra orter.



Köpvilja på marknaden

Fastighetsbranschen är ett säkert investeringsalternativ i en osäker tid. Utmärkande för fastighetsbranschen år 2021 var ett ökat intresse från investerare och en konsolidering av bolag.

Under året skedde många transaktioner på fastighetsmarknaden. Branschen präglades också av konsolidering av bolag, bland annat Castellums förvärv av Kungsleden och Heimstadens köp av Akelius svenska, danska och tyska bestånd. En effekt på marknaden är därför att antalet aktörer blivit färre men större. Många andra branscher betraktades som avsevärt mer riskfyllda vilket gjorde den säkrare fastighetsmarknaden än mer intressant. 2021 blev ett rekordår med den högsta transaktionsvolymen någonsin. Den totala transaktionsvolymen avseende direkta fastighetsaffärer landade på 350 mdr (162) i Sverige. Enligt MSCI

uppgick totalavkastningen för Svenskt Fastighetsindex till 13,4 procent. Den genomsnittliga värdeförändringen är 9,6 procent och direktavkastningen är 3,5 procent.

Fortsatt bostadsbrist

Enligt Boverkets bedömning behöver det tillkomma cirka 60 000 bostäder per år fram till 2030. Andra aktörer menar att den generella bostadsbristen kan vara borta inom några år. Behovet är ojämnt fördelat över landet, nära tre fjärdedelar av byggbehovet finns i de tre storstadsregionerna, medan behovet på vissa andra orter förväntas minska på grund

av minskad befolkning. Men även om behovet av bostäder minskar på dessa orter, kan det finnas behov av andra typer av bostäder, exempelvis äldreboenden. 2021 ökade byggandet med 15 procent. 60 000 nya bostäder påbörjades inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Byggandet ökar mest i Storstockholm och bland större kommuner. Antalet påbörjade bostäder i småhus ökade med 25 procent och antalet påbörjade bostadsrätter ökade med 15 procent. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med tio procent och utgör nära hälften av nyproduktionen, enligt Boverket.



Rikshem på fastighetsmarknaden

Vi har under året fortsatt enligt vår investeringsstrategi – att utveckla befintligt bestånd och därigenom uppnå en ökad portföljeffektivitet. Bolagets fokus på hyresrätter och ändamålsenliga samhällsfastigheter gör att vi är fortsatt väl rustade för framtiden. 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 har intresset stärkts på grund av bristen på säkra investeringsalternativ. Rikshem har också god möjlighet till finansiering till låg kostnad, bland annat tack vare sina starka ägare.

Behovet av hyresrätter består

Marknadsförutsättningarna för hyresbostäder i tillväxt-orter 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. Ett antal planerade bostadsrättsprojekt har ställts om till hyresrätter under året. När investeringsstödet tas bort 2022 kommer troligen byggandet av hyresrätter att minska. Hyran för bostäder i Sverige är reglerad och bestäms genom bruksvärdesystemet efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga hyresförändringen 2021 för bostäder innebar en ökning på 1,4 procent, vilket var lägre än 2020 (1,9 procent).

Fortsatt intresse för samhällsfastigheter

Efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt hög på grund av behovet av investeringar i vård, omsorg och övriga samhällsnyttiga fastigheter. Men de offentliga resurserna är begränsade, vilket öppnar upp än mer för privata aktörer. Behovet är fortsättningsvis stigande kopplat till en åldrande befolkning. Hyresmarknaden för samhällsfastigheter som helhet 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 hyresgästpassningar.



Omvärldsspaning och globala megatrender

KLIMATFÖRÄNDRINGAR



Klimatförändringarna innebär att både privatpersoner och organisationer behöver ställa om till mer hållbara alternativ. Finanssektorn och EU ställer allt högre krav på att bolag redovisar hur affärsutveckling och investeringar leder till ökad hållbarhet. Under 2021 infördes EU:s taxonomi vars syfte är att hjälpa investerare att jämföra miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Rikshem anslöt sig under året till två viktiga initiativ: Science Based Targets Initiative och Lokal Färdplan Malmö. Rikshem har även tagit fram en plan för klimatneutralitet 2045, samt börjat förbereda verksamheten för kommande taxonomiredovisningskrav. Detta inkluderar klimatförändringarnas påverkan på vår verksamhet och eventuella anpassningar i ett förändrat klimat. Därtill kopplas energieffektiviseringsprojekt och nya byggprojekt med låg klimatpåverkan samman genom emittering av gröna obligationer som ger investerare möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Totalt har Rikshem utestående gröna obligationer för 5,1 miljarder kronor, varav 2,5 miljarder kronor emitterades under 2021.

URBANISERING



Sverige är ett av världens mest urbaniserade länder. Befolkningsmängden på landsbygden har under de senaste åren varit i stort sett oförändrad samtidigt som allt fler väljer att flytta till städer. I och med coronapandemin har dock en möjlig påverkan på trenden diskuterats, när många arbetat hemma och inte haft samma behov av pendling till arbetet i staden.

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 generellt är låg. Rikshems nyproduktion innebär främst en förtätning av befintliga områden på bebyggd mark som bidrar till att öka attraktiviteten i området.

Tre frågor till Rikard Silverfur, chef utveckling och hållbarhet, Fastighetsägarna.

Vilka utmaningar ser du i branschen inom hållbarhet?

– En utmaning är att vara med och påverka de nya lagar och regler som kommer från både Sverige och EU så att de blir ändamålsenliga. Som exempel är det inte längre någon tvekan om att tvingande regler för energiprestanda kommer att riktas mot befintliga byggnader.

Hur långt har fastighetsbranschen kommit inom hållbarhet jämfört med andra branscher?

– Jag vill påstå att branschen ligger långt fram. Ser man till grön finansiering är vi ledande inom utgivning av gröna obligationer. Utfasningen av olje- och koleldade pannor är också något vi ska vara stolta över. Vi är dock beroende av att andra branscher gör sitt, till exempel måste energibranschen bli helt fossilfri och byggmaterial produceras mer hållbart. Det betyder inte att vi inte kan bli bättre.

Vilka är de viktigaste hållbarhetsfrågorna att fokusera på för fastighetsbranschen framåt?

– Byggnader och förvaltning genererar mycket avfall och tyvärr sorteras och återbrukas avfallet inte alltid som det borde. Fastighetsbranschen bör också se över sin roll i kopplingen mellan avfallshantering och energiproduktion och jobba med både ökad återvinning och tuffare kravställande på energileverantörer. Vi ser också att det finns en stor potential i att öka resurseffektiviteten i det som redan är byggt. Cirka 80 procent av byggnaderna som kommer att finnas år 2050 är redan byggda så vi behöver fokusera på hur vi kan nyttja dessa mer effektivt. Slutligen behöver branschen utveckla ett gemensamt synsätt kring social hållbarhet.



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 och infrastrukturella lösningar som 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 detta genom att öka utbudet av hyresrätter och ändamålsenliga samhällsfastigheter.

Tre frågor till Ulrika Lindmark, chef värdering och strategisk analys, Newsec Advisory.

Vad tycker du var utmärkande för svensk fastighetsmarknad 2021?

– Utmärkande för 2021 har varit den starka yieldkompression som vi har observerat inom i princip samtliga segment. Det är sällan så stora yieldnedgångar sker under ett enskilt år som vi har sett under 2021 – där yelden för exempelvis logistikfastigheter fallit så mycket som 100 punkter i en del områden. Även inom bostads- och samhällsfastighetssegmenten har vi noterat stora yieldnedgångar om 30 till 50 punkter inom vissa lägen.

2021 slog transaktionsrekord på fastighetsmarknaden, vilken är din kommentar till det?

– Transaktionsvolymen blev nästan dubbelt så stark som tidigare rekordår 2019. Dels så har vi sett 25 strukturaffärer, som står för hela 40 procent av transaktionsvolymen, dels är det rekord inom antalet affärer totalt, cirka 800. Marknaden drivs således både av stora uppköp och ett stort antal mindre affärer. Det finns fortsatt en stor mängd kapital som söker avkastning, få investeringsalternativ, ett bestående relativt lågränteläge, samt stabila utsikter för fastighetsmarknaden som helhet, dit allokeringen fortsätter att öka. Därför tror jag att det enorma trycket på fastighetsmarknaden kommer fortsätta under de kommande åren.

Hur kommer konsolideringen av bolag påverka fastighetsbranschen framåt?

– Stora fastighetsbolag vill bli större då det möjliggör mer gynnsamma finansieringsmöjligheter. Jag tror dock inte att det kommer att bli färre fastighetsbolag totalt, då fastighetsmarknaden växer och nya bolag startas.



DIGITALISERING

Den tekniska utvecklingen kullkastar befintliga affärsmodeller och förändrar arbetssätt på alla nivåer i samhället. Teknik som artificiell intelligens både effektiviserar interna processer och revolutionerar kundnyttan. Sverige rankas som det tredje mest digitaliserade landet i EU enligt Digital Economy and Society Index (DESI 2021). När det gäller IT-säkerheten placeras Sverige på plats 12 av 160 länder i National cyber security index (NCSI februari 2022).

Digitaliseringsarbetet på Rikshem har fortskridit under året. Uppkopplingen av fastighetsbeståndet innebär att vi i högre grad kan automatisera kontroll och styrning av fastigheterna och dess energisystem. Det ger möjlighet till mer proaktiv förvaltning som är positivt för oss och kunderna. Digitaliseringen leder till resurseffektiviseringar och i nästa led till minskad klimatpåverkan och är därför en möjliggörare för klimatutveckling. I och med den ökade automatiseringen och uppkopplingen av våra fastigheter, som ger våra kunder valfrihet bland tjänsteleverantörer, ökar vi vårt arbete med data management. All teknik som innebär mer mätning och information kräver också bearbetning och hantering av datan, vilket Rikshem stärkt sin kompetens för under året. Det systematiska it-säkerhetsarbetet är ständigt pågående och anpassas utifrån den tekniska utveckling vi gör.

Lokala utmaningar: Ökad otrygghet och segregation

Utöver de globala megatrenderna finns flera utmaningar och strömningar i lokalsamhället som på olika sätt påverkar Rikshems verksamhet.

Ett aktuellt exempel är ökande otrygghet och segregation i samhället. Segregation kan påverka känslan av gemenskap, trygghet och tillit negativt, samt leda till att områden och människor stigmatiseras. De senaste årens utveckling av ökad gängkriminalitet och skjutningar kan bland annat ses som en allvarlig konsekvens av alltför homogena bostadsområden. Här spelar Rikshem, tillsammans med resten av fastighetsbranschen, en viktig roll för att bryta den negativa utvecklingen.



Fortsatt fokus på befintligt bestånd

Med fastigheter över hela landet är Rikshem ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. I vårt bestånd finns bostäder, förskolor, skolor och vårdboenden – rum för livets alla faser.

Ekonomisk
uthyrningsgrad

95,8 %

av totalt bestånd

Fastigheternas
marknadsvärde
uppgick till

58 780

mkr (exkl.
joint ventures)

Hyresintäkterna
uppgick till

3 062

mkr

Fastigheter och områden att växa i

Vid årets slut uppgick marknadsvärdet på Rikshems fastighetsportfölj till 58 780 miljoner kronor (exkl. joint ventures). Rikshem vill växa ansvarsfullt och expandera hållbart, därför har vi under året hållit fast vid vår investeringsstrategi och fortsatt fokusera på utvecklingen av befintliga områden. Detta istället för att följa den transaktionstunga trenden på fastighetsmarknaden, där många aktörer utökat sina bestånd genom förvärv.

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 trygghet och trivsel.

Rikshems största orter

Rikshem finns i hela landet, från Malmö i söder till Luleå i norr. Över hälften av beståndet återfinns i de tre största orterna Uppsala, Storstockholm och Helsingborg. Fördelningen av beståndet per ort är baserad på marknadsvärde.



UPPSALA

Antal lägenheter: 6 766

Andel samhällsfastigheter: 36 procent

Totalt antal kvm: 445 608

I Uppsala* finns den största delen av beståndet. Det är en blandning av äldre fastigheter och nyproduktion. De flesta bostadsfastigheterna finns centralt medan många samhällsfastigheter finns på i ytterområdena. Över 1 500 av Rikshems lägenheter finns i området Gränby, ett område som Rikshem satsar stort på att utveckla. I övrigt hittar vi också Nordens största vårdboende i Uppsala (läs mer på s. 31) samt ett stort antal studentlägenheter varav 230 färdigställdes under året.

* Inkl. Knivsta.



STORSTOCKHOLM

Antal lägenheter: 4 281

Andel samhällsfastigheter: 47 procent

Totalt antal kvm: 445 257

Rikshems bestånd är utspritt över Stockholmsområdet*, från Södertälje kommun till Sigtuna kommun. Beståndet består nästan till hälften av samhällsfastigheter, vilka återfinns främst i de södra delarna och särskilt i Nacka. Bostadsfastigheterna erbjuder ett stort antal lägenheter samtidigt som vi strävar efter att bygga mer i Stockholmsområdet. I Södertälje byggs cirka 130 nya lägenheter och på flera ställen pågår renovering och uppgradering av äldre fastigheter.



HELINGSBORG

Antal lägenheter: 3 512

Andel samhällsfastigheter: 1 procent

Totalt antal kvm: 253 270

Rikshem har främst bostadsfastigheter i Helsingborg och är stadens största privata fastighetsägare inom segmentet. Stadsdelarna Elineberg och Fredriksdal utgör den största delen av beståndet med cirka 1 500 lägenheter. På flera håll i staden arbetar Rikshem med fastighetsutveckling i form av ROT-projekt och detaljplanearbete med förtätning och nyproduktion.

* Solna, Upplands Väsby, Sigtuna, Märsta, Nacka, Huddinge och Södertälje

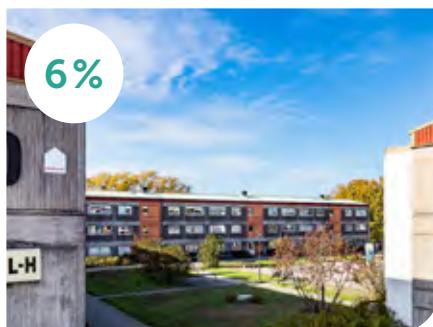


10%

NORRKÖPING**Antal lägenheter: 3 425****Andel samhällsfastigheter: 14 procent****Totalt antal kvm: 240 047**

I Norrköping* finns mestadels bostäder men även samhällsfastigheter. Fastigheterna finns både centralt i staden men även i ytterområden. Senaste åren har Rikshem byggt mycket nytt och under 2021 tillkom ytterligare 200 nya lägenheter. Vi fortsätter att växa i Norrköping med cirka 140 lägenheter till 2023.

* Inkl. Jönköping, Nyköping och Linköping.



6%

KALMAR**Antal lägenheter: 1 576****Andel samhällsfastigheter: 46 procent****Totalt antal kvm: 154 758**

I Kalmar har Rikshem haft bostads- och samhällsfastigheter sedan 2012. Kalmar fortsätter att växa och bostadsbyggandet har de senaste åren varit högt. Rikshem har byggt nära 500 nya bostäder under de senaste fem åren. Här planerar vi för renovering av två äldre områden.



6%

VÄSTERÅS**Antal lägenheter: 1 807****Andel samhällsfastigheter: 21 procent****Totalt antal kvm: 132 171**

Rikshem är en av Västerås största fastighetsägare. I beståndet finns både äldre och nya fastigheter. Det finns ett stort behov av fler lägenheter i Västerås och Rikshem bygger 252 lägenheter med inflyttning 2023 i stadsdelen Eriksborg. Ytterligare nyproduktion och ombyggnationer planeras.



5%

HALMSTAD**Antal lägenheter: 1 022****Andel samhällsfastigheter: 70 procent****Totalt antal kvm: 86 881**

I Halmstad* har Rikshems en stor andel samhällsfastigheter och det finns bland annat behov av ytterligare äldreboenden. Samtidigt är behovet av fler bostäder stort och Rikshem har under året färdigställt 87 nya lägenheter i Halmstad. Ytterligare tre nybyggnadsprojekt, som ger totalt över 300 lägenheter till 2022/2023, pågår.

* Inkl. Ale.



5%

LULEÅ**Antal lägenheter: 1 904****Andel samhällsfastigheter: 18 procent****Totalt antal kvm: 160 553**

Sedan 2015 har Rikshem en blandning av bostäder, samhällsfastigheter, studentlägenheter och även en del kommersiella fastigheter i Luleå. Vi moderniserar både befintligt bestånd och bygger nytt. Under året byggdes bland annat en dagligvarubutik. Ett område som är under utveckling är Kronan, där Rikshem tillsammans med andra aktörer utvecklar en ny och hållbar stadsdel.



5%

UMEÅ**Antal lägenheter: 1 630****Andel samhällsfastigheter: 6 procent****Totalt antal kvm: 115 671**

Rikshem har funnits i Umeå sedan 2016 och beståndet är en blandning av allt från äldre fastigheter till nyproduktion. Med ett ökat behov av lägenheter satsar vi på modernisering och utveckling av befintliga fastigheter. Under 2021 stod 97 nya lägenheter klara samtidigt som byggnation av 103 nya lägenheter påbörjades. Lokaler byggs även om till 30 nya lägenheter.

ÖSTERSUND**Antal lägenheter: 1 877****Andel samhällsfastigheter: 0 procent****Totalt antal kvm: 136 391****Andel av beståndet: 4%****MALMÖ****Antal lägenheter: 714****Andel samhällsfastigheter: 18 procent****Totalt antal kvm: 45 681****Andel av beståndet: 3%**

Fastighetsbeståndet i siffror

Rikshems totala marknadsvärde var 62 112 mkr inklusive joint ventures och 58 780 mkr exklusive joint ventures. Siffror redovisas nedan utifrån beståndet exklusive joint ventures. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har ökat med 7 030 miljoner kronor, den främsta orsaken till ökningen är värdeförändringar. Beståndet innefattar 514 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 2 216 000 kvadratmeter. Under året har Rikshem avyttrat 31 fastigheter och förvärvat fem fastigheter.

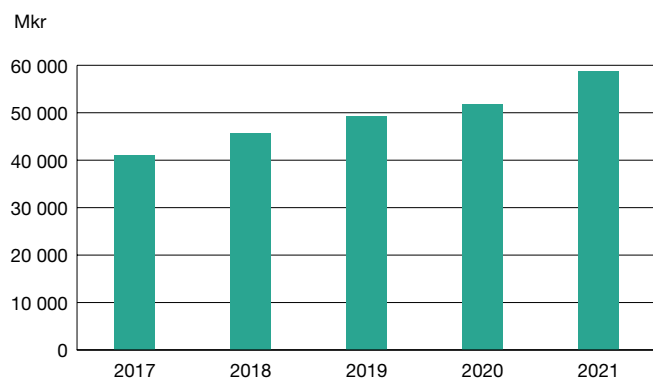
Rikshems fastighetsbestånd

	2021	2020
Marknadsvärde, mkr	58 780	51 750
Antal fastigheter	514	540
Antal lägenheter	28 514	28 730
Uthyrningsbar area, tkvm	2 216	2 232
Hysesintäkter, mkr	3 062	3 032
Fastighetskostnader, mkr	-1 294	-1 272
Driftöverskott, mkr	1 768	1 760
Direktavkastning, %	3,2	3,5
Totalavkastning exkl. JV, %	13,9	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	96,4

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2021	2020
Marknadsvärde vid årets början	51 750	49 307
Investeringar	1 851	1 592
Förvärv	532	285
Försäljningar	-862	-1 259
Värdeförändring	5 509	1 825
Marknadsvärde vid årets slut	58 780	51 750

Fastigheternas marknadsvärde

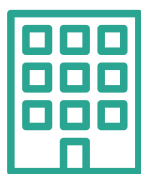


Förvärv 2021

Kommun	Fastighet	Kvm	Fastighetstyp
Luleå	Kalkällan 9	Parkeringar	Parkeringar
Norrköping	Bergskvadraten 1	10 699	Samhällsfastighet
Västerås	Dingtuna Kyrkby 1:16	Byggrätter	Byggrätter
Västerås	Dingtuna Kyrkby 1:15	Byggrätter	Byggrätter
Västerås	Dingtuna Kyrkby 1:19	Byggrätter	Byggrätter

Avyttringar 2021

Kommun	Fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Halmstad	Eketånga 6:658	2 536	Samhällsfastighet
Halmstad	Åsen 15	3 719	Samhällsfastighet
Halmstad	Getinge 5:26	2 347	Samhällsfastighet
Halmstad	Eldsberga 6:13	1 981	Samhällsfastighet
Helsingborg	Fjärilen 12	948	Bostäder
Helsingborg	Fjärilen 13	907	Bostäder
Helsingborg	Fjärilen 14	1 315	Bostäder
Helsingborg	Fjärilen 19	768	Bostäder
Helsingborg	Fjärilen 9	584	Bostäder
Helsingborg	Fjärilen 16	980	Bostäder
Helsingborg	Fjärilen 17	700	Bostäder
Helsingborg	Myran 8	1 550	Bostäder
Helsingborg	Spindeln 5, 6	2 340	Bostäder
Kalmar	Puman 1	4 290	Samhällsfastighet
Luleå	Del av Kronan 1:221	1 103	Samhällsfastighet
Nacka	Del av Orminge 46:1	Byggrätter	Samhällsfastighet
Västerås	Hässlö 5:6	3 392	Samhällsfastighet
Västerås	Vaktchefen 2	1 296	Samhällsfastighet
Västerås	Barkaröby 15:298	570	Samhällsfastighet
Västerås	Enkelstugan 25	575	Samhällsfastighet
Västerås	Skogsduvan 3	2 613	Samhällsfastighet
Västerås	Härjedalen 3	760	Samhällsfastighet
Västerås	Sveten 1	496	Samhällsfastighet
Västerås	Nadden 1	496	Samhällsfastighet
Västerås	Nybygget 8	496	Samhällsfastighet
Västerås	Rimfrosten 1	589	Samhällsfastighet
Västerås	Hubbo-Kvistberga 1:23	646	Samhällsfastighet
Västerås	Hubbo-Sörby 15:9	613	Samhällsfastighet
Västerås	Adrian 11	403	Samhällsfastighet
Västerås	Krutbacken 1	517	Samhällsfastighet
Västerås	Ollonborren 32	504	Samhällsfastighet



Driftsöverskott, mkr

2021
1 768

2020
1 760



Värdeförändring fastighetsbeståndet

2021
↑ **10,6 %**

2020
↑ **3,7 %**



Hyresintäkter, mkr

2021
3 062

2020
3 032

10 största värderingsenheterna

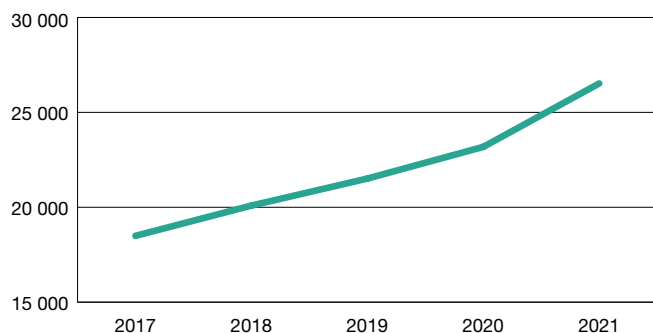
Fastighet	Kommun	Typ av fastighet	Yta kvm	Värde, mkr	Andel av totalt värde, %
Kvarngärdet 4:3	Uppsala	Bostäder	44 977	2 083 700	4
Gränby 8:1, 8:3	Uppsala	Bostäder	47 967	1 347 320	2
Gränby 6:1, 6:3	Uppsala	Bostäder	48 033	1 324 500	2
Kristallen 12	Luleå	Bostäder	43 213	834 600	1
Svartbäcken 36:45, fd 36:49	Uppsala	Samhällsfastighet	24 759	827 400	1
Repet 4	Södertälje	Bostäder	29 629	803 700	1
Spårren 2	Norrköping	Bostäder	44 343	802 800	1
Huslyckan 6, Köpingelyckan 5, 6, Skepparlyckan 3, Herden 16	Helsingborg	Bostäder	36 038	774 500	1
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Bostäder	2 479	652 500	1
Eriksberg 17:1	Uppsala	Bostäder	6 845	641 300	1
Summa			328 283	10 092 320	17

Segmentrapportering 2021

Belopp mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	2 148	2 121	914	911	3 062	3 032
Fastighetskostnader	-982	-982	-311	-290	-1 293	-1 272
Driftsöverskott	1 166	1 139	602	621	1 768	1 760
Värdeförändringar fastigheter	3 890	1 325	1 619	500	5 509	1 825
Totalavkastning	5 056	2 464	2 222	1 121	7 278	3 585
Totalavkastning exkl. JV, %	13,7	7,1	14,3	7,5	13,9	7,2
Verkligt värde fastigheter	41 591	36 243	17 189	15 507	58 780	51 750
Andel, procent	71	70	29	30	100	100
Area, tkvm	1 608	1 611	608	622	2 216	2 233
Verkligt värde, kr per kvm	25 863	22 501	28 265	24 942	54 128	23 181
Investeringar	1 661	1 246	190	346	1 851	1 592

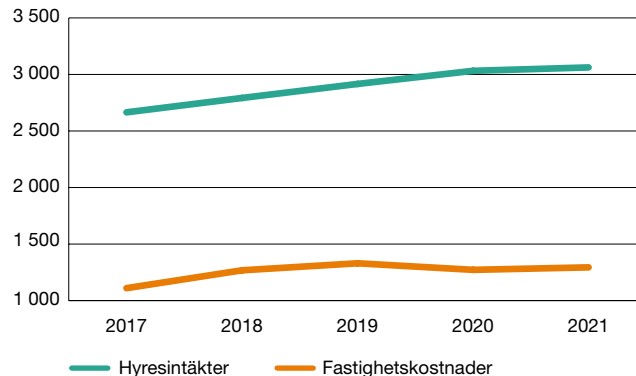
Verkligt värde

Kr/kvm



Hyresintäkter och fastighetskostnader

Mkr



Bostadslyft för Försvarsmakten

Upprustningen av det svenska försvaret har lett till ett ökat behov av bostäder inom Försvarsmakten. För Militärhögskolan i Halmstad är Rikshem en del av lösningen.

I november 2021 var det dags att både klippa bandet och ta det första spadtaget i Kadettbyn som omger Flottiljområdet med bland annat Militärhögskolan i Halmstad. Rikshem äger beståndet och har tecknat avtal med Fortifikationsverket, som därigenom har tillgång till alla bostäder i Kadettbyn. Fortifikationsverket hyr i sin tur ut dem till Försvarsmakten, så att de som studerar vid de Militära skolorna får möjlighet till en bostad.

– Kadettbyn kommer totalt att bestå av 402 bostäder. Först disponerade Fortifikationsverket 265 lägenheter. I och med avtalet utökades det med 87 nybyggda lägenheter som invigdes i november 2021, samtidigt som spadtaget togs för den sista etappen, som innebär byggandet av ytterligare 50 lägenheter och en

gemensamhetsbyggnad, säger Håkan Carlsson fastighetschef på Rikshem.

Tillgången till bostäderna är mycket värdefullt för Försvarsmakten, eftersom bostäderna svarar upp mot ett långsiktigt behov.

– De boende är främst fastanställda på Försvarsmakten, som går kortare eller längre kurser i Halmstad. Bostäderna är en förutsättning för att Försvarsmakten ska kunna genomföra sina utbildningar i Halmstad, säger Jan-Erik Bergendahl, förvaltare på Fortifikationsverket.

Kadettbyn innebär ett lyft för de Militära skolorna, genom att de studerande kan samlas och bo nära skolan. I gemensamhetsbyggnaden har de möjlighet att umgås med varandra även på fritiden och utbyta erfarenheter om

”Tillgången till bostäderna är mycket värdefullt för Försvarsmakten.

studierna.

– Själva upplägget att vi på Fortifikationsverket har egen personal avsedd för Kadettbyn ger oss också en enkelhet i vår drift och förvaltning. Det känns bra att kunna erbjuda denna lösning för Försvarsmakten som rustar för fullt och är i behov av boendelösningar, säger Jan-Erik Bergendahl.



402

bostäder
blir det totalt i
Kadettbyn.

”Utökningen av antalet boenden i Kadettbyn är betydelsefullt, eftersom tillgången på bostäder är en förutsättning för att alla utbildningar ska kunna genomföras.”



Invigning och spadtag

I november 2021 invigdes 87 nybyggda lägenheter, samtidigt som första spadtaget togs för byggandet av ytterligare 50 bostäder i Kadettbyn.

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 25 procent för bostäder.

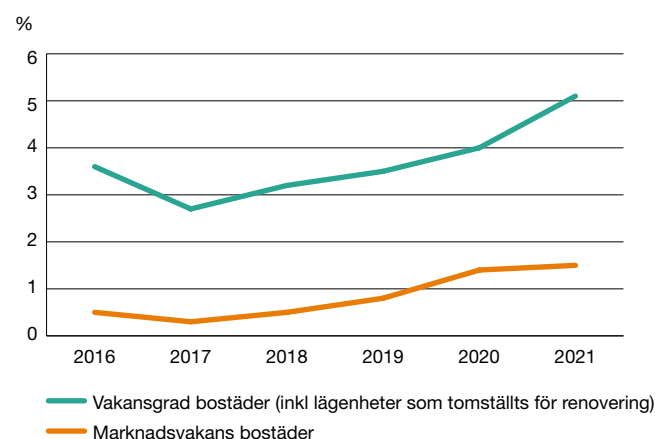
Fastighetsbestånd bostäder

	2021	2020
Hyresintäkter	2 148	2 121
Fastighetskostnader	-982	-982
Driftsöverskott	1 166	1 139
Värdeförändringar fastigheter	3 890	1 325
Totalavkastning	5 056	2 464
Direktavkastning %	3,0	3,2
Totalavkastning exkl. JV, %	13,7	7,1
Verkligt värde fastigheter	41 591	36 243
Antal fastigheter	333	341
Antal lägenheter	23 711	23 661
Andel, %	71	70
Area, tkvm	1 608	1 611
Verkligt värde, kr per kvm	25 863	22 501
Investeringar	1 661	1 246

Fastighetsbestånd bostäder per område

Kommun eller ort	Antal fastigheter	Yta bostäder, tkvm	Yta övrigt, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %
Uppsala/Knivsta	46	272	22	462	23
Storstockholm	33	229	14	329	15
Helsingborg	91	227	25	313	15
Norrköping inkl. Nyköping	38	202	15	256	12
Västerås	16	74	27	148	7
Umeå	42	102	6	142	7
Östersund	29	126	10	155	6
Luleå	5	106	8	131	5
Kalmar	18	84	8	108	4
Malmö	12	28	11	62	4
Halmstad/Ale	3	0	12	22	2
Total	333	1 450	157	2 127	100

Vakansgrad (enheter)



Nyckeltal per användning av ytan

	Hyres-lägenhet	Student-lägenhet	Komm-ersiellt	Övrigt	Total
Yta, tkvm	1 402	49	13	145	1 608
Antal objekt	21 797	1 914	241	12 757	36 709
Hyresvärde, mkr	2 012	115	49	201	2 376

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 för livets alla skeden. Kunderna finns både inom offentlig och privat sektor. Cirka 85 procent av samhällsfastigheterna hyrs av offentlig sektor.

Fastighetsbestånd samhällsfastigheter

	2021	2020
Hysesintäkter	914	911
Fastighetskostnader	-311	-290
Driftsöverskott	602	621
Värdeförändringar fastigheter	1 619	500
Totalavkastning	2 222	1 121
Direktavkastning %	3,7	4,1
Totalavkastning exkl. JV, %	14,3	7,5
Verkligt värde fastigheter	17 189	15 507
Antal fastigheter	181	199
Antal lägenheter	4 803	5 069
Andel, %	29	30
Area, tkvm	608	622
Verkligt värde, kr per kvm	28 265	24 942
Investeringar	190	346
Genomsnittlig återstående hyrestid, år	8,3	8,8

10 största hyresgästerna samhällsfastigheter

Hyresgäst	Typ av hyresgäst	Förhyrd yta, tkvm	Hyresvärde %
1 Uppsala kommun	kommun	107	6
2 Nacka kommun	kommun	72	4
3 Sigtuna kommun	kommun	61	3
4 Kalmar kommun	kommun	51	3
5 Halmstad kommun	kommun	42	2
6 Västerås stad	kommun	34	2
7 Luleå kommun	kommun	40	2
8 Telge Fastigheter	kommunalägt bolag	38	2
9 Ale kommun	kommun	18	1
10 Attendo Sverige	vård	16	1
Total		479	25

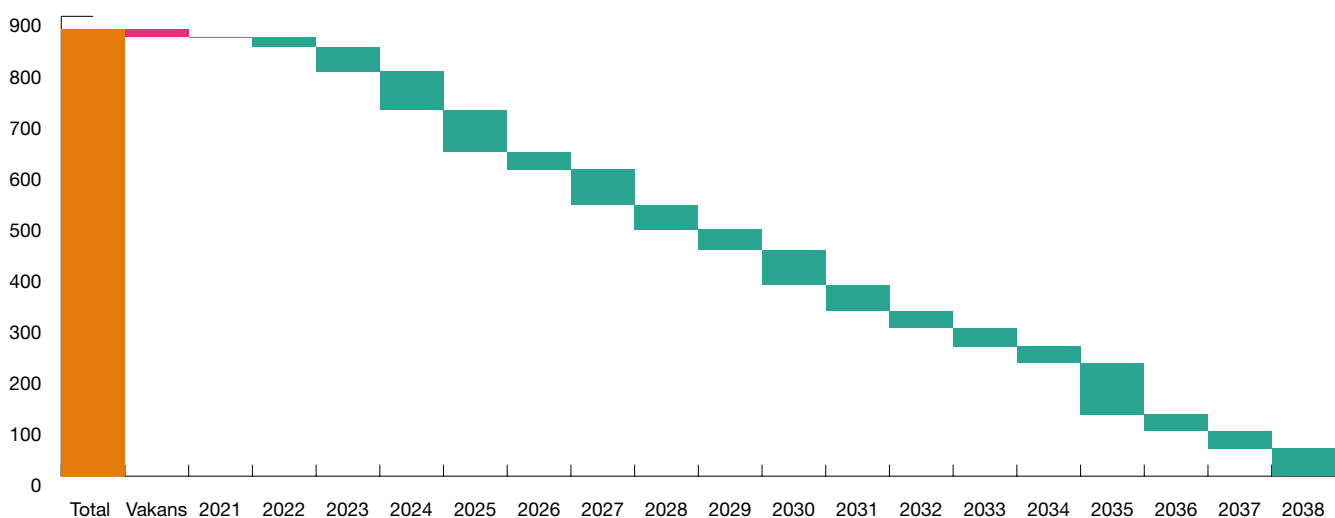
Nyckeltal per användning av ytan

	Vårdboende	Skolor	Övrigt	Total
Yta, tkvm	457	116	36	608
Hyresvärde, mkr	635,4	177,3	101,1	914

Fastighetsbestånd samhällsfastigheter per område

Kommun eller ort	Antal fastigheter	Yta vårdboenden, tkvm	Yta skolor, tkvm	Yta övrigt, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %
Storstockholm	64	96	106	0	296	33
Uppsala/Knivsta	61	96		56	262	31
Halmstad/Ale	16	67		8	117	11
Kalmar	10	51	6	6	83	9
Norrköping inkl. Linköping, Jönköping	5	10		13	42	5
Västerås	9	25	4	1	45	5
Luleå	7	32		15	41	3
Malmö	6	7		0	16	2
Umeå	2	3	4	0	10	1
Helsingborg	1	1		0	2	0
Total	181	389	120	99	914	100

Förfallstruktur hyresavtal samhällsfastigheter, årshyra msek



Hållbart och hemtrevligt

På Nordens största vårdboende står trivsel och trygghet i centrum. Ombonad inredning, inglasad takterrass, spa, sportbar och en fin innergård är inslag som förhöjer boendemiljön.

Äldreboendet Kapellgården Vård Södra och Vård Norra i Uppsala stod klart i sin helhet 2021. Byggnaden består av två huskroppar som sitter ihop. Rikshem köpte byggnaderna nyckelfärdiga och projektet är ett så kallat Forward funding-projekt mellan Rikshem, FFAB och Veidekke. Idag är Attendo Rikshems hyresgäst.

– Vård Södra består av 102 lägenheter och Vård Norra av 99. Vi på Attendo var med under byggprocessen, vilket alltid är en fördel. Det är viktigt att vi som har erfarenhet av verksamheten får påverka och kan anpassa

den till vad personalen och brukarna behöver. Det har fungerat väl och nu är det roligt att bygga upp verksamheten, säger Sara Jansson, verksamhetschef på Attendo.

– Den stora fördelen med boendet är att verksamheten är anpassad till vad dagens generation äldre efterfrågar. Vi har satsat på att göra vårdboendet hemtrevligt med många umgängesytor, säger Sven Eriksson, förvaltare på Rikshem. På varje våningsplan finns mindre matsalar och tv-rum inredda i hemmiljö och en egen kock lagar all mat till de boende. Det finns alltid

vårdutbildad personal på plats som kan ge de boende den omsorg och tillsyn de behöver. Kronan på verket är den inglasade takterrassen, där de boende kan se ut över Uppsalas stadskärna. Högst upp i huset finns också en spa-avdelning med bastu.

– När de boende vill heja fram sitt favoritfotbollslag eller följa när Sverige kammar hem OS-medaljer kan de göra det tillsammans i sportbaren. Den trevliga innergården rymmer bland annat en fontän, odlingslådor och en promenadslinga. Och byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver, med hållbara moderna tekniska lösningar på plats, avslutar Sven Eriksson.



Den stora fördelen tycker jag är att verksamheten är anpassad till vad dagens generation äldre efterfrågar.



201

lägenheter ingår i vårdboendet Vård Södra och Vård Norra.

”Kronan på verket är den inglasade takterrassen, där de boende kan se ut över Uppsalas stadskärna.”



Miljömärkt och klart

Äldreboendet är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver. Läs mer på sidan 43.

Förvaltning som gör skillnad

Rikshems förvaltning av bostäder och samhällsfastigheter spelar en nyckelroll i strävan mot ett bättre samhälle. Förvaltningsåret 2021 har inneburit strategiska trygghetsinsatser, nya former för uthyrning och kunddialog samt fortsatt satsning på trivsamma utemiljöer.



Årets
Nöjd kund-index

59

för bostads-
hyresgäster

15 000

lägenheter har
kopplats upp mot
Öppet nät

Årets
Nöjd kund-index

55

för samhälls-
fastigheter

Attraktivitetsindex
i våra områden

78

Klimat och trivsel i fokus

Med ett fastighetsbestånd på närmare 60 miljarder kronor utgör förvaltning en stor del av Rikshems verksamhet. År 2030 ska Rikshem ha en klimatneutral förvaltning och det pågår ett antal projekt för energi-effektivisering av beståndet som också kopplas upp för en effektivare drift, förbättrade kundlösningar och en mer hållbar förvaltning. Med en stor andel äldre fastigheter är löpande underhåll också en viktig del av vardagen för att säkra långsiktigt hållbara fastigheter där kunderna trivs.



76

(av index 100)
upplevd trygghet
i Rikshems
områden.

Trygga och trivsamma områden

Uppfräschade lekplatser och utemiljöer, ökad kunddialog, systematiska kontraktskontroller och utökade resurser till trygghetsarbete. Det är några av de insatser som gjorts inom förvaltningen av bostäder under året.

Mer än hälften av Rikshems bostäder finns i bostadsområden byggda under 60- och 70-talen. Genom att ta hand om och utveckla dessa områden, kan vi som fastighetsägare göra skillnad för människors trivsel och trygghet.

Inbjudande utemiljöer

Under året har ett trettiotal utemiljöprojekt genomförts där exempelvis lekplatser, möbler och belysning tillförts, bytts ut och fräschats upp. Många av projekten har genomförts i dialog med hyresgästerna där de fått lämna önskemål om åtgärder.

Under året har också 34 trivsel- och trygghetsvandringar genomförts med hyresgäster och andra aktörer. Tillsammans diskuteras vilka platser som känns trygga och vilka som behöver utvecklas, vilket resulterar i en åtgärdsplan. Trygghetsvandringar ska genomföras i alla större bostadsområden minst en gång per år.

Utökad kundkontakt

Det ska vara enkelt att vara kund hos Rikshem. Under året har ett nytt ärende-

hanteringssystem tagits i bruk. Kundkommunikationen har utvecklats med mer information och tätare dialog med kunderna. Ett annat verktyg för kunddialog är Boskolan (2 258 visningar för 2021), en digital introduktion till att bo i hyresrätt som erbjuds nya kunder.

Kunderna inkluderas

För att kunna planera rätt åtgärder i våra områden är Nöjd kund-index ett viktigt verktyg. I vår kundundersökning mäts upplevd trygghet och ett attraktivitetsindex, som visar hur våra kunder upplever sitt bostadsområde. Attraktivitetsindex är en sammanvägning av svar kring utbudet av närservice, mötesplatser, skolor och förskolor samt om man vill bo kvar eller kan rekommendera andra att flytta till området.

Rikshem har haft en positiv kundresa de senaste åren och årets resultat är i nivå med föregående år, vilket är bra sett till de utmaningar som coronaviruset skapat i bland annat möjligheterna till kundkontakt under året. Under 2022 ska vi fortsätta uppåt med hjälp av bland annat nya möjligheter till kund-

mätningar som ska ge större insikt om vad våra kunder tycker.

Satsning på Gränby

Gränby i Uppsala är ett område med behov av insatser för ökad social hållbarhet. 2021 beslutade Rikshem om en långsiktig satsning i området som innebär ökade resurser för förvaltningen och möjligheter att arbeta mer proaktivt med kunddialog och boendemiljöer. Samtidigt ser vi över hur nya bostäder kan skapa mervärden för området. Satsningen görs i samverkan med kommun, polis och övriga fastighetsägare i området.

Bostadssociala kontrakt

På flera orter erbjuder vi bostadssociala kontrakt via kommunen, för personer som inte har möjlighet att få bostad på egen hand. Vid 2021 års utgång hade Rikshem 333 bostadssociala kontrakt. De bostadssociala kontrakten har under senare år blivit färre, när den boende själv har fått ta över kontraktet från kommunen, vilket visar att konceptet gett önskvärt resultat.

Sommarjobb: en inblick i arbetslivet

Varje sommar erbjuder Rikshem ungdomar i åldern 16 till 19 år jobb, vilket ger dem en inblick i arbetslivet och en stolthet över det egna bostadsområdet. Under 2021 har vi haft sommarjobbare på alla våra större orter och samtidigt utvecklat samarbetet med kommunerna kring sommarjobb i Uppsala, Upplands Väsby och Sigtuna.

156

sommarjobb förmedlades till ungdomar under året.



Rikshem Direkt

119 lägenheter har under året hyrts ut genom Rikshem Direkt, som lanserades under våren som ett komplement till den vanliga uthyrningsprocessen. Här hyrs lägenheter med snabb inflyttning ut genom att systemet automatiskt slumpar fram turordningen på kunder som anmält intresse. Poängen saknar betydelse i urvalet. Satsningen är ett sätt att möjliggöra för unga och andra som står långt ifrån bostadsmarknaden att få en bostad. För Rikshem blir vinsten att kundregistret breddas samtidigt som vakanskostnader i form av glapp mellan två hyresgäster kan undvikas.



115

elever fick läxhjälp genom Rikshem under 2021.

Digital läxhjälp

Forskning visar ett starkt samband mellan att inte ha gymnasial utbildning och socioekonomisk utsatthet senare i livet. Sedan 2015 stöttar Rikshem stiftelsen Läxhjälpen som hjälper högstadieselever, som riskerar att inte nå gymnasiebehörighet. Tack vare ett digitalt läxhjälp-program har verksamheten kunnat fortgå trots coronapandemin. Rikshem stöttar skolor i anslutning till bolagets bostadsområden. Totalt har 615 unga fått läxhjälp genom Rikshem sedan 2015.

Uppkopplat bestånd

Uppkopplade fastigheter innebär vinster för både en hållbar förvaltning och för hyresgästerna. Rikshem kopplar upp sina bostadsfastigheter i beståndet till 2022. Vid utgången av 2021 hade cirka 15 000 lägenheter kopplats upp mot Öppet nät vilket innebär fritt val av leverantör för bredband, tv och telefoni. Dessutom har 10 000 sensorer monterats, vilka löpande genererar teknisk information om fastigheterna.

7 000 kontroller

För Rikshem är det viktigt att säkerställa att den som har hyreskontraktet verkligen är den som bor i den aktuella lägenheten. Vi har växlat upp arbetet med systematiska kontraktskontroller och störningsärenden med målet att minska den otillåtna andrahandsuthyrningen och bidra till att öka tryggheten i våra bostadsområden.

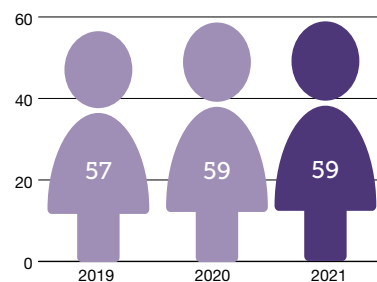
Drygt 7 000 kontroller har under året genomförts i Stockholm, Västerås, Uppsala och Helsingborg och under 2022 ska ytterligare 7 000 lägenheter i beståndet kontrolleras.



59/100

i kundnöjdhet*

Nöjd kund-index – för bostäder



* Rikshems årliga kundundersökning för segmentet bostäder skickades ut till 7 213 hushåll och besvarades av cirka 3 800.

Klimatneutral förvaltning

Energianvändningen under driftskedet och materialtillverkningen för nyproduktion är de två stora klimatbelastande områdena för såväl branschens som Rikshems egen verksamhet. Under året togs flera viktiga steg i projektet Energismarta fastigheter, som syftar till att minska fastigheternas energianvändning.

Byggnader står för cirka 40 procent av Sveriges energianvändning och en dryg femtedel av de svenska utsläppen av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Energieffektivisering i förvaltningsbeståndet är ett område där Rikshem har möjlighet att göra skillnad för klimatet.

Energianvändning avser den energi som används i fastigheterna i form av värme och fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning redovisas inte. Värmeanvändningen utgör den största delen, cirka 85 procent. Resterande mängd utgörs av fossilfri fastighetsel.

Energismarta fastigheter

De senaste åren har Rikshem utvidgat sin organisation för energiärbete, stärkt samordningsfunktionerna internt samt lanserat flera nya energibesparingsprojekt för bland annat belysning, drift och ventilationssystem. Många åtgärder vidtog under 2021, varav merparten under

sista kvartalet på grund av pandemin. En del i det stärkta energiärbetet är utvecklingsprojektet Energismarta fastigheter. Projektet syftar till att ta fram hel-

Elenaprojektet

Projektet Energismarta fastigheter delfinansieras av Europeiska unionens program Horizon 2020 via deras initiativ ELENA, enligt bidragsavtal ELENA-2017-119.

ELENA är ett initiativ från Europeiska investeringsbanken (EIB) som startats för att ge bidrag till arbete som sker innan själva implementeringen av energiprojekt såsom framställande av koncept och verktyg, samt strategi för energiprojekt.



hetslösningar för att kunna genomföra de viktigaste nyckeltåtgärderna utifrån energi och klimat. Det skapas även en plattform och struktur för utveckling av resultaten, som kommer vara levande dokument och arbetssätt, för att kunna följa med i den snabba utveckling kring energi och klimat som pågår i samhället. Under året har projektet bland annat:

- Tagit fram rekommendation för hur Rikshem ska arbeta med IMD (individuell mätning och debitering). Satsningen är ett svar på nya krav som tillkommit under året och den här typen av lösningar integreras i all nyproduktion. För befintligt bestånd är det under fortsatt utveckling.
- Genomfört förstudier för solceller för 15 fastigheter.
- Kopplat energiärbetet till klimatfärdplanen.

Tabellen nedan redovisar total energianvändning och växthusgasutsläpp för Rikshems jämförbara bestånd³. Då fastighetsportföljen förändras över tid är det svårt att jämföra olika år mot varandra, vilket påverkar nyckeltalen. De normalårskorrigerade siffror som utgör uppföljningen mot Rikshems mål (2021 jämfört med 2020) visar både energianvändning och växthusgasutsläpp, på en låg minskning från 2020 (-0,3 % kWh/kvm och -0,1 kg CO₂ekv/kvm). Målen är 2,5 % kWh/kvm och -2,0 kg CO₂ekv/kvm.

År 2020 var ett varmt år med låg energianvändning vilket visas i de okorrigerade siffrorna i tabellen. Det är en av anledningarna till att det är viktigt att inte bara jämföra med föregående års siffror utan även visa hur förändringen ser ut jämfört med åren dessförinnan.

Årsrapport totalenergi^{1,2} och CO₂ (marknadsmetod)

	2021	2020 ⁴	2019
Energianvändning, faktisk (kWh/kvm Atemp)	129,6	120,9	132,5
Energianvändning, normalårskorrigerad (kWh/kvm Atemp)	130,8	131,1	138,9
Utsläpp, faktiskt (kg CO ₂ e/kvmAtemp)	7,8	7,3	9,0
Utsläpp, normalårskorrigerat (kg CO ₂ e/kvmAtemp)	7,9	8,0	9,6

¹ Atemp är hämtat från energideklarationer och följer reglerna kring uppmätt eller schablonberäknade värden beroende på när deklarationen har utförts.

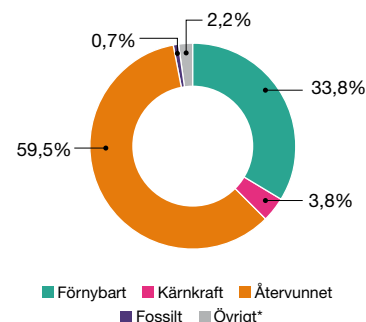
² Emissionsfaktorer har hämtats från respektive leverantör. Beräknat utifrån föregående års emissionsfaktorer för fjärrvärme. Emissionsfaktorer för aktuellt år erhålls från leverantörerna tidigast under andra kvartalet varje år.

³ 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 365 fastigheter av Rikshems totala 514.

⁴ Målluppföljning görs mellan nuvarande år och föregående år. För att få korrekta jämförelsevärden behöver beståndet se likadant ut båda åren. Föregående års värden justeras därför utefter jämförbart bestånd för nuvarande år.

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. Här redovisas fördelningen av övrigt i det jämförbara beståndet³, normalårskorrigerad energianvändning och med marknadsbaserad metod.



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

Smarta solceller i Östersund

När ventilationen skulle bytas i en fastighet i Östersund passade Rikshem på att även installera solceller på taket. Resultatet blev en klimatsmart – och ny i sitt slag – energilösning, där flera hus nyttjar energin från solcellerna genom ett sammankopplat nät.

Under våren färdigställde Rikshem ett unikt energiprojekt där solceller installerades på bostadsfastigheten Pastorn i Östersund. Solcellsanläggningen genererar inte bara el för huset som de monterats på utan kan också skicka vidare el till andra byggnader.

Energiprojektet, som Rikshem genomfört tillsammans med Nordins El, innebär att man flyttar ström mellan hus tack vare energihubbar i ett gemensamt nät som byggts på plats. Detta är en ny teknik som ännu inte finns på så många platser i Sverige. För Rikshem är det dessutom första gången som solceller monteras på ett befintligt äldre hus, tidigare har solceller endast monterats vid nyproduktion.

– Det är ett klimatsmart sätt att använda energin där den faktiskt behövs som bäst utan att vara låst till en huskropp. Initiativet kom från förvaltningen här i Östersund, en teknikintresserad medarbetare undersökte möjligheterna tillsammans med vår entreprenör Nordins El, berättar Niklas Strandberg, fastighetschef i Östersund.

Pastorn har totalt fyra huskroppar, varav två har försetts med solceller. Alla tak är inte optimerade för solceller på grund av väderstreck, lutningar och att två av taken dessutom rymmer stora ventilationsanläggningar. Men genom att det är möjligt att flytta

el mellan byggnader, fördelas energin hela tiden på bästa sätt mellan Pastorns alla fyra huskroppar.

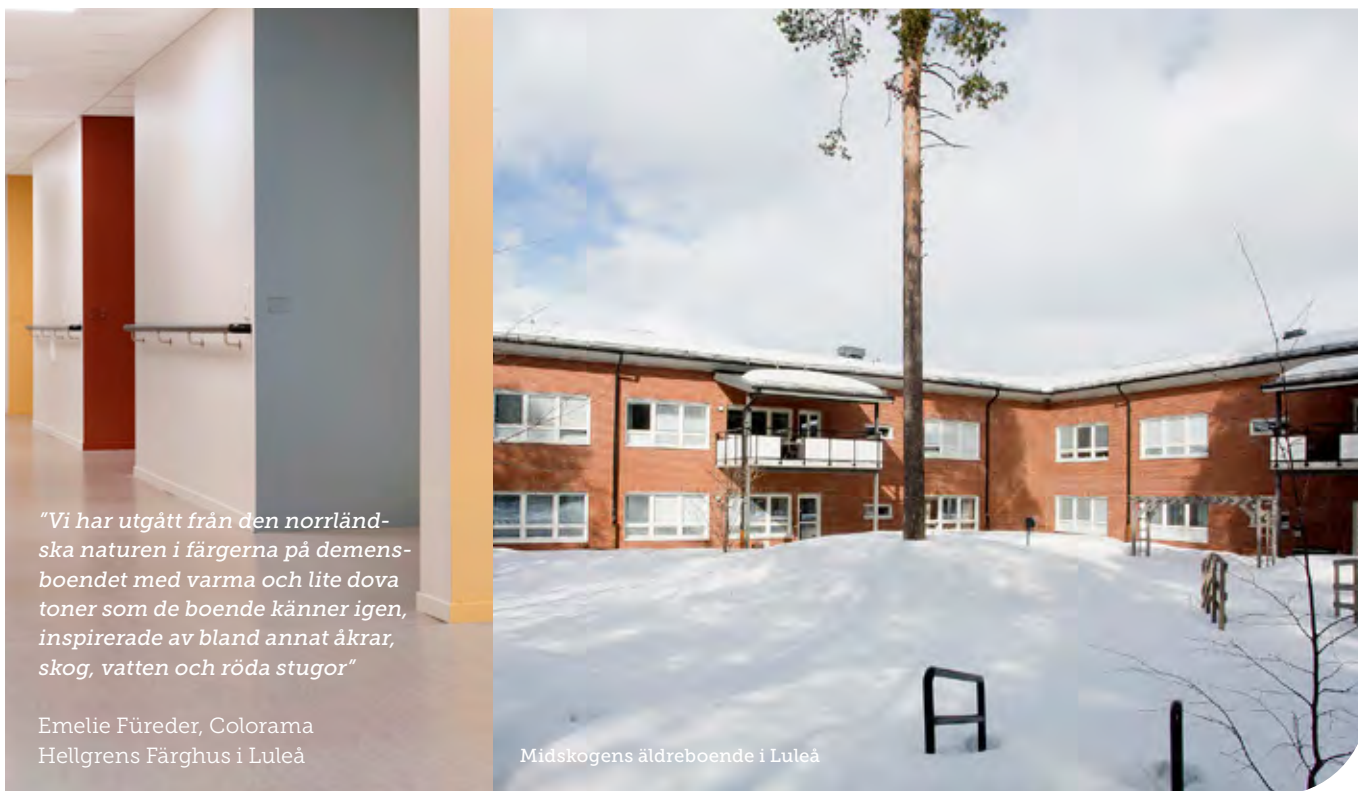
– Det här ligger i linje med att vi på Rikshem vill bli klimatneutrala. Idag försörjer vi husen med all fastighetsgemensam energi från solcellerna och på sikt vill vi bygga ut anläggningen och ge hyresgästerna möjlighet att kunna köpa el för individuellt behov, avslutar Niklas Strandberg.

Rikshem planerar för ytterligare solcellsinstallationer och ett solcells-koncept utvecklas för att ta de goda erfarenheterna och lösningarna vidare till fler orter i beståndet.

”

Det är ett klimatsmart sätt att använda energin där den faktiskt behövs som bäst.





"Vi har utgått från den norrländska naturen i färgerna på demensboendet med varma och lite dova toner som de boende känner igen, inspirerade av bland annat åkrar, skog, vatten och röda stugor"

Emelie Füreder, Colorama
Hellgrens Färghus i Luleå

Midskogens äldreboende i Luleå

Med örat mot kunden

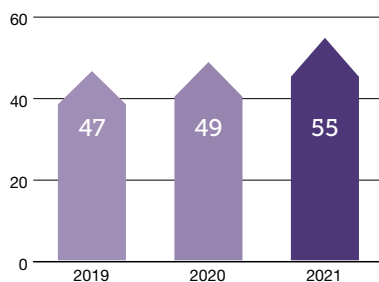
Förvaltningen av samhällsfastigheter skiljer sig från förvaltningen av bostäder. Här finns särskilda rutiner kring säkerhet och en extra portion lyhördhet krävs för att tillgodose alla behov.



55/100

Under året har Nöjd kund-index för samhällsfastigheter ökat med sex enheter.*

Nöjd kund-index
– för samhällsfastigheter



* Rikshems årliga kundundersökning för segmentet samhällsfastigheter skickades till representanter för 272 verksamhetslokaler och besvarades av 153.

När det gäller samhällsfastigheter är Rikshems kunder ofta kommuner eller privata aktörer som driver exempelvis förskolor och äldreboenden. Vi har ökat vårt fokus på slutkunden, det vill säga de som driver och brukar verksamheterna. Genom trepartsmöten mellan vår förvaltare, kunden som står på kontraktet och aktören som nyttjar samhällsfastigheterna, kan vi hålla oss uppdaterade på vilka behov som finns och vad som efterfrågas i de olika fastigheterna.

Varje månad utför Rikshem ronderingar i samhällsfastigheterna för att kontrollera sprinklersystem, brandsäkerhet och eventuell skadegörelse samt andra mindre fel. Även den tekniska förvaltningen i samhällsfastigheterna skiljer sig genom att det oftast är mer och annorlunda teknik i dessa fastigheter än i bostäderna vilket kräver en specifik kunskap.

Boende i samhällsfastigheter kan ha särskilda behov som gör att förvaltningen behöver anpassas utifrån de önskemål som finns. Ett exempel på ett lyckat projekt under året är ett färgpro-

jekt för demensavdelningen på Midskogens äldreboende i Luleå. Här har Rikshem anpassat färgsättningen invändigt utifrån forskning om färgsättning för dementa för att möta de boendes behov. Det handlar om allt från att skapa tydliga kontraster, så att de boende lättare hittar dörren till sitt rum, att dölja det som inte ska användas av de boende genom att måla det i samma färg som omgivande yta och att använda färger som skapar trygghet och lugn snarare än stimuli som kan stressa de boende. Projektet genomfördes i samarbete med Alcros, Sandå Luleå och Colorama Hellgrens Färghus. Utifrån lyckade resultat tittar Rikshem på hur konceptet kan tas vidare till andra samhällsfastigheter.

Våra leverantörer

Rikshem är en stor beställare av varor och tjänster. Vårt arbete med leverantörer präglas av ansvar, respekt och god etik. 2021 genomfördes granskningar av de leverantörer som tillkommit. Inköpsavdelningen har förstärkts under året och implementerat ett arbetssätt med digital avtalshantering.

Som pensionskapitalförvaltare är det centralt för Rikshem att säkerställa hållbarhet i alla led. Ett sätt att minimera risker för negativ påverkan på miljö och människor genom hela värdekedjan, är genom vår Leverantörsuppförandekod som varje leverantör behöver godkänna vid tecknande av avtal. Målet är att alla

Rikshems Leverantörs- uppförandekod

Leverantörsuppförandekoden innebär att krav ställs på leverantörer att leva upp till sociala och miljömässiga hållbarhetskrav, baserade på Global Compacts principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup-tion. Avtalskraven anpassas för respektive upphandling utifrån de aspekter som är mest aktuella. Leverantören ansvarar då även för säkerställandet av att de leverantörer som de i sin tur anlitar, efterlever de krav som vi ställer.

leverantörer i Rikshems avtalsdatabas ska ha godkänt koden.* I Rikshems avtalsdatabas finns i dagsläget 566 leverantörer varav 436 har accepterat leverantörsuppförandekoden. Det motsvarar 77 procent av Rikshems leverantörer i databasen, vilket är en förbättring jämfört med tidigare år. Av dem som inte har godkänt koden är det många leverantörer vars kontrakt håller på att löpa ut. Samtliga av de leverantörer som tillkommit till den avtalsdatabasen under 2021 har godkänt uppförandekoden. Under året har vi dessutom förstärkt vår avtalsprocess, bland annat genom införandet av digital signatur, för att uppnå ett ännu mer systematiskt avtalsarbete.

Revisioner och möten

Genom att godkänna Leverantörsuppförandekoden accepterar leverantören även att Rikshem kan komma att begära dokumentation eller göra revisioner för att säkerställa att allt går rätt till enligt ställda krav och principer. Möten med leverantörer och självskattningar är två metoder som ofta används.

Leverantörsuppförandekoden utgör dock bara en del i ett

mer övergripande leverantörsarbete.

Det är kontraktsvillkoren som i sin helhet reglerar vad som gäller vid uppföljning, överträdelser av ställda krav och viten kopplade till dessa. Skulle det uppstå frågor kopplade till efterlevnaden av koden så adresseras frågan direkt till motparten för att kunna utredas och därefter åtgärdas.

Genomlysning av leverantörer

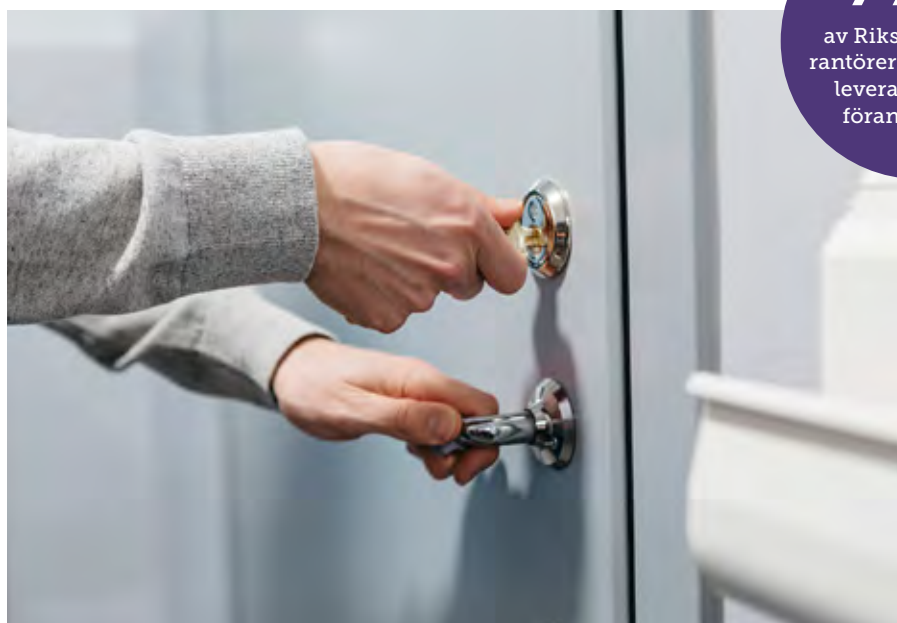
Vi granskar löpande nya leverantörer som Rikshem ingår avtal med och tittar framför allt på ekonomiska aspekter och efterlevnad av branschstandard.

Vi har även anställt fler inköpare, tillsatt en samordnare för kvalitet, miljö och arbetsmiljö (KMA) samt reviderat våra rutiner för systematisk uppföljning av entreprenörer. Revideringarna innebär bland annat kravställning på att entreprenören ska använda digitala KMA-system för effektiv och gemensam uppföljning och redovisning under entreprenadtiden samt ändrade rutiner för löpande uppföljning under garantitid.

Ändringarna kommer att implementeras under 2022.

77 %

av Rikshems leverantörer har godkänt leverantörsuppförandekoden.



* Avtal som inte har registrerats av avtalstecknaren i databasen kan inte inkluderas i statistiken.

Långsiktig och hållbar utveckling

Rikshem har ett omfattande fastighetsbestånd med stor potential att utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse. Vårt bestånd växer även genom etablering i nya områden.

Byggrättsportfölj
om cirka

700 000

kvm BTA

Cirka

500

renoverade
lägenheter

Cirka

450

nya bostäder

Fokus på områden

Rikshem fortsatte att öka sin investeringstakt under 2021. Vi skapar värde genom utveckling av fastigheter i beståndet. Det handlar dels om att identifiera möjligheter för nyproduktion, ta fram detaljplaner och byggrätter för att bygga mer, dels om att renovera, förädla och bygga om befintliga byggnader.

Utvecklingen sker alltmer områdesövergripande. Genom att skapa attraktiva områden där många vill bo och leva bidrar vi till en långsiktigt hållbar utveckling. När vi integrerar hållbarhetsaspekter redan i projekteringsfasen kan vi också skapa resurseffektiva bostäder.

Full fart framåt

Renoveringar med kvarboende hyresgäster, utökad miljöcertifiering och cirka 450 nya bostäder. Det är några av nyheterna inom Rikshems projekt- och fastighetsutveckling under året.

Utvecklingen av våra områden görs utifrån de behov som finns lokalt på orten. För att skapa förutsättningar för att växa identifieras fastigheter med behov av, och potential för, att utvecklas. Dels kan befintliga ytor och byggrätter nyttjas för att öka värdet och dels utvecklas byggrätter i nya detaljplaner som möjliggör expansion. Genom att tidigt ta hänsyn till rådande förhållanden för hållbarhet, trygghet och attraktivitet jobbar vi för att nya detaljplaner och byggrätter kan lyfta befintliga områden.

Nyproduktion ger variation

De senaste åren har Rikshem ökat sin nyproduktion varje år och 2021 är inget undantag. Under året byggstartades runt 700 lägenheter i bland annat Södertälje, Halmstad, Västerås och Umeå. Vi arbetar för att komplettera områden med lägenhetstyper som saknas för att erbjuda ett varierat bostadsutbud. Vi satsar också på att tillföra lokaler för verksamheter

såsom förskola, äldreboende eller idrottshall. En god dialog med kommuner, byggherrar och privata skol- och vårdaktörer är central för att identifiera aktuella behov. Rikshems stora ytor i etablerade områden gör det möjligt att utveckla platser för aktiviteter och sociala möten för ett attraktivare område.

Smidigare renovering

Genom renoveringar förlänger vi husens livslängd och kan erbjuda en modern boendestandard samtidigt som fastigheternas värde ökar. Renoveringar effektiviserar även driften, minskar energianvändningen och höjer fastigheternas miljöprestanda. Coronapandemin gjorde att antalet renoveringar blev något färre än planerat. Totalt har cirka 500 lägenheter renoverats under året. Från att tidigare ha gjort helomfattande renoveringar av fastigheter, samtidigt som hyresgäster evakuerats, går Rikshem mer och mer över till att reno-

vera stegvis. Renoveringsmodellen ger en smidigare och mer förutsägbar renoveringsprocess både för Rikshem, som kan komma igång med renoveringsprojekt snabbare, och för hyresgästen som kan bo kvar under renoveringen.

Samarbeten och entreprenörer

Rikshem är en stor beställare, som kontinuerligt anlitar entreprenörer i byggfasens många skeden. I dagsläget finns etablerade ramavtal för renovering och nyproduktion fördelat på geografiska områden. Vid avrop på ramavtal skapas en specifik kravspecifikation för det enskilda uppdraget där bland annat kvalitetsfaktorer i produktion, arbetsmiljö och hållbarhetsaspekter beaktas. Ramavtal är ett sätt att skapa de bästa förutsättningarna för långsiktiga affärsförhållanden och uppnå effektiva resultat med förutsägbarhet och kvalitet. Läs mer om hur vi arbetar med leverantörer på sidan 39.



Byggrätter

Rikshem hade vid årets slut en byggrättsportfölj omfattande cirka **700 000 kvm BTA**.

Av dessa är **130 000 kvm BTA i lagakraftvunna detaljplaner** och resterande **570 000 i pågående** fastighetsutvecklingsprojekt.

Av den totala byggrättsportföljen avser **60 000 kvm BTA samhällsfast-**

igheter såsom äldreboenden och förskolor och **640 000 kvm BTA avser bostäder** omfattande cirka **10 200 lägenheter**.

I Rikshems fastighetsutvecklingsprojekt avseende bostäder planeras cirka **6 500 bostäder** för utveckling av hyresrätter och cirka **3 700 bostäder** för försäljning för bostadsrättsutveckling.

Klimatpåverkan och materialval

Resurshushållning samt miljö- och klimataspekter blir allt viktigare att ta hänsyn till, framför allt vid nyproduktion. Rikshem justerar därför kontinuerligt verksamheten efter vår egen strategi och omvärldens ökade krav. Under 2021 har en rad klimatomfattiga initiativ antagits.¹

Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem med industriell produktion både i trä och betong. Alla Rikshems modulbyggnationer är träkonstruktioner, men det finns fortfarande relativt få branschaktörer som kan bygga flexibelt i trä. Därför bestämmer fastighetens utformning vilken typ av material som är mest fördelaktigt för respektive projekt. Under året färdigställdes 99 lägenheter på fastigheten Planen i Norrköping med trästomme. Rikshem planerar för en successiv övergång till grön betong då betongframställan i sig har en stor klimatpåverkan. Därtill har årets debatt om cementbrist aktualiserat frågan om alternativa lösningar än mer.

Klimatförändringar kommer att spela en allt större roll i miljökonsekvensbeskrivningar och riskanalyser. Under 2022 kommer Rikshems klimatrisker därför att ses över som en del i en övergripande genomarbetning av samtliga risker.²

1) Läs mer om Rikshems klimatinitiativ och färdplan mot klimatneutralitet på sidan 16.

2) Läs mer om hållbarhetsrisker på sidan 64.

Hållbara transportsätt

För att nå målet om klimatneutralitet till 2045 är vi på Rikshem beredda att arbeta både med vår egen klimatpåverkan och med kundernas klimatutsläpp. I planeringsskedet för ett projekt tas stor hänsyn till stadsplanering för att främja hållbara sätt att transportera sig. Gång- och cykelvägar premieras i planeringen för att underlätta för människor att välja hållbara transportsätt. Rikshem jobbar med en metodik som ska göra det enklare för kunderna att göra de val som också i sin tur också är de mest klimatsmarta lösningarna. Exempelvis att gå, cykla, åka kollektivt eller välja bilpool framför att ta egen bil. Under året har en kartläggning av hyresgästernas koldioxidutsläpp från transporter genomförts, vilket ger ett bra underlag för att kunna erbjuda än bättre mobilitetslösningar.

Under året har Rikshem även startat sin andra bilpool, denna gång en elbilpool i Snurrom, Kalmar. Medlemskapet i bilpoolen är gratis och hyresgästerna betalar endast för nyttjandet av bilen.

Certifiera mera!

Under året tog Rikshem beslut om att certifiera nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver. Rikshem har 2021 valt Miljöbyggnad Silver som standardcertifiering för all nyproduktion om inte särskilda projektspecifika anledningar finns för annan certifiering.



Antal färdigställda projekt 2021 med certifieringen Miljöbyggnad Silver: **3**

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. Systemet ägs och utvecklas av Sveriges största organisation för hållbart samhällsbyggande, Sweden Green Building Council, som även genomför certifieringarna.



Antal färdigställda projekt 2021 där Byggvarubedömningen använts: **6 av 12**

Byggvarubedömningens databas för produkt- och materialval i projekten används för att minska risken för att miljö- och hälsoskadliga ämnen sprids till omgivning och människor. Byggvarubedömningen bedömer och tillhandahåller information om miljöbedömda byggvaror och arbetar för att påverka produktutvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.

Byggvarubedömningens miljöbedömning görs utifrån kriterier som utvärderar ingående ämnens egenskaper och produktens livscykelpåverkan (miljöpåverkan vid tillverkning, användning och vid bortskaffande som avfall). Varan kan få bedömningen "Rekommenderas", "Accepteras" eller "Undviks".

Klimat i byggskedet

Störst klimatpåverkan i byggskedet

Den allra största klimatpåverkan i en fastighets livscykel sker numera i byggskedet, som en följd av att förvaltningskedets 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 välja andra material som till exempel trästommar är positivt.

Vad har Rikshem gjort

Under 2021 har vi höjt våra ambitioner gällande klimat och miljö i byggfasen. Rikshem har anslutit sig till LFM30*, ett forum som har stort fokus på nyproduktion och krav för minskad klimatpåverkan med högre målnivåer än lagkrav.

Kommande klimattag

Under 2022 kommer Rikshem att utveckla detaljer i färdplanen för klimatneutralitet, för att därefter implementera åtgärder för måluppfyllnad. Rikshem kommer även från och med den 1 januari 2022 att redovisa en klimatdeklaration för nyproduktion i enlighet med Boverkets nya lagkrav.

*Läs mer om LFM30 på sidan 17.

Detaljplaner under utveckling

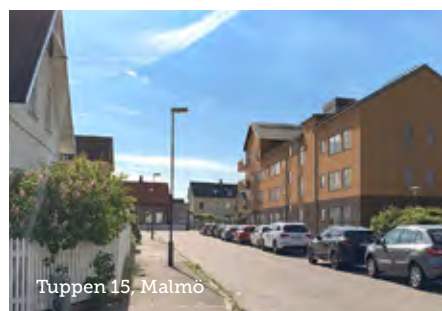
Byggrättsportföljen omfattade cirka 700 000 kvm BTA vid slutet av året, varav cirka 130 000 kvm BTA i lagakraftvunna detaljplaner och resterande cirka 570 000 kvm BTA i pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Med fastighetsutvecklingsprojekt avses projekt i idéskedet fram till och med antagande av detaljplan som vinner laga kraft. Här presenteras några av de pågående detaljplaneprocesser som förväntas generera färdiga byggrätter under de närmaste åren.

Mjölkudden 3:51, Radiomasten, Luleå

Cirka 140 nya bostäder och en ombyggnation av befintliga gruppboendestäder omfattande cirka 9 000 BTA planeras i en förtätning av bostadsområdet Radiomasten på Mjölkudden. Förtätningen planeras ske med hänsyn till befintliga byggnader. I samband med förtätningen ska också den befintliga gården utvecklas. Detaljplanen beräknas antas under 2022.

Rördrommen 1, Brännbo, Sigtuna

På en vacker höjd med utsikt över Mälaren och gamla stan i Sigtuna planerar Rikshem cirka 150 nya bostäder i en ny detaljplan som beräknas antas under 2023. Målet är att skapa en attraktiv och gemytlig stadsmiljö med inspiration och influenser från det gamla Sigtunas karaktär.



Svartbäcken 36:45, Svartbäcken, Uppsala

I vackert läge intill Fyrisån pågår detaljplanearbete för cirka 200 bostäder. Planen omfattar ny bebyggelse i olika våningsantal och garage under mark. Detaljplanen beräknas antas under 2023.

Tuppen 15, Limhamn, Malmö

I centralt läge i stadsdelen Limhamn i Malmö planerar Rikshem att komplettera befintligt kvarter med nya bostäder. På fastigheten finns bland annat bostäder, kontor, restaurangskola, vårdcentral samt outnyttjade ytor i form av en simbassäng och aula. Planförslaget möjliggör att lokalytor som inte längre används rivs och ersätts med två nya flerbostadshus i tre till fyra våningar. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2021 och bidrar till cirka 60 nya bostäder.

Skälby 1:312, Carlslund, Upplands Väsby

Projektet innebär förtätning av området Carlslund. Rikshem vill utveckla området genom tillskott av moderna bostadshus och kompletterande lägenhetsbestånd. Positivt planbesked gavs i november 2021 med en tidplan för detaljplanearbetet som innebär lagakraftvunnen detaljplan 2028. Planarbetet kommer att pröva förtätning med bostadsbebyggelse i fyra till fem våningar, främst på befintliga markparkeringsplatser. Exploateringen omfattar cirka 15 000 kvadratmeter BTA.



Fler pågående detaljplaner

Kommun	Fastighet/Område	Huvudsakligt ändamål	Antal bostäder + samhällsfastigheter	Kvm boyta bostäder	Beräknat antagande
Helsingborg	Elieberg 5/Elieberg	Bostäder	120	7 700	2022
Kalmar	Kalkstenen 1/Norrliden	Bostäder	350 + förskola	23 000	2024
Norrköping	Linjen 2/Ekorp	Bostäder	120	7 700	2024
Norrköping	Motormannen 1/Närheten	Bostäder	900 + förskola och äldreboende	68 000	2026
Stockholm	Jordbruksministern 3/Bagarmossen	Bostäder	70	6 400	2022
Uppsala	Valsätra 54:6/Rosendal	Bostäder	180	11 400	2024
Östersund	Väghyveln 5 mfl/Körfältet	Bostäder	160	10 200	2023

Pågående projekt

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

Orrspelet 1 & 2, Mariehem, Umeå

103 lägenheter med ett till tre rum och kök, byggs i ett av Umeås mest attraktiva områden, Mariehem. Bostäderna fördelas på två hus med sju respektive åtta våningar. Husen byggs på ytor där det idag finns parkeringar som kommer att flyttas och moderniseras. I projektet ingår att skapa fler grönytor, gemensam verkstad, invändig cykelparkering och en separat tvättstuga. Projektet beräknas färdigställas i slutet av 2022.

Gottsunda 34:3, Gottsunda, Uppsala

I Gottsunda genomförs ett stort renove-

ringsprojekt som omfattar stambyte och badrumsrenovering av 271 lägenheter och 26 radhus. I samband med renoveringen, som genomförs med kvarboende hyresgäster, genomförs även trygghetsåtgärder i form av nya säkerhetsdörrar och installation av passagesystem. Projektet startade andra kvartalet 2021 och beräknas bli klart i slutet av 2023.

Nåden 1, Fyllinge, Halmstad

I Fyllinge utanför Halmstad bygger vi 92 moderna hyresrätter. De flesta med två eller tre rum och kök. Även ett antal ettor och fyror ingår i projektet. Varje lägen-

het får tvätt- och torkmöjligheter. Fastigheten drivs med bergvärme och solceller. Parkeringsplatser kommer att finnas med eller utan laddstolpe. Inflyttning är planerad till sommaren 2022.

Brigaden 1, Fredriksdal, Helsingborg

I Fredriksdal sker ett omfattande renoveringsarbete av lägenheter i storlekarna två till fyra rum och kök. När de första etapperna är avklarade kommer projektet i sin helhet att fortsätta i flera parallella etapper för en ökad renoveringstakt.



Orrspelet 1 & 2, Umeå



Brigaden 1, Helsingborg



Nåden 1, Halmstad

Fler pågående projekt

Kommun	Fastighet/Område	Projektkategori	Antal bostäder	Beräknat färdigställt
Halmstad	Bonden 7/Centrum	NYP Bostäder	175	Q4 22
Helsingborg	Elineberg 7/Elineberg	ROT Bostäder	269	Q2 24
Luleå	Porsön 1:240 /Porsön	ROT Bostäder	426	Q4 24
Södertälje	Repet 4/Blombacka	NYP Bostäder	130	Q4 22
Umeå	Flyttfågeln 2/Mariehem	ROT Bostäder	170	Q2 23
Uppsala	Kvarngärdet 4:3/Kantorn	ROT Bostäder	231	Q2 22
Västerås	Vedbo 99/Eriksborg	NYP Bostäder	252	Q2 23

NYP – Nyproduktion

ROT – Renovering, ombyggnad och tillbyggnad



Gottsunda 34:3, Uppsala

Färdigställda projekt

Renoveringar bidrar till att våra befintliga fastigheter håller i många år till och vi utvecklar också våra fastigheter med nya bostäder och samhällsfastigheter för att öka hela områdets attraktivitet. Under året färdigställdes flera stora renoveringsprojekt, men även nya bostäder och samhällsfastigheter i nyproduktion. Här presenteras några av projekten som färdigställts 2021.

Enheten 1, Galgberget, Halmstad

Den första etappen i Kadettbyn avslutas under året och lämnades över till vår hyresgäst Fortifikationsverket. I projektet ingick 87 nybyggda lägenheter som invigdes i november. Samtidigt togs spadtaget för den sista etappen som innebär ytterligare 50 lägenheter. Läs mer på sidan 31.

Kvarngärdet 56:13, Kapellgärdet, Uppsala

Strax utanför stadskärnan i Uppsala färdigställdes under 2021 vårdboendet Vård Södra. Boendet innefattar 96 lägenheter och är ett unikt projekt som dessutom innefattar en förskola på bottenvåningen. Vårdboendet är preliminärt certifierat med miljöbyggnad nivå Silver och

utgör tillsammans med Vård Norra, som färdigställdes 2020, ett av Nordens största vårdboenden. Läs mer på sidan 28.

Kardusen 7, Ljura, Norrköping

Under 2021 färdigställdes renoveringen av 138 lägenheter, strax söder om Norrköpings stadskärna. Byggnaderna från 1950-talet är ett starkt inslag i stadsbilden med fantastiska vyer. Lägenheterna har bland annat fått nya kök och badrum samt nya säkerhetsdörrar och ny el. Även de allmänna ytorna sågs över och tvättstugorna moderniserades.

Sandtaget 2, Sandbacka, Umeå

I Umeå färdigställdes 97 nya bostäder bland befintliga hus på fastigheten Sandtaget 2. Fastigheterna byggdes med

betongstomme och träfasad. Utomhusmiljön, miljöhusen och fasaderna på befintliga byggnader renoverades samtidigt. Bland annat byggdes en ny lekplats och en aktivitetsbod för de boende i området.

Planen 4, Ektorp, Norrköping

Våra 167 lägenheter på Planen 4 har utökats till totalt 326 lägenheter. Befintliga lägenheter har renoverats och bland annat försetts med nya säkerhetsdörrar, nytt badrum med kakel och klinkers samt ny ventilation och nytt kök. Genom att bygga på huset ytterligare en våning samt förändra planlösningar kunde 60 nya lägenheter adderas till de befintliga. Parallellt har ett hundratal nya lägenheter byggts genom nyproduktion på fastigheten.

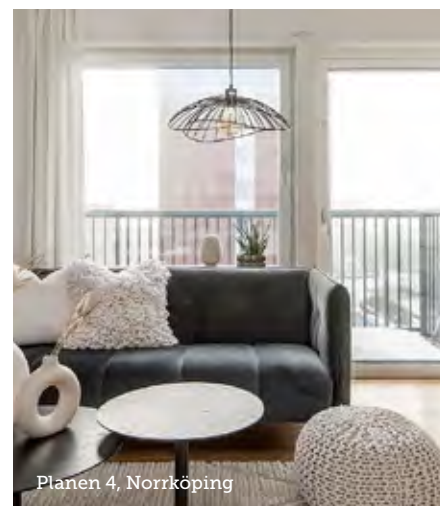


Samtliga färdigställda projekt

Kommun	Fastighet/Område	Projektkategori	Antal bostäder	Färdigställt
Halmstad	Enheten 1/Galgberget	NYP Bostäder	87	Q4 21
Helsingborg	Brigaden 1/Fredriksdal (etapp 1)	ROT Bostäder	72	Q2 21
Norrköping	Planen 4/Ektorp	NYP/ROT Bostäder	326	Q2/Q3 21
Norrköping	Kardusen 7/Ljura	ROT Bostäder	140	Q3 21
Södertälje	Repet 4/Blombacka	ROT Bostäder	131	Q1 21
Umeå	Sandtaget 2/Sandbacka	NYP Bostäder	97	Q1 21
Umeå	Jägaren 5/Väst på stan	ROT Bostäder	4	Q2 21
Uppsala	Kvarngärdet 56:13/Kapellgärdet	NYP Samhällsfastighet	102	Q2 21

NYP – Nyproduktion

ROT – Renovering, ombyggnad och tillbyggnad



Gamla områden blir till nya

För att skapa attraktiva områden ser Rikshem till helheten i utvecklingen av sina fastigheter vilket ofta innebär samarbete över fastighetsgränserna. Istället för att handla om enskilda byggnationer och fastighetsägare handlar det mer om vad ett helt område kan erbjuda. Här är några av Rikshems aktuella utvecklingsprojekt.

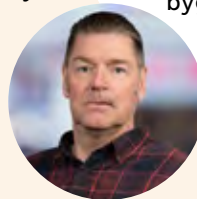
Regemente blir till kreativt nav i naturen

I folkmun kallas det Kronan, det före detta regementsområdet med K-märkta byggnader, i Luleå. Genom nyproduktion ska området utvecklas till en ny stadsdel för 7 000 Luleåbor. Rikshem spelar en viktig roll i projektet, inte minst genom sina befintliga lokaler. Rikshems lokaler i området samlar idag ett kluster av konstnärer och annan kreativ verksamhet. Här bygger Rikshem också 92 moderna lägenheter som ska smälta in bland de K-märkta byggnaderna och planerar samtidigt för ytterligare 340 lägenheter. Kronan som helhet blir en blandning av hyresrätter, bostadsrätter, förskola, äldreboende och andra verk-

samheter. Både små och stora företag visar intresse för att etablera sig i det nya Kronan-området.

"Det är inte som att komma in ett vanligt bostadsområde med likadana hus. Du kommer ut i naturen mellan husen och kreativiteten i området är fantastisk. Våra lokalhyresgäster har också många idéer för att göra hela området mer levande."

Peter Fjällblad,
fastighetsförvaltare



”

Vi bygger 92 moderna lägenheter som ska smälta in bland de K-märkta byggnaderna.



Ny idrottshall och förskola i Fredriksdal

I stadsdelen Fredriksdal i Helsingborg finns ett av Rikshems största bostadsområden med omkring 700 lägenheter. Många av dem byggdes på 60- och 70-talen. Rikshem gjorde en trygghetsanalys av Fredriksdal redan 2019 och inledde ett stort utvecklingsarbete av området i syfte att öka trygghet och trivsel. Uppfräschningar i form av bland annat renoveringar och ombyggnad av befintliga förrådsytor till nya bostäder har pågått sedan dess. Parallellt med det pågår ett större arbete med att ta fram

nya detaljplaner för cirka 400 bostäder, förskola och kommunal idrottshall. Under 2021 nåddes en viktig överenskommelse mellan Rikshem och Helsingborgs kommun om utveckling av Fredriksdal som lade grunden för fortsatt utvecklingsarbete i området.

"Renoveringar har pågått ett par år nu i Fredriksdal men i och med årets framsteg i kommunfullmäktige kan äntligen ett större planarbete ta fart. Idrottshallen har varit mycket efterlängtat och kommer kunna lyfta området rejält, nu väntas den kunna stå klar 2023-2024 vilket är fantastiskt."

Sebastian Trygg,
fastighetsutvecklare



7 000

Kronan – ny stadsdel för 7 000 Luleåbor

"Det finns ett intresse från både små och stora företag som vill etablera sig på Kronan"



700 + 400 = 1 100

Rikshem beräknas ha omkring 1 100 lägenheter i sitt bestånd i Fredriksdal efter den stora satsningen i området.

Starkare tillsammans

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett värde av 2 191 mkr. Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures uppgår till 3 332 mkr. Genom våra värdefulla samarbeten kan vi agera på nya marknader, utveckla både nya och befintliga områden och utbyta kompetens.

Rikshems två största joint venture-innehav utgörs av VärmdöBostäder och Telestaden (Farsta Stadsutveckling). Värdet på andelarna uppgår till 1 193 miljoner kronor respektive 789 miljoner kronor. Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i JV-portföljen har ökat med totalt 597 miljoner kronor i jämförelse med värdet vid årsbokslutet 2020. Ökningen beror främst på värdeförändringar och investeringar i Farsta Stadsutveckling och VärmdöBostäder.

” Syftet med våra joint ventures är att skapa värdetillväxt, ofta i form av nya bostadsbyggrätter och nya bostäder, både bostadsrättslägenheter för försäljning och hyresrättslägenheter för egen förvaltning för Rikshem eller för vårt JV VärmdöBostäder. Våra samarbeten ska bidra till en högre totalavkastning för Rikshem samt att vi genom våra strategiska samarbeten utvecklar företaget och bidrar till samhällsutvecklingen.

Petter Jurdell,
JV-ansvarig Rikshem



”

Det delade ägarskapet är helt avgörande för vår framgång och utveckling.

Rutens väg, Värmdö

VärmdöBostäder AB

VärmdöBostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som Rikshem äger 49 procent av och Värmdö kommun 51 procent. VärmdöBostäder äger och förvaltar 2 000 bostäder i tillväxtkommunen Värmdö. Majoriteten i beståndet är traditionella hyresrätter men här finns även ungdomslägenheter och seniorboenden samt trygghetsboenden.

Tillsammans arbetar Rikshem och VärmdöBostäder för att nå gemensamma mål om effektivisering, sänkt energiförbrukning, ökat kundfokus samt nyproduktion i beståndet i Värmdö. Under våren 2021 byggstartades projektet Brunn som omfattar 133 lägenheter.

”VärmdöBostäders ägarstruktur med Rikshem och Värmdö kommun ger oss goda möjligheter att utvecklas i snabb takt. Vi har stor nytta av Rikshems ägarskap på flera nivåer; som ägare, i bolagets styrelse och som ett bollplank i operativa verksamhetsfrågor. Vi får det bästa av två världar som jag ser det. Rikshem bidrar med viktig drivkraft, kunskap och erfarenheter. Det delade ägarskapet är helt avgörande för vår framgång och utveckling. Jag är övertygad om att samarbetet gör VärmdöBostäder bättre och skarpare på alla plan.”

Kenneth Claesson,
vd VärmdöBostäder



Farsta Stadsutveckling AB/Telestaden

Farsta Stadsutveckling/Telestaden är det näst största joint venture-innehavet och ägs till lika delar av Rikshem och Ikano Bostad. Telestaden i Farsta är ett av södra Stockholms största stadsdelsutvecklingsprojekt och kommer förutom verksamheter och samhällsfastigheter att omfatta 2 000 nya bostäder. I och runt Televerkets gamla lokaler ska en levande stadsdel byggas med bostäder, arbetsplatser, när-service, skolor och förskolor.

I Telestaden finns redan nu hyresgäster som bland andra Familjebostäder, Konstverket, Attendo och dansstudion Ccap. Polismyndigheten har börjat flytta in i ombyggda lokaler och nästa år öppnar även den nya polisstationen. Under året öppnade ett äldreboende i stadsdelen. Telestaden är uppdelad i två detaljplaner. Den första detaljplanen förväntas antas första kvartalet 2022 och

den sista delen förväntas antas under sommaren 2023.

”Det är glädjande att Attendo Care flyttat in under året och öppnat sin verksamhet. Hyresgästpassningar pågår för fullt avseende polishuset och i juni 2022 är planen att 800 poliser ska vara inflyttade. Farsta Stadsutveckling är ett projekt som drivs under en lång tidshorisont och som redan pågått i flera år. Därför är det avgörande att samarbetet består av två stabila företag som Rikshem och Ikano Bostad. Den finansiella stabilitet som detta medför är helt avgörande för att vi ska nå målet att lyckas skapa en helt ny stadsdel.”

Per Högdin,
vd och projektchef
Telestaden



”
Hyresgästpassningar pågår för fullt avseende polishuset och 2022 är planen att 800 poliser ska vara inflyttade.

Farsta Stadsutveckling AB/Telestaden

Fler joint ventures

Boostad Bostad Sverige AB/Folkhem

JV:t Boostad Bostad Sverige/Folkhem utgör i värde en mindre del av Rikshems portfölj men har stor potential att växa med flera spännande projekt. Folkhem ägs till lika delar av Rikshem och Nordr och är en strategisk miljö- och hållbarhetssatsning. Genom varumärket Folkhem utvecklas träbyggnadskunskap då bolaget endast bygger flerfamiljsbostäder i trä.



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. Nyligen har den sista fastigheten, som byggts med investeringsstöd, färdigställts. Fastigheten består av 95 hyresrätter. För att bevara grönområdena byggs garage och sophantering under jord och genom att vi bygger energieffektiva byggnader kommer förbrukningen vara minst 25 procent bättre än Boverkets krav för nya bostadshus.



JV Tidmätaren AB

Rikshem och Glommen & Lindberg AB äger 50 procent vardera i ett joint venture som heter JV Tidmätaren. Syftet med detta joint venture är att exploatera fastigheterna Tidmätaren 1 och 2 i Sol-lentuna. 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.

Medarbetare mot gemensamma mål

Rikshems medarbetare är navet i företaget. Attrahera nya medarbetare, rekrytera, onboarda, vidareutveckla och även offboarda är samtliga viktiga processer för att bygga en stark företagskultur och göra Rikshem till en attraktiv arbetsgivare.

Nöjd
medarbetar-
index

68

73

nya
medarbetare
under året

56 %

kvinnor
i företags-
ledningen

Lärandemiljö under tillväxt

Tack vare den snabba omställningen 2020 när pandemin var ett faktum, kunde Rikshems utvecklingsarbete fortsätta under 2021 trots coronarestriktioner. Arbetet har varit inriktat på att rekrytera rätt kompetens, ge ledarskapsstöd, erbjuda medarbetarna kompetensutveckling samt främja hälsa och välmående inom företaget. Rikshem ska vara en arbetsplats där medarbetarna känner stolthet, har förutsättningar att utföra ett bra jobb och lever företagets värderingar: drivande, närvarande och ansvarstagande (DNA).

Nya och erfarna talanger

Nyinrättade specialistroller och storsatsning på utbildning med Rikshemakademin. Hälsofrämjande aktiviteter och tätare pulsmätningar. Ännu ett pandemiår har krävt särskilda åtgärder för medarbetarna.

Under 2021 har Rikshem förstärkts bland annat inom verksamhetsutveckling och kommunikation. Även förvaltningsorganisationen har vuxit i antal medarbetare och funktioner, där nya roller skapats för att höja kompetensen genom ökad specialisering.

Under året har 73 nya medarbetare anställts. Dessutom har tre traineer rekryterats till det årliga traineeprogrammet och 18 medarbetare har tagit steget vidare till en ny tjänst inom bolaget. Rekryteringsprocessen är central för att uppnå mångfald och jämställdhet på arbetsplatsen, därför strävar Rikshem alltid efter att ha kandidater med olika kön och bakgrund i urvalsprocesserna. En lyckad satsning är rekryteringen av kvinnliga fastighets-tekniker där Rikshem under 2021 uppnått 21 procent kvinnor jämfört med för tre år sedan när siffran var 12 procent.

Rikshem är därtill en stor beställarorganisation och anlitar entreprenörer för byggentreprenader och fastighetsdrift.

Läs mer om omfattningen av, och arbetet med våra leverantörer på sida 39.

Ständigt lärande

Rikshem satsar mycket på att lärande ska vara en naturlig del av det dagliga arbetet genom erfarenhetsutbyte, fadderskap, intranätet, nanolearnings och Rikshemdagarna.

Utbildningskonceptet Rikshemakademin, som infördes år 2020, är en viktig stomme i utbildningsverksamheten. Den består av flera delar: introduktion, värderingar, ledarskap, basutbildningar och individanpassad utveckling där den dagliga kompetensutvecklingen genomsyrar allt. Under året har 18 interna och 15 externa utbildningstillfällen genomförts. Det genomsnittliga betyget för utbildningar inom Rikshemakademin under året är 8,74 på en tiogradig skala.

Rikshemakademin har under året genomfört ett ledarprogram med fokus på kommunikation, grupputveckling

och att leda i förändring som samtliga chefer deltagit i.

Under 2021 har Rikshem även genomfört utbildningsinsatser för mer seniora medarbetare som har projekt- eller arbetsledaransvar. Det har ordnats utbildningsprogram i affärsmannaskap. Fler liknande program för senior personal planeras att genomföras under 2022.

Pandemiåret 2021

Året med coronarestriktioner har varit utmanande för alla. På Rikshem har distansarbete tillämpats där arbetet möjliggjort det. I maj genomfördes en kortare pulsmätning för att få status på medarbetarnas mående under pandemin. Resultatet visade på hög motivation men svårt med återhämtning, framför allt för chefer. Företaget stöttade då med guidning i hur man jobbar smart digitalt och i workshops utbyttes tips och erfarenheter för att avgränsa arbetet. Ett flertal hälsofrämjande friskvårdsaktivi-

Hans Vesterberg fastighetschef på Rikshems Luleåkontor.



”

Jag har en utbildning från högskolan inom fastighet men som förvaltare på Rikshem har jag verkligen växt in i rollen.

teter genomfördes under våren för alla medarbetare. Aktivitetstävlingar, föreläsningar om hälsa och gemensamma träningspass erbjöds digitalt. Interna riktlinjer har utvecklats löpande. Det har bland annat inneburit anpassade kundmöten, digitala lägenhetsvisningar, tillgång till skyddsutrustning såsom munskydd och handsprit samt avståndsmarkeringar på kontoren.

Medarbetartempen

Rikshem mäter årligen medarbetarnöjdheten via en medarbetarundersökning.

Den skickas ut till samtliga medarbetare på företaget och svarsfrekvensen låg på 91 procent för året. Medarbetarindex minskade från 71 till 68. I undersökningen framkom det dock att medarbetarna har högt förtroende för sin närmaste chef, index ligger på 77 (76). Förtroendet för företagsledningen har också ökat och ligger på 71 (70). Områden som tappat i år jämfört med 2020 är nöjdheten med sina arbetsvillkor där index blev 69 (72), och Rikshems anseende, som har minskat med en enhet till 69 (70).



Hans Vesterberg började på Rikshem som förvaltare 2016 och var då med i uppstarten av företagets Luleåkontor. Han lockades av utvecklingsmöjligheterna och bredden i bolaget. Under det gångna året har han avancerat till fastighetschef.

HANS VESTERBERG OM ...

Att jobba på Rikshem:

”På andra fastighetsbolag jobbar man ofta med antingen teknisk eller ekonomisk förvaltning men på Rikshem jobbar vi mycket över gränserna och här finns många intressanta roller. Oavsett vilken roll du har är du delaktig i allt från stora till små beslut och det tycker jag är bra.”

Sin karriär:

”Jag har en utbildning från högskolan inom fastighet men som förvaltare på Rikshem har jag verkligen växt in i rollen. Jag hade flaggat för min chef att

jag ville ha mer ansvar och nu öppnades en möjlighet för det. Det var därför jag valde Rikshem som arbetsgivare, här är det uttalat att man ska kunna klättra inom bolaget. Det är en stor personlig resa till att idag ha möjlighet att ta beslut och vara delaktig i så mycket.”

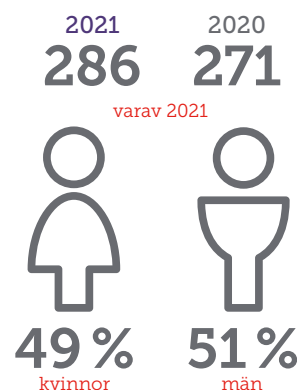


Varje år blir roligare – mer fokus på kund, helhet och hur allt hänger ihop.

Rikshemakademin:

”Just nu går jag utbildningen om affärsmannaskap och under 2022 ska jag gå en ledarskapsutbildning. Sen pushar jag mina medarbetare mycket att gå olika interna utbildningar. Det finns ju en hel del att välja på.”

Totalt antal anställda*



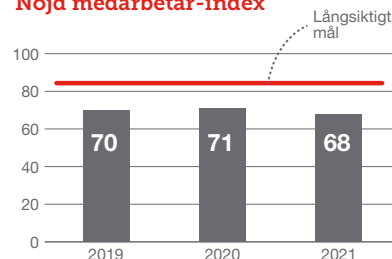
Rikshems Nöjd medarbetar- index 2021



Medarbetarundersökning

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

Nöjd medarbetar-index



71/100

känner arbetsglädje

80/100

är lojala mot sin arbetsplats

Andel medarbetare som anser att det finns lika många manliga som kvinnliga förebilder i arbetet.

87/100

* Rikshem har endast anställda medarbetare i Sverige.

Uthyrare, förvaltare, projektledare och uthyrningsspecialist – **Frida Sjögren** har provat många hattar under sina år på Rikshem. Resan började på Uppsalakontoret och idag jobbar hon mot Norrköping.

FRIDA SJÖGREN OM ...

Sin resa på Rikshem:

"Uthyrare var en jättebra grund att börja med för att lära känna verksamheten. Efter ett par år blev jag förvaltare och nu tre år senare har jag blivit uthyrningsspecialist. Det har varit ett aktivt val från min sida att utvecklas och mitt mål har hela tiden varit att jobba mig vidare i bolaget. Många av mina kollegor började också som uthyrare eller som traineer och väljer att stanna kvar."

Fokus på kunden:

"Innan jag pluggade fastighetsekonomi, -juridik och marknadsföring

korn jag från turistbranschen, så jag har alltid jobbat mycket mot kund. Kunden är ju det viktigaste Rikshem har ur alla aspekter och jag gillar hur vi jobbar med NKL. Rikshem Direkt är till exempel ett initiativ som från början kom som önskemål i vår kundundersökning."

Jobbmöjligheterna:

"I och med coronapandemin har vi jobbat ännu mer på distans och nu är det verkligen inga konstigheter att jag jobbar från Uppsala mot Norrköpingskontoret. Det är positivt att vi kan hjälpa varandra över gränserna och ännu en bra aspekt med Rikshem är ju att vi finns lite överallt om man skulle vilja flytta på sig inom landet."

”

Här kan man jobba med allt mellan himmel och jord.



Hon har gedigen erfarenhet inom fastighetsbranschen varav tio år på Rikshems Helsingborgskontor. Efter att ha jobbat som både uthyrare och uthyrningschef har **Siv Persson Malm** hittat hem i rollen som digitaliseringsledare.

SIV PERSSON MALM OM ...

Sin tioåriga resa på Rikshem:

"Ibland om det kommer en ny kollega som undrar varför vi gör på ett visst sätt på Rikshem så kan jag tillföra att det finns en anledning, för att jag har perspektivet. Vi hade en tillväxtfas när vi bara expanderade. Vi är fortfarande ett ungt bolag men nu är vi i en helt annan fas. Det är ju vi medarbetare som formar vad Rikshem ska vara för bolag."

”

Jag gillar att hitta lösningar, ibland är det små detaljer som underlättar för både medarbetare och kunder.

Rollen som digitaliseringsledare:

"Jag började som uthyrare. Efter några år som uthyrningschef kände jag att jag inte ville ha personalansvar utan jobba mer taktiskt. Systemutveckling har alltid intresserat mig och i mitt jobb idag får jag jobba med lösningar som gör att vi blir ett Rikshem, att vi bättre kan nyttja gemensamma funktioner och standardsystem."

Om Rikshem som arbetsgivare:

"Eftersom jag varit kvar i tio år så trivs jag ju utomordentligt bra både med arbetsuppgifterna och vårt arbetssätt. Sedan sympatiserar jag med att vi är ett bolag med en ägarstruktur som innebär att vi kan tillföra någonting till samhället. Vår vision är ju att vi inte bara ska förvalta fastigheterna utan också utveckla våra områden så att det gagnar samhället, det tycker jag är bra."

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 samt regelbunden uppföljning av flera funktioner inom bolaget.

En säker arbetsplats

För att säkerställa 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.

Inom verksamheten är hot, exempelvis vid besiktningar eller kontraktssavvikelse, det vanligaste tillbudet. Gällande arbetsskador är halk- och klämskador mest förekommande. Anmälda arbetsskador under 2021 är 14 st (se tabell). Data saknas för arbetsskador för de som utför arbete för oss men som inte är direkt anställda av Rikshem. Ambitionen är att utveckla en process för tydligare översyn de kommande åren.

I våra arbetsmiljödokument beskrivs rutiner för säkerhet i arbetet samt etablering av arbetssätt som minimerar olycksrisker och rutiner kring hotfulla situationer. Såväl anställda som bemanningskonsulter omfattas.*

En gång per år ska arbetsmiljöronder och utrymningsövningar genomföras. Medarbetare som arbetar inom förvaltningen tar 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. Stödsatser 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 återkommande tema på avdelningsmöten och i enskilda möten mellan medarbetare och chef.

Rikshems arbetsmiljökommitté har de senaste två åren tagit stora kliv framåt i arbetet kring arbetsmiljön och består idag av representanter från olika strategiska och operationella funktioner inom bolaget. Arbetsmiljökommittén ansvarar även för mätning och uppföljning kvartalsvis, tillsammans med de olika ledningsgrupperna för Rikshem. Rikshems arbetsmiljöarbete har fått än större fokus under de senaste åren sett till coronapandemin.

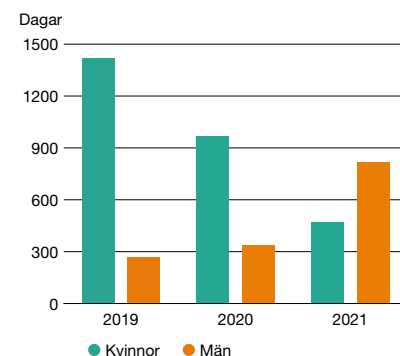
Rikshem strävar efter att medarbetare ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Ett hälsosamt liv främjas genom att medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, regelbundna hälsokontroller, stödsamtal samt ersättning för sjukvårdskostnader.

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 hantearas 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.

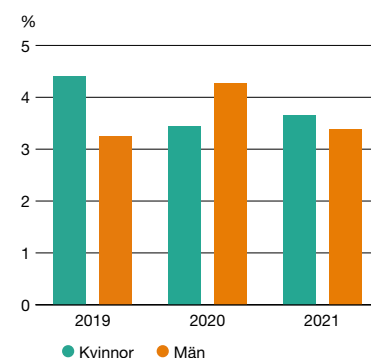
Ramarna som styr likabehandlingsarbetet beskrivs i Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy samt jämställdhetsplan. Arbetet ska leda till att alla medarbetare utvecklas, mår bra och har en arbetsmiljö där alla respekteras och inspireras av varandras olikheter.

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, %

	2021		2020		2019	
Andel %	Kv	M	Kv	M	Kv	M
Samtliga medarbetare	49	51	46	54	46	54
Företagsledning	56	44	43	57	33	67
Styrelsen	33	67	43	57	50	50
Chefer	47	53	51	49	40	60

Åldersfördelning¹, antal

	2021			2020		
	<30 år	30-50 år	>50 år	<30 år	30-50 år	>50 år
Samtliga medarbetare	37	176	73	32	159	80
Företagsledning	–	5	4	–	3	4
Styrelsen	–	3	3	–	2	5

1) Avser tillsvidareanställda. Avser faktiskt antal personer.

Hälsa och säkerhet, antal

	2021	2020	2019
Anmälda arbetsskador	14 ²	6	12
Anmälda tillbud	19	18	16
Fall av upplevda trakasserier eller diskriminering ¹	6	10	5

1) Dessa fall inkom genom medarbetarundersökningen.

2) Då anmälda arbetsskador inte har lett till sjukfrånvaro > 1 dag motsvarar det ett utfall på 0 uttryckt i arbetsskadefrekvens (antal arbetsskador med sjukfrånvaro > 1 dag per miljon arbetade timmar).

* Information om kravställning gällande våra leverantörer finns på sidan 39.



Finansiell stabilitet

2021 präglades sammantaget av en väl fungerande kapitalmarknad. Det internationella konjunkturläget har varit starkt, trots osäkerheten på grund av coronapandemin. Rikshems mål om finansiell stabilitet uppnås väl med god tillgång till finansiering både på kort och lång sikt.

Den svenska obligationsmarknaden erbjuder främst finansiering med löptider upp till fem år. För att öka kapitalbindningen och samtidigt bredda investerarsbasen emitteras obligationer även i utländska valutor. Under året har Rikshem emitterat den längsta obligationen hittills, en 20-årig obligation i AUD (australiansiska dollar). Rikshem har också återköpt närmare 130 miljoner EUR av en obligation om 300 miljoner EUR med förfall 2024. Återköpet utfördes i syfte att minska refinansieringsrisken.

Marknaden

Under 2021 har kapitalmarknaderna varit väl fungerande med god likviditet och relativt låga kreditmarginaler. Under

det andra halvåret har inflationen tagit fart och bedömningarna huruvida detta är temporärt eller bestående går isär. Stigande råvarupriser och framför allt energipriser har bland annat bidragit till den stigande inflationen men även problemen i transportsektorn samt underskott av många varor. Swapräntor steg under våren för att sjunka tillbaka under sommaren för att sedan stiga kraftigt under hösten då det globala inflations temat växte sig starkare. Den internationella konjunkturläget har varit starkt med brist på arbetskraft i många länder. För Sveriges del var arbetslösheten tillbaka på förkrisnivåer redan i oktober och KI-barometern visade i slutet av året att stämningsläget i ekonomin är starkare

än normalt. Under hösten prissatte räntemarknaderna i stort sett höjningar från samtliga centralbanker för 2022 och dessutom betydligt fler höjningar än vad de själva kommunicerat.

Året avslutades med kraftigt stigande covid-fall och nya lock-downs i Europa. En ny variant av covid-19 viruset, omikron, ökade volatiliteten på världens finansmarknader och återigen infann sig en känsla av att pandemin inte är över.

Mål och strategi

Huvuddelen av Rikshems finansverksamhet är skuldförvaltning, med målet finansiell stabilitet och god betalningsberedskap med tillgång till finansiering på både kort och lång sikt. Samtidigt ska

bästa möjliga finansnetto eftersträvas inom ramen för de risknivåer och risklimiter som anges i finanspolicyn. För att nå målen behöver finansieringskällorna diversifieras och den starka kreditratingen A3 eller motsvarande bibehållas. Rikshem eftersträvar att vara en välrenommerad låntagare i det nordiska banksystemet, på den svenska certifikatmarknaden och på de svenska, norska och europeiska obligationsmarknaderna. Backup-faciliteter hos ägare och banker och en spridd förfallostruktur på lånen bidrar också till den finansiella stabiliteten.

Finansiell ställning

Rikshems finansiella nyckeltal har stärkts under året. Soliditeten har stärkts med fem procentenheter och uppgick vid årsskiftet till 46 procent. Samtidigt har belåningsgraden sjunkit med 5 procentenheter till 46 procent. Räntetäckningsgraden uppgår till 3,6 gånger vilket är 0,1 lägre än föregående år och 0,3 lägre än vid tredje kvartalet. Räntetäckningsgraden har påverkats av det återköp av EUR obligationer som utfördes under fjärde kvartalet, och eftersom denna beräknas på rullande 12 månaders siffror kommer räntetäckningsgraden att vara påverkad av återköpet till och med tredje kvartalet 2022. Räntebärande skulder minus kassa i förhållande till EBITDA uppgick till 15,9 gånger, en ökning från 15,2 föregående år.

Upplåning

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 922 miljoner kronor (26 315). Under 2021 har Rikshems räntebärande skuld varit relativt stabil då förvärvstakten varit låg samtidigt som avyttringar utförts. Likvida medel uppgick till 468 miljoner kronor (830) vid utgången av året.

Obligationer är Rikshems huvudsakliga finansieringskälla och vid årsskiftet uppgick obligationslånen till 18 892 miljoner kronor. Under 2021 har sju obligationsemissioner genomförts om totalt 3,2 miljarder kronor. En obligation emitterades i AUD med löptid 20 år. Övriga obligationer har emitterats i SEK med löptider mellan 3 och 5 år. I oktober genomfördes återköp av del av en obligation om 300 miljoner EUR med förfall i juni 2024. Totalt återköp uppgick till cirka 130 miljoner EUR. Återköpet utfördes i syfte att minska refinansieringsrisken.

Banklån, upptagna mot säkerhet i fastigheter, uppgick till 3 306 miljoner kronor. Banklån mot säkerhet har mins-

kat med 1 508 miljoner kronor under året. Lån från Europeiska investeringsbanken utan säkerhet uppgick till 999 miljoner kronor, en ökning med 800 miljoner kronor under året. Upplåning genom företagscertifikat har ökat med 1 411 miljoner kronor under året och uppgick vid årsskiftet till 3 550 miljoner kronor. Vidare har bolaget 175 miljoner kronor (175) i skulder till närstående bolag.

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 EUR och programmet möjliggör upplåning i flera olika valutor. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. Vid årsskiftet hade Rikshem obligationer utestående i EUR, NOK och AUD till en sammanlagd volym om 8,8 miljarder svenska kronor. Övriga obligationer är denominerade i SEK.

Vid utgången av året uppgick medelräntan till 1,5 procent (1,7). Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 6 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 checkräkningskredit om 500 miljoner kronor som är kortfristig och förnyas årligen.

Bekräftade kreditlöften, mkr

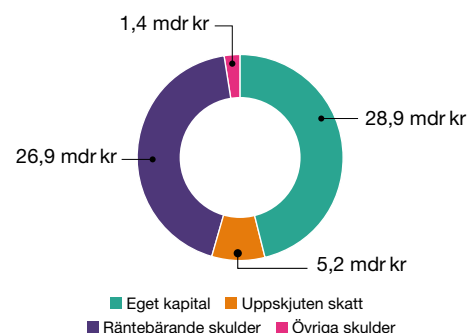
med återstående giltighet överstigande 12 mån.

Ägare	10 000
Banker	3 000
Summa bekräftade outnyttjade kreditlöften	13 000

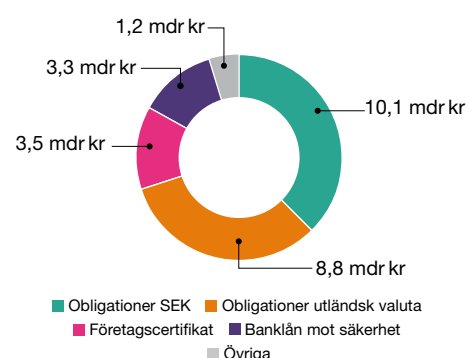
Räntebindning

Cirka 21 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

Kapitalstruktur 2021-12-31



Externa lån 2021-12-31



räntefluktuationer. I finanspolicyn finns ett antal limiter som begränsar räntexponeringen, se nedan.

Kapitalbindning

Kapitalbindningen har ökat de senaste åren och policyn för lägsta genomsnittliga kapitalbindning har också höjts två gånger. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick vid årsskiftet till 4,0 (4,0).

Valutaexponering

All upplåning i utländsk valuta ska kurssäkras enligt finanspolicyn. Kurssäkring sker genom kombinerade ränte- och valutaswappar vilket eliminerar valutarisker under lånens totala löptid. Derivatinstrumenten redovisas löpande till marknadsvärde i balansräkningen medan värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdeförändring i kombinerade ränte- och valutaswappar orsakas både av förändring i räntor och i valutakurser. För lån i utländsk valuta sker omvärdering enbart av kapitalbeloppet mot aktuell valutakurs, vilket innebär att ett lån i utländsk valuta och tillhörande swap har olika värdeförändring under löptiden. Dessa värdeförändringar är realiserade. Om lån och

derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade resultat-effekter.

Derivatinstrument

Vid utgången av året uppgick räntederivaten nominellt till netto 15,2 miljarder kronor (17,8) och verkligt värde uppgick till -37 miljoner kronor (-615). Bolaget har kombinerade ränte- och valutaswappar med ett verkligt värde om 96 miljoner kronor (-72). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrument till 60 miljoner kronor (-687) vid årets utgång.

Rating

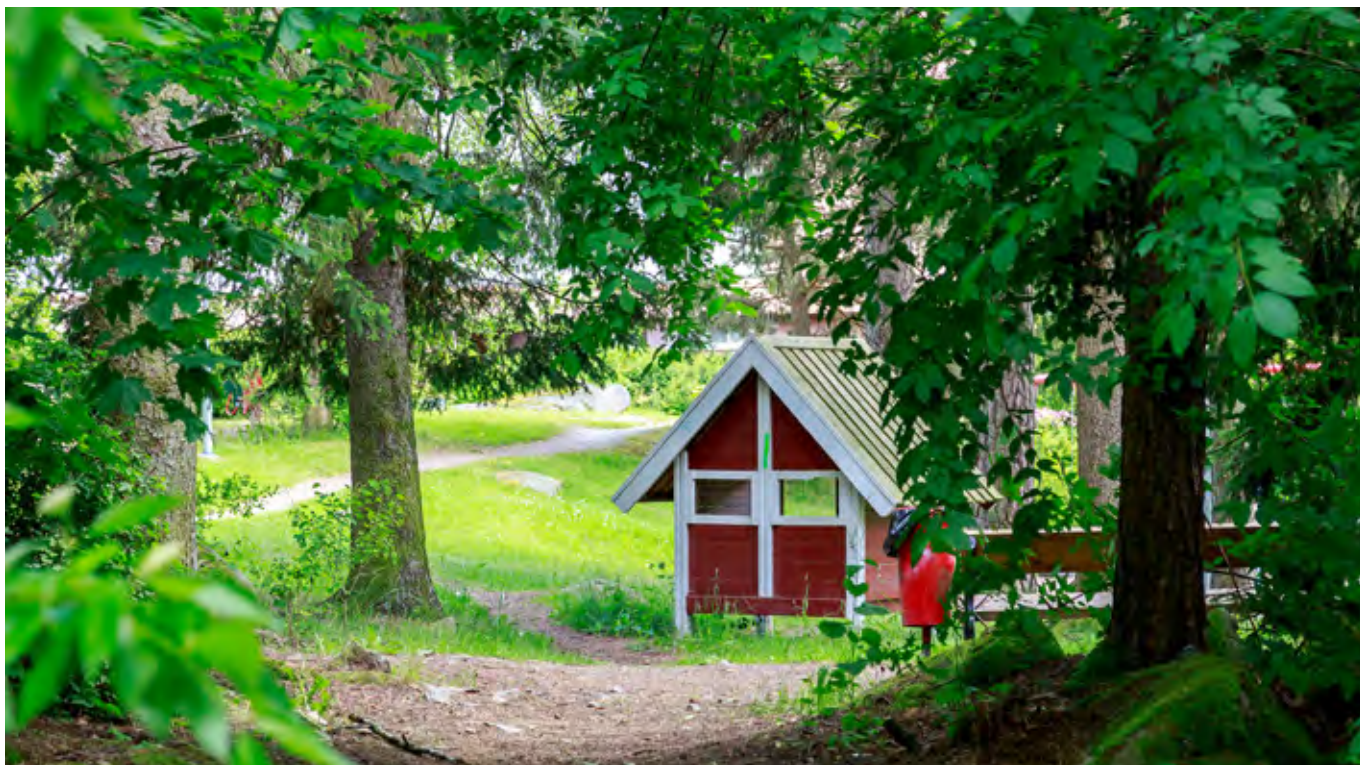
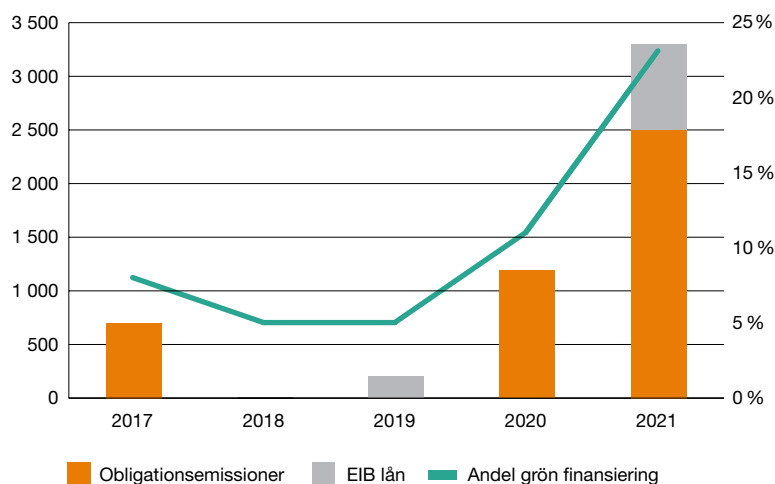
Rikshem har kreditbetyget A3 från kreditvärderingsinstitutet Moody's sedan 2020. Detta kreditbetyg ger god tillgång till kapital på finansmarknaderna, minskar finansieringsrisken och håller finansieringskostnaden nere. Kreditbetyget bekräftades av Moody's i juni 2021.

Grön finansiering

Rikshems ramverk för gröna obligationer uppdaterades i början av 2020 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 2,5 miljarder kronor emitterats i gröna obligationer, och vid utgången av året var 5,1 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. Faciliteten är fullt utnyttjad och lånebeloppet uppgick vid årsskiftet till 999 miljoner kronor.

Totalt uppgår Rikshems gröna finansiering till 6,1 miljarder kronor vilket motsvarar 23 procent av räntebärande skulder.



Finanspolicy

Rikshems finanspolicy definierar målsättningar och anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten. Policyn uppdateras årligen och omfattar bland annat organisation och ansvarsfördelning för finansverksamheten, riktlinjer och risklimiter för hantering av finansiella risker samt riktlinjer för uppföljning och rapportering. Finanspolicyn uppdateras minst en gång per år och fastställs av styrelsen. Rapportering till styrelsen sker kvartalsvis. Nedan framgår några av de väsentligaste limiterna i finanspolicyn.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansieringsrisk är risken att finansiering inte kan erhållas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Likviditetsrisk är risken att drabbas av en förlust för att det inte finns tillräcklig likviditet i marknaden eller i bolaget. Rikshem be-

gränsar finansierings- och likviditetsrisk genom att sprida förfallostrukturen på skulden samt genom outnyttjade kreditlöften. Rikshems finanspolicy innehåller ett antal risklimiter som begränsar dessa risker.

Ränterisk

Ränterisk är risken att ett förändrat ränteläge medför negativ påverkan på resultat- och balansräkning. I finanspolicyn begränsas ränterisken genom ramar för räntebindning. Ambitionen är att sprida räntebindningen över en tioårsperiod. Ränterisken hanteras främst genom ränteswappar och lån med fast ränta.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk är risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden. I finanspolicyn regleras placering av likvida medel genom begränsningar vad gäller motparter (och deras rating), instrument och löptider. Motpar-

ter avseende kreditlöften och derivatinstrument regleras genom rating.

Valutarisk

Valutarisk är risken att förändringar i valutakurser medför negativ påverkan på resultat- och balansräkning. Finanspolicyn anger att Rikshem i finansverksamheten inte får utsättas för valutaexponering. Upplåning i annan valuta än svenska kronor är tillåten men den ska kurssäkras i samband med att upplåningen sker. Kurssäkring sker genom kombinerade ränte- och valutaswappar, s k basisswappar, vilket eliminerar valutarisken under lånens totala löptid.

Finanspolicy i sammandrag

Risk/nyckeltal	Policy	Utfall
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Max 58 %	46 %
Genomsnittlig kapitalbindning	Minst 3,5 år	4,0 år
Andel säkerställd skuld	Max 25 %	6 %
Låneförfall	Max 35 % av nettoskulden inom 12 månader	27 %
Likviditetskvot	Minst 1,15 ggr	2,05 ggr
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning	Inom intervallet 3-6 år	4,2 år
Andel räntesäkring > 1 år	75-95 %	76 %
Räntebindning förfall > 1 år	Max 20 % inom 12 månader	Uppfyllt
Maximal räntebindning	10 år	Uppfyllt
Räntetäckningsgrad	Minst 2,2 ggr	3,6 ggr
Motpartsrisk		
Placeringar	Begränsning genom löptid och rating	Uppfyllt
Kreditlöften och derivatinstrument	Begränsning genom rating	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

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. Riskerna 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

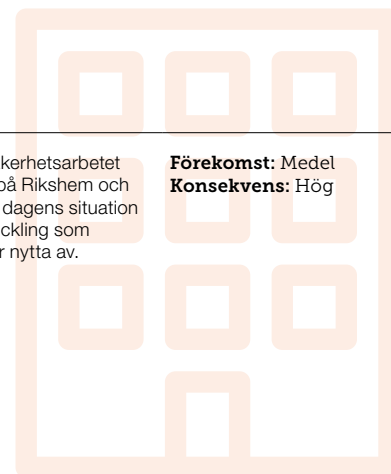
	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering	Risk för förekomst och konsekvens
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas av makrofaktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, företagande, sjuk- och hälsovård förändras. Andra makrofaktorer är exempelvis klimatfrågan respektive risken för större samhällskriser som exempelvis pandemier.	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 och relativt konjunkturokänslig 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, bland annat 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	Risk för 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 arbetar bolaget med aktiv omförhandling av avtal och hyresavtal tecknas 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 driftsoptimering 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 har ett praktiskt inköpsarbete och där så är möjligt och lämpligt säkras priser för längre tid. 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

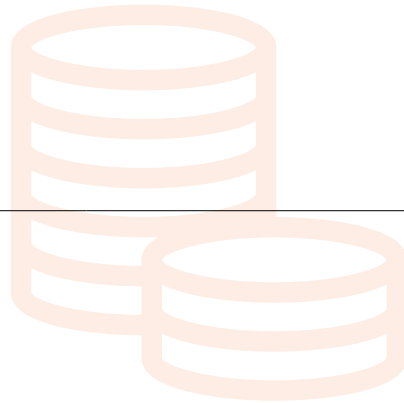
Operationella risker, forts.

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering	Risk för förekomst och konsekvens
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 fördyra projekt. Projekten kan även vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker, såväl för personal och samarbetspartners som för hyresgäster, kunder och andra som vistas i anslutning till pågående projektverksamhet. Om fel typ av projekt utvecklas riskerar bolaget att få förhöjda vakanser och sämre värdeutveckling på lång sikt.	Att bedriva värdeutvecklande projekt är en förutsättning för att kunna ta tillvara den potential som finns i fastighetsbeståndet. 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. Arbetsmiljörisker 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 vakansrisken 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 fastighetsägaransvaret	Förekomst: Medel Konsekvens: Medel
Organisation	Rikshem är beroende av professionella och kompetenta medarbetare med relevant erfarenhet och som arbetar i enlighet med bolagets värderingar och processer. Kompetensen behöver också utvecklas för att vara relevant över tid. Bristande kompetens kan leda till felaktiga beslut med t ex minskade intäkter eller ökade kostnader som följd. Om bolaget upplevs ha bristande värderingar eller brister i ledning och styrning kan personalsättningen 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
IT-säkerhet	Rikshem är beroende av att information lagrad i system är tillgänglig för behöriga och spärrad för obehöriga. Informationen ska också vara tillförlitlig. Brister i IT-säkerhet kan få stora negativa konsekvenser. Information kan exempelvis bli förstörd eller otillgänglig på annat sätt, bli röjd till obehöriga eller komprometterad. Obehörig åtkomst till bolagets IT-system eller nätverk kan få andra negativa konsekvenser som exempelvis olika former av störningar i fastighetsdriften. Det finns också en viss risk för brott mot lagstadgade bestämmelser om hantering av personuppgifter	Med god IT-säkerhet säkerställs att Rikshems IT-system är tillgängliga för behöriga och att information i dem är korrekt.	Det systematiska IT-säkerhetsarbetet är ständigt pågående på Rikshem och anpassas utifrån såväl dagens situation som den tekniska utveckling som bolaget driver eller drar nytta av.	Förekomst: Medel Konsekvens: Hög



Finansiella risker

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Rikshems hantering	Risk för förekomst och konsekvens
Investeringar	Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgäst Anpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav eller krav för att nå klimatmål 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	Risk för 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.	Det finns en affärsmässig potential i att förbättra kännedomen om Rikshem som varumärke. 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

	Riskbeskrivning	Möjligheter	Riskhantering	Risk för förekomst och konsekvens
Rikshems klimat-påverkan Område i hållbarhets-kompass: Klimat-neutral verksamhet	Utsläpp av växthusgaser har en negativ påverkan på klimatet. Rikshem behöver minska sin negativa påverkan på klimatet för att bidra till att minska framtida klimatförändringar. Globala klimatförändringar har negativ påverkan på människans livsmiljöer och leder även till försämrade sociala och ekonomiska levnadsvillkor.	Rikshems gröna finansiering ger oss tillgång till förmånligare och säkrare lånevillkor. Ett systemetiskt klimatarbete stärker vårt varumärke och våra affärer med andra aktörer och bidrar till att uppfylla klimatmål. Genom bolagets klimatarbete kan Rikshems kunder erbjudas ett boende och lokaler med bättre miljöprestanda, något som kan öka kundnöjdheten och engagemanget hos medarbetarna.	Rikshems långsiktiga mål är att vara klimatneutrala 2045. Från uppvärmning och fastighetsel är målet att minska med 2 kg CO ₂ /m ² och år. Vårt arbete med att utveckla fastigheterna inkluderar ett minskande av klimatpåverkan. En andel av Rikshems nya fastigheter byggs i trä, vilket jämfört med andra byggmaterial leder till mindre koldioxidutsläpp under både bygg- och förvaltningsfasen. Rikshem har som ambition att minska kundernas negativa klimatpåverkan göra det enklare för dem att ha en hållbar livsstil eller verksamhet.	Förekomst: Hög Konsekvens: Hög
Användning av miljö- och hälsofarliga ämnen Område i hållbarhets-kompass: Klimat-neutral verksamhet	Användning och utsläpp av kemikalier kan orsaka hälso- och miljöskador. Ekosystemtjänster och biologisk mångfald påverkas i olika hög utsträckning längs med vår värdekedja, framförallt i samband med val av produkter och material. Kommunerna och samhället i övrigt ställer krav på en god grön miljö och hög biologisk mångfald.	Att arbeta aktivt för att minska användandet av miljö- och hälsofarliga ämnen är en viktig del av ett långsiktigt och trovärdigt hållbarhetsarbete. Vi kan göra aktiva val för att öka ekologisk mångfald och välbefinnande med grönare utemiljöer vilket gynnar attraktiviteten i Rikshems områden och fastigheter.	Rikshems hållbarhetspolicy slår fast att Rikshem ska arbeta i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra regler och krav. Målet är att allt material i nyproduktion och ombyggnad ska vara bedömt av Byggsvarubedömningen. Vår arbetssätt följer samhällsutvecklingen för kretsloppsprinciper och livscykel-tänkande.	Förekomst: Låg Konsekvens: Medel
Ökat utanförskap i Rikshems bostadsområden Område i hållbarhets-kompass: Trygga och attraktiva områden	En ökande segregation i samhället i kombination med stora ensidiga hyresrättsområden med ett smalt utbud av lägenhetsstorlekar kan medföra risker i vissa av Rikshems bostadsområden. Exempelvis att hyresgästerna flyttar ifrån området när familjen växer eller när hushållet blir ekonomiskt starkare. I socioekonomiskt svagare områden ökar risken för försämrad skolkvalitet, högre arbetslöshet, högre brottslighet, sämre service, uteblivna positiva grannskapseffekter och snävare sociala nätverk.	Ett minskat utanförskap leder till mer socialt hållbara, välmående och attraktiva områden som ger ökad intäktspotential, ökade fastighetsvärden och bättre ekonomi i projekt. Om Rikshem kan skapa en positiv utveckling i områden och upplevs som en bra fastighetsägare och hyresvärd stärks bolagets varumärke och kommunrelationer.	Inom ramen för arbetet med område-utveckling vill Rikshem åstadkomma en blandning av upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och standarder genom kompletterande förtätning och renovering. Rikshems uthyrningspolicy ska underlätta för befintliga hyresgäster att byta lägenhet inom sitt bostadsområde eller inom Rikshems övriga bestånd. Bolaget engagerar sig i olika samarbeten för ökad utbildning, sysselsättning och en meningsfull fritid för de som bor i Rikshems områden. 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
Ökad otrygghet i Rikshems bostadsområden Område i hållbarhets-kompass: Trygga och attraktiva områden	Rådande samhällsklimat med ökad otrygghet i samhället i kombination med 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 utifrån lokala förutsättningar och för att ha inbjudande utemiljöer med bra belysning och mötesplatser som bidrar till fler människor rör sig och vistas i området. Rikshem jobbar för att ha levande bottenvåningar och för att tillföra fler arbetsplatser i samhällsfastigheter till bostadsområden för att öka dagbefolkningen. Trygghet och säkerhet beaktas i planeringsfasen av ny- och ombyggnation och vi samverkar kring ökad trygghet med kommun, polis, fastighetsägare och andra aktörer. Arbetet mot oriktiga hyresförhållanden ger också ökad trygghet och stabilitet.	Förekomst: Medel Konsekvens: Hög

Riskbeskrivning	Möjligheter	Riskhantering	Risk för förekomst och konsekvens
Arbetsrelaterade skador, olyckor och ohälsa Område i hållbarhetskompass: 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.	Ett högt välmående resulterar i ökad produktivitet, högre kvalitet i vårt utförande och nöjdare kunder. Arbetsglädje skapar attraktivitet för Rikshem och bidrar till möjligheten att bibehålla och rekrytera kvalificerad kompetens.	För att förebygga skador och ohälsa bedrivs arbete i arbetsmiljökommittén, och i enlighet med Rikshems arbetsmiljöpolicy och framtagna rutiner inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbete (SAM). Arbetet mot ohälsa rymmer utbildning, friskvårdsbidrag och medarbetarundersökningar m.m. Genom Rikshems Leverantörsuppförandekod ställer Rikshem krav på leverantörer avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption m.m. Förekomst: Medel Konsekvens: Hög
Diskriminering eller annan kränkande behandling av medarbetare Område i hållbarhetskompass: 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 hos medarbetare och andra genererar diskriminerande eller kränkande behandling av individer utanför bolaget.	En företagskultur där medarbetarna mår bra och blir respekterade och behandlade lika, är mer produktiv och gör Rikshem till en attraktiv arbetsgivare. Likabehandling och respekt av våra hyresgäster och leverantörer bidrar till nöjda kunder och bättre affärer.	Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy är framtagna i samverkan med fackliga parter och baseras på nationell lagstiftning mot diskriminering. Uppföljning och utbildning sker genom den årliga medarbetarundersökningen, e-utbildningar samt samtal kring värderingar och dilemman på arbetsplatssträffar. Rikshems har också en jämställdhetsplan och sedan flera år en etablerad whistleblowingfunktion. Förekomst: Medel Konsekvens: Medel
Kränkningar av mänskliga rättigheter Område i hållbarhetskompass: God totalavkastning	Risk för att individers mänskliga rättigheter kränks i samband Rikshem och dess leverantörers verksamhet. Risken 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. Uppföljning av de krav som ställs i Rikshems leverantörsuppförandekod möjliggör goda och långsiktiga relationer med våra leverantörer och samarbetspartners, något som är avgörande för Rikshems affärsmässiga framgång.	Av Rikshems uppförandekod följer hur bolaget och medarbetare ska förhålla sig till mänskliga rättigheter. Motsvarande krav ställs i Rikshems leverantörsuppförandekod. Målet är att alla Rikshems största leverantörer ska skriva under leverantörsuppförandekoden. Koden innehåller skrivningar för att föra vidare Rikshems krav kring bland annat arbetsrättsliga villkor och anständiga arbetsförhållanden även till tredjepartsleverantörer. 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 hållbarhetskompass: God totalavkastning	Risk för att individer är inblandade i otillbörlig påverkan för egen vinning finns i all verksamhet. Det finns risk för förekomst av mutor och korruption bland annat om medarbetare inte skiljer på privata intressen och Rikshems intressen, men även vid beställningar och upphandlingar hos leverantörer. Korruption och mutor riskerar att ha en negativ påverkan på Rikshem men även på samhället i stort. Vidare riskerar korruption att urholka förtroendet och anseendet för Rikshem.	Hög nivå i efterlevnaden inom etiska frågor tillsammans med trovärdighet och transparens skapar möjligheter för Rikshem att upprätthålla förtroende hos viktiga samarbetspartners, nuvarande och potentiella medarbetare samt hos investerare.	Rikshem har en uppförandekod som bla bygger på Rikshems antagna värderingar och som fungerar som vägledning för medarbetarna i affäretiska frågor. Medarbetare har möjlighet att anonymt anmäla överträdelse mot uppförandekoden genom Rikshems whistleblowingfunktion. Bolaget har även en etablerad policy för motverkande av intressekonflikter och en uthyrningspolicy som styr lämnar råd kring hur medarbetarna ska agera. Förekomst: Låg Konsekvens: Medel
Klimatpåverkan på Rikshems affär	På grund av ett förändrat klimat kan Rikshems fastigheter och bostadsområden komma att skadas.	Genom att ha kontroll på riskområden kan Rikshem fatta bättre beslut vid förvärv, nyproduktion och förvaltning.	Rikshem har kartlagt fastighetsbeståndet utifrån potentiella konsekvenser av klimattförändringarna inom varje region utifrån scenarierna RCP 4,5 och 8,5. Förekomst: Låg Konsekvens: Medel

Styrelse



Per Uhlén (1948)

Styrelseordförande

Ordförande i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2020

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.



Pernilla Arnrud Melin (1975)

Styrelseledamot

Ledamot i investeringsutskottet

Ledamot i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2018

Övriga uppdrag: Ansvarig för fastighetsinvesteringar på AMF, ledamot i Antilooppi Management Oy, Antilooppi GP Oy och Mercada Oy.

Utbildning: Civilingenjör

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



Per-Gunnar Persson (1965)

Styrelseledamot

Ordförande i investeringsutskottet

Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2016

Övriga uppdrag: Vd Platzer Fastigheter Holding AB (publ), ledamot i BRIS och i Svenska Sportpublikationer AB.

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Ledamot Norrporten.



Peter Strand (1971)

Styrelseledamot

Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2021

Övriga uppdrag: Vd för Swedish Logistic Property och ledamot i Diös Fastigheter.

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Vd för fastighetsbolagen Victoria Park, Annehem Fastigheter och Tribona.

Bo Magnusson (ordförande) och Ulrica Messing (ledamot) ingick i styrelsen 2021 men lämnade styrelsen på egen begäran under året.

Ledning



Anette Frumerie (1968)

Vd

Anställd sedan: 2020

I ledningsgruppen sedan: 2020

Övriga uppdrag: Ledamot i Lindab

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Besqab, Skanska, JM.



Maria André Ahlgren (1973)

HR-chef

Anställd sedan: 2022

I ledningsgruppen sedan: 2022

Utbildning: Magisterexamen företagsekonomi

Tidigare erfarenhet: Coor Service Management, Accenture.



Andrea Cedwall (1977)

Chef Portföljstrategi & Transaktion

Anställd sedan: 2020

I ledningsgruppen sedan: 2021

Utbildning: Fastighetsekonom

Tidigare erfarenhet: Hemsö, Kungsleden.



Carl Conradi (1968)

Chefsjurist

Anställd sedan: 2010

I ledningsgruppen sedan: 2016

Utbildning: Jur kand

Tidigare erfarenhet: Vasakronan, advokatbyrå, tingsjämsgöring.



Fredrik Edlund (1975)

Förvaltningschef

Anställd sedan: 2015

I ledningsgruppen sedan: 2017

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Hyresbostäder i Norrköping, Grontmij/Carl Bro, Sweco.



Sandra Isberg (1974)

Chef verksamhetsutveckling

Anställd sedan: 2021

I ledningsgruppen sedan: 2021

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Libitum Sverige, Skanska.



Petter Jurdell (1971)

JV-ansvarig

Anställd sedan: 2017

I ledningsgruppen sedan: 2017

Utbildning: Tekn kand, IFL

Tidigare erfarenhet: SABO, NCC.



Anders Lilja (1967)

CFO

Anställd sedan: 2018

I ledningsgruppen sedan: 2018

Utbildning: Civilingenjör, MBA

Tidigare erfarenhet: Skanska.



Elin Sjöstrand (1974)

Chef Projektutveckling

Anställd sedan: 2018

I ledningsgruppen sedan: 2022

Utbildning: Internationell ekonomi

Tidigare erfarenhet: Riksbyggen, Graflunds, Mälardalens Universitet.



Jennie Wolmestad (1979)

Kommunikationschef

Anställd sedan: 2015

I ledningsgruppen sedan: 2015

Utbildning: Fil kand medie- och kommunikationsvetenskap

Tidigare erfarenhet: Com Hem, Vasakronan, kommunikationsbyråer.

Catharina Kandel var HR-chef under 2021 men slutade i februari 2022.

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 bolagsstyrning såväl som för hållbarhetsstyrning ligger hos Rikshems styrelse. Rikshems vd är ansvarig för hållbarhetsarbetet och delegerar därefter arbetet vidare till linjeverksamheten.

Rikshems Hållbarhetschef och enheten Hållbarhet bistår verksamheten med stöd och styrning. 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. Läs mer om Rikshems strategiska hållbarhetsarbete på sidan 11. På nästa uppslag redovisas Rikshems viktigaste KPI:er (Key Performance Indicators) per väsentlighetsområde, samt hur utvecklingstrenden, jämfört med föregående år, ser ut. Övriga nyckeltal återfinns i GRI-index på sidan 73.

Förändringar jämfört med tidigare redovisningar

Under 2021 har Rikshem genomfört en klimatkartläggning över verksamhetens hela värdekedja, våra samtliga tre scope 1, 2 och 3, baserat på data från basåret 2020 och beräkningar enligt GHG-protokollet. Vidare antogs de första målen i EU-kommissionens taxonomiförordning under 2021.

Rikshem har under året börjat kartlägga verksamheten utifrån taxonomins krav, med fokus på befintligt bestånd. Primärt handlar det om taxonomins krav med fokus på energi och klimatriskanalyser.

Väsentlighetsanalys

Rikshems tio väsentlighetsområden utgör kärnan i hållbarhetsarbetet, se sidan 11. 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, varpå vissa områden slogs samman och andra förtydligades. Inga större förändringar gällande innehållet av väsentlighetsområdena har skett sedan dess.

Intressentdialog

Rikshem har en kontinuerlig dialog om hållbarhet med sina intressenter. De viktigaste intressenterna är de personer eller

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 kunders förväntningar på sidorna 23, 28, 31, 33-36 och 38.
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 10-17, 33-39, 42-43, 48-49 och 70.
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 medarbetares förväntningar på sidorna 50-55.
Leverantörer	Upphandlingar, leverantörsuppförandekod, uppföljningar, kvalitetskontroller, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	- Hållbara och långvariga material - Positiv samhällspåverkan	Läs hur Rikshem hanterar leverantörers förväntningar på sidan 39.
Kommuner	Kunddialoger, 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 12-15, 33-36, 38-39 och 41-46.
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 12-13, 16-17, 23, 33-36 och 42-43.

verksamheter som påverkas av eller påverkar Rikshems verksamhet, se tabell på sidan 68. Rikshem genomförde 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 Hyresgästföreningen. 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, vilka fortfarande ligger till grund för bolagets strategiska hållbarhetsarbete.

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 antikorrupcion. 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 befinna 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 2021. Inga bekräftade ärenden av korrupcion har noterats under 2021.

Styrning för god arbetsmiljö

För att säkerställa att Rikshem håller en hög standard avseende arbetsmiljö arbetar bolaget 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. Under pandemiåret 2021 har Rikshem även fortsatt stötta medarbetare i distansarbete genom bland annat olika workshops och friskvårdsaktiviteter.¹

1) Läs mer om pandemirelaterade åtgärder för medarbetare på sidan 52.

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 korrupcion. 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

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 2021	Utfall 2020	Sida
God total-avkastning	Hållbara affärer	Bekräftade incidenter av korruption	0	0	0	69
	Hållbara leverantörsled	Andel av Rikshems leverantörer som har accepterat leverantörs-uppförandekoden.	100%	77% (436 av 566)	66% (297 av 453)	39
Nöjd kund	Kunddialog	Nöjd kund-index, NKI för bostäder	62	59	59	10, 33, 35
		Nöjd kund-index, NKI för samhällsfastigheter	(Mål formuleras 2022)	55	49	33, 38
	Lätt att leva hållbart	Antal förmedlade sommarjobb	150	156	148	6, 35
Nöjd med-arbetare	Hållbart arbetsliv	Nöjd medarbetar-index, NMI	82	68	71	10, 51, 53
	Mångfald och jämställdhet	Andel medarbetare som anser att det finns lika många manliga som kvinnliga förebilder i arbetet	90 %	87%	84%	53
Klimatneutral verksamhet	Minskade CO ₂ -utsläpp ¹	Minskad energianvändning kWh/m ² /år i %, totalenergi normalårs-korrigerat	2,5 %/år	-0,3%	-8,0%	36
		Minskad CO ₂ i kg/m ² /år, baserat på totalenergi normalårskorrigerat	2 kg/m ² /år	-0,1 kg	-0,7 kg	36
	Resurshushållning & miljö	Andel färdigställda projekt som använder Byggvarubedömningen	100 %	6 av 12, 50% ^{2,3}	13 av 18, 70%	43
Trygga och attraktiva områden	Trygghet & trivsel	Hyresgästernas upplevda trygghet (index 100)	85	76	77	10, 34
	Varierat utbud	Attraktivitetsindex	Mål formuleras 2022	78	78	33-34

1) Observera att energianvändning och koldioxidutsläpp mäts i olika enheter. De normalårskorrigerade siffrorna som utgör uppföljningen mot Rikshems mål (2021 vs 2020) visar, både för energianvändning och växthusgasutsläpp, på en låg minskning från 2020.

2) KPI ändrad till att omfatta färdigställda projekt istället för andel projekt i produktionsskede som mättes 2020. KPI även ändrad till att enbart omfatta Byggvarubedömningen som system och omfattar inte andra likvärdiga system.

3) Numera har alla byggprojekt krav i avtal att redovisa använt material i Byggvarubedömningen. Här redovisas de projekt som färdigställts under 2021. Dock har inte alla färdigställda projekt haft krav på att använda Byggvarubedömningen då avtal tecknats långt tidigare.

Rikshems utsläpp är beräknade med hjälp av IVL, Svenska Miljöinstitutet. Klimatkartläggningen med basår 2020 inkluderar scope 1, 2 och 3, fördelat inom olika klimatområden och finns presenterad i detalj på s.16-17. Rikshems klimatkartläggning och databeräkningar färdigställdes sent under 2021, och siffrorna har därmed inte kunnat genomgå den utökade granskningsprocessen som Rikshem tillämpar.

För 2021 redovisas Scope 1 och 2 vilket framgår i tabellen till höger. Beräkning av Scope 3 kommer att utvecklas och redovisas framgent.

Klimatpåverkan 2021 Scope 1 och 2 (ton CO₂ekv)

Scope 1

Energi: Naturgas och olja	240
Transporter: Tjänstefordon	81
Summa Scope 1	321

Scope 2

Energi: Fjärrvärme	17 952
Energi: El (platsbaserad)	5 084
Energi: El (marknadsbaserad)	0
Summa Scope 2 (platsbaserad)	23 036
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	17 952

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 2021. Joint ventures ingår ej i redovisningen.

Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelsen, se sidan 72 för revisorns yttrande. Rikshems verksamhetsår är lika med kalenderår. Alla upplysningar i denna hållbarhetsredovisning avser därmed räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31 om inget annat uppges. Den senaste års- och hållbarhetsredovisningen publicerades den 26 mars 2021 för verksamhetsåret 2020. Kontaktperson för redovisningen är hållbarhetschefen Elisabeth Schylander, elisabeth.schylander@rikshem.se.

Index lagstadgade hållbarhetsrapporten

Index till innehåll som utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten

	Sida
Rikshems affärsmodell	12-13
Risker och riskhantering	60-65

Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal

Miljö	10-13, 16-17, 20, 31, 36-37, 39, 41-43, 58, 64-65, 68-70
Mänskliga rättigheter	64-65, 68-70
Personal	50-55, 64-65, 68-70
Anti-korruption	37, 58-59, 62-63
Sociala förhållanden (hållbar stadsutveckling)	10-15, 21, 23, 34-35, 41-43, 64-65, 68-70

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Rikshem AB (publ)s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 71, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 24 mars 2022

Per Uhlén
Styrelsens ordförande

Pernilla Anrud Melin
Ledamot

Liselotte Hjorth
Ledamot

Andreas Jensen
Ledamot

Per-Gunnar Persson
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

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 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 71 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 71.

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 71 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 24 mars 2022

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		68
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster		5, 12-15
102-3	Huvudkontorets lokalisering		68
102-4	Länder där organisationen har verksamhet		24-25
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		5
102-6	Marknadsnärvaro		24-27, 44-46
102-7	Organisationens storlek		53
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen	För att garantera anonymitet redovisas inte antal anställda per anställningsform samt könsfördelning per heltid och deltid (pga. få anställda).	53
102-9	Organisationens leverantörskedja		39, 42-43
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, Bygghandelsrådet	
Strategi			
102-14	Uttalande från vd		8
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		4, 69
Bolagsstyrning			
102-18	Bolagsstyrning ink. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan		69
Intressentrelationer			
102-40	Lista över intressentgrupper		68
102-41	Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	Samtliga anställda utom vd	
102-42	Identifiering och urval av intressenter		68
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter		68
102-44	Viktiga frågor som lyfts och organisationens respons		68
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i redovisningen		71
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		68
102-47	Lista över väsentliga frågor		11
102-48	Orsak och eventuell effekt av eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar		68
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperiod		68
102-50	Redovisningsperiod		71
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen		71
102-52	Redovisningscykel		71
102-53	Kontaktperson för redovisningen		71
102-54	Uttalande om redovisningen		71
102-55	GRI-index		73-75
102-56	Extern bestyrkande		72

GRI Standards	Upplysning		Kommentar	Sida
Nöjd medarbetare				
Hållbart arbetsliv				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		55
	103-2	Styrning		55
	103-3	Uppföljning av styrning		55
	403-1–7	Obligatoriska styrningsupplysningar		55
GRI 403: Hälsa och säkerhet (2018)	403-9	Arbetsrelaterade olyckor		55
Egen indikator:		Nöjd medarbetarindex (NMI)		10, 51, 53, 70
Mångfald och jämställdhet				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		55
	103-2	Styrning		55
	103-3	Uppföljning av styrning		55
GRI 405: Mångfald & jämställdhet (2016)	405-1	Mångfald i styrelse, företagsledning och bland företagets anställda		55
Egen indikator:		Andel medarbetare som anser att det finns lika många manliga som kvinnliga förebilder i arbetet.		70
God totalavkastning				
Hållbara affärer				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		69
	103-2	Styrning		69
	103-3	Uppföljning av styrning		69
GRI 205: Antikorruption (2016)	205-3	Bekräftade incidenter av korruption och uppföljandehantering		69, 70
Hållbara leverantörsled				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		39
	103-2	Styrning		39
	103-3	Uppföljning av styrning		39
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.	39, 70
GRI 414: Sociala krav på leverantörer (2016)	414-1	Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	Se GRI 308	39, 70
Klimatneutral verksamhet				
Minskade koldioxidutsläpp				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		16-17, 36
	103-2	Styrning		16-17, 36
	103-3	Uppföljning av styrning		16-17, 36
GRI 302: Energi (2016)	302-3	Energiintensitet		36, 70
	302-4	Minskad energianvändning		10, 36, 70
GRI 305: Utsläpp (2016)	305-4	"Utsläppsintensitet"		36, 70
Egen indikator:		Antal bostäder (lgh) som byggts i trä		43
Resurshushållning & miljö				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		43
	103-2	Styrning		43
	103-3	Uppföljning av styrning		43
Egen indikator:		Andel färdigställda projekt som använder Byggvarubedömningen eller likvärdigt system		43, 70
Egen indikator:		Andel färdigställda projekt som certifierats enligt Miljöbyggnad Silver		43

GRI Standards	Upplysning		Kommentar	Sida
Nöjd kund				
Kunddialog				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		34
	103-2	Styrning		34
	103-3	Uppföljning av styrning		34
Egen indikator:		NKI för bostäder		10, 33, 35, 70
		NKI för samhällsfastigheter		33, 38, 70
Lätt att leva hållbart				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		34
	103-2	Styrning		34
	103-3	Uppföljning av styrning		34
Egen indikator:		Antal hyresgäster som har tagit del av rådgivning inom Boskolan		34
Egen indikator:		Antal förmedlade sommarjobb		6, 35, 70
Egen indikator:		Antal elever som fått läxhjälp		35
Egen indikator:		Antalet bostadssociala kontrakt		34
Trygga & attraktiva områden				
Trygghet & trivsel				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		34
	103-2	Styrning		34
	103-3	Uppföljning av styrning		34
Egen indikator:		Hyresgästernas upplevda trygghet		10, 34, 70
Varierat utbud				
GRI 103: Styrning	103-1	Väsentlighet och avgränsning		34-35
	103-2	Styrning		34-35
	103-3	Uppföljning av styrning		34-35
Egen indikator:		Attraktivitetsindex (områdesindex från kundenkät)		33-34, 70

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ), org. nr 556709-9667, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Rikshem bildades 2010 och har genom 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 fastigheter och bygggrätter samt driva en kundnära och kvalitativ förvaltning. Rikshem äger fastigheter över hela Sverige, från norr till söder. Genom joint ventures agerar Rikshem på nya marknader, utvecklar nya och befintliga områden och utbyter kompetens.

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 Tjänstepension 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 2021 var:

- Att långsiktigt leverera en real totalavkastning överstigande fem procent på fastighetskapitalet.*
- Mål omfattande:
 - Belåningsgrad
 - Soliditet
 - Räntetäckningsgrad
 - Kapitalbindning
 - Räntebindning
 - Nettoskuld/EBITDA

* Real totalavkastning beräknas utifrån siffror från MSCI.

Väsentliga händelser under året

- Q1:**
- Rikshem förvärvade tre exploateringsfastigheter i Dingtuna, Västerås.
 - Rikshem emitterade gröna obligationer för 700 mkr.

- Q2:**
- Kreditvärderingsinstitutet Moody's bekräftade Rikshems långfristiga kreditbetyg A3.
 - Under sommarmånaderna kunde Rikshem erbjuda 156 ungdomar sommarjobb.
 - Per Uhlén valdes på extra bolagsstämma till styrelseordförande och efterträdde Bo Magnusson som meddelat att han önskade frånträda sitt uppdrag. Samtidigt valdes Peter Strand till ny ordinarie ledamot.

- Q3:**
- Byggnation av 252 nya lägenheter i Västerås, 130 nya lägenheter i Södertälje och 103 lägenheter i Umeå påbörjades.
 - Rikshem startade en ny elbilspool i Kalmar för att underlätta för hyresgästerna att leva hållbart.
 - Flera satsningar gjordes under året som sammanlagt bidrog till förbättrad kundservice.
 - Förvärv av fastigheten Bergskvadraten i Norrköping innehållande bostäder och vårdboende.
 - Försäljning av cirka 25 fastigheter fördelade på orterna Västerås och Helsingborg.
 - Rikshem beslöt att bli klimatneutralt 2045.
 - I Malmö och Helsingborg anslöt sig Rikshem till LFM30 vilket är ett lokalt initiativ att nå en klimatneutral bygg och anläggningssektor till 2030.

- Q4:**
- Vid utgången av året hade 80 procent av bostadsbeståndet kopplats upp mot Öppet fibernät vilket innebär att hyresgästerna får ett fritt val av leverantör för bredband, tv och telefoni.
 - Vid extra bolagsstämma lämnade Ulrica Messing på egen begäran sitt uppdrag som ledamot i styrelsen.
 - Rikshem beviljades stöd av Boverket för satsning på 17 gröna utemiljöer.
 - Rikshem beslutade att all nyproduktion ska vara certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.
 - Byggstart för 541 bostäder fördelade på orterna Luleå, Halmstad och Malmö.
 - Rikshem återköpte närmare 130 miljoner EUR i obligation med förfall 2024.
 - Rikshem påbörjade ett nytt Joint Venture tillsammans med Huseriet.

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

	2021	2020
Real totalavkastning, inkl. joint ventures (utifrån siffror från MSCI), %	10,3	6,7
Soliditet, %	46	41
Belåningsgrad, %	46	51
Belåningsgrad säkerställda lån, %	6	9
Andel kortfristig nettoskuld, %	25	21
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7
Räntebindning, år	4,2	4,7
Kapitalbindning, år	4,0	4,0

Organisation och medarbetare

Verksamheten bedrivs huvudsakligen med egen personal. Vid årsskiftet, den 31 december 2021, uppgick antalet anställda hos Rikshem till 286 (271). 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. Under 2021 har Rikshem stärkt upp organisationen ytterligare inom bland annat Verksamhetsutveckling och Kommunikation. Även förvaltningsorganisationen har vuxit i antal medarbetare och funktioner, där nya roller skapats för att höja kompetensen genom ökad specialisering. Tack vare den snabba omställningen 2020 när coronapandemin var ett faktum, kunde Rikshems utvecklingsarbete fortsätta under 2021 trots coronarestriktioner. Under året har fokus legat på rekrytering, ge ledarskapsstöd, erbjuda medarbetarna kompetensutveckling samt arbeta för att främja en god hälsa och välmående inom företaget.

Övriga väsentliga händelser under året

Coronapandemin har skapat stor ekonomisk osäkerhet i världen. Fastigheter är, inte minst i tider av osäkerhet, ett intressant investeringsobjekt och intresset från investerare för framförallt segmenten hyresbostäder och samhällsfastigheter har varit stort under året. Rikshems balansräkning har stärkts, framförallt mot bakgrund av värdeökningen i portföljen och uppgick vid årsskiftet, inklusive bolagets andel i fastigheter ägda i joint ventures, till 62 miljarder kronor. Rikshem har 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 två 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 hyresbetalningar.

Under året har Rikshem fattat ett antal beslut för minskad klimatpåverkan. Dessa inkluderar en utarbetad färdplan för klimatneutralitet 2045, anslutning till Science Based Targets Initiative samt medlemskap i det lokala initiativet Lokal Färdplan Malmö, LFM30.

Kommentarer till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 30 mkr (116) till 3 062 mkr (3 032). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 71 mkr (98) eller 2,4 procent (3,5). Fastighetsförsäljningar under 2020 och 2021 samt vakanser förklarar den relativt låga ökningen. Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 5,1 procent (4,0). Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 1,5 procent (1,4). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 8,3 år (8,8).

Fastighetskostnaderna för året ökade med 22 mkr till 1 294 mkr (1 272). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 52 mkr eller 4,3 procent vilket främst förklaras av taxebundna kostnader för uppvärmning och el. Även driftskostnaderna ökade medan kostnader för reparationer och underhåll minskade jämfört med föregående år. Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet i förhållande till föregående år

och uppgick till 1 768 mkr (1 760). För jämförbara fastigheter ökade driftöverskottet med 19 mkr eller 1,1 procent.

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

Central administration

Årets kostnader för central administration uppgick till 100 mkr (78). Ökningen i förhållande till föregående år förklaras bland annat av kostnader för digitalisering och organisationsförstärkningar. I central administration ingår koncerngemensamma kostnader.

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -472 mkr (-463). Finansnetto utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Finansnettot har ökat till följd av ett obligationsåterköp som utfördes under fjärde kvartalet. Medelräntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,5 procent (1,7). Avgifter för outnyttjade backup faciliteter är inräknade i medelräntan.

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 330 mkr (60). Resultatförbättringen är främst hänförlig till ökade driftnetton och värdeförändring i fastigheterna.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har jämfört med föregående år ökat med 247 mkr till 1 526 mkr (1 279), vilket främst beror på värdeförändringar i joint ventures fastighetsbestånd.

Värdeförändring

förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen för de direktägda förvaltningsfastigheterna uppgick under året till 5 509 mkr (1 825), vilket motsvarar en värdeökning om 10,6 procent (3,7).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat med 0,35 procentenheter till 3,65 procent i relation till värdet per 2020-12-31. Av årets värdeförändring är dryga 70 procent hänförliga till förändring av kalkylräntor och direktavkastningskrav för identiskt bestånd. Responderande del är ett resultat av förbättrade kassaflöden i fastigheter, delvis som en följd av värdeutvecklande projekt.

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR, NOK och AUD. Långa SEK-räntor steg under året vilket påverkat värdeförändringen på räntederivatinstrumenten positivt. Värdeförändringen uppgick under perioden till 575 mkr (-232). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 168 mkr (-535). Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -432 mkr (670) och beror på att den svenska kronan under året försvagats mot dessa valutor.

Årets resultat och skatt

Årets resultat uppgick till 5 931 mkr (2 481). Årets resultat är belastat med en skattekostnad uppgående till -1 416 mkr (-526) varav aktuell skatt utgjorde -95 mkr (-66) och uppskjuten skatt utgjorde -1 321 mkr (-460). Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på finansiella poster, medan den aktuella skatten främst påverkas av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar

Finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 514 fastigheter (540) med ett verkligt värde om 58 780 mkr (51 750). Av verkligt värde avser 41 024 mkr bostäder, 13 903 mkr vårdboende, 2 977 mkr skolor och 876 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 666 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm-Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet cirka 29 000 lägenheter (29 000) och cirka 2 216 000 kvadratmeter (2 232 000) uthyrningsbar area.

Under året har Rikshem förvärvat fastigheter för 532 mkr (285) där större delen avser en fastighet i Norrköping med en nyproducerad byggnad innehållande bostäder och vårdboende. Rikshem avyttrade fastigheter för 862 mkr (1 259) under året. Försäljningarna avsåg främst 25 fastigheter i Västerås och Helsingborg, huvudsakligen LSS-fastigheter och bostäder, samt en

samhällsfastighet i Kalmar.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 851 mkr (1 592), varav 956 mkr (976) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 705 mkr (271) avsåg nyproduktion av bostäder och 190 mkr (345) avsåg investeringar i samhällsfastigheter

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 2 191 mkr (1 768). Det största innehavet om 1 193 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 789 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Farsta Stadsutveckling 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 209 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr (före detta Veidekke Eiendom), P&E Fastighetspartner, Glommen & Lindberg samt Huseriet.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 227 mkr (281) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 198 mkr (214), varav 81 mkr (96) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter. Kundfordringar uppgick till 27 mkr (24).

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 468 mkr (830). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 48 mkr (192). Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 15,2 miljarder kronor. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 403 mkr (281) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -343 mkr (-968). Netto uppgick derivatport-

följens verkliga värde till 60 mkr (-687).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 26 922 mkr (26 315). Av de räntebärande skulderna avsåg 3 306 mkr (4 814) säkerställda skulder till kreditinstitut, 999 mkr (199) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 3 550 mkr (2 139) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 18 892 mkr (18 988) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 175 mkr (175) i räntebärande skulder till närstående bolag. Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter.

Totalt uppgick säkerställd finansiering till 6 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,8 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,5 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 2,9 miljarder kronor för EUR, 5,4 miljarder kronor för NOK och 0,5 miljarder kronor för AUD.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 4,0 år (4,0) och genomsnittlig räntebindning till 4,2 år (4,7).

Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om 5 934 mkr ökat till 28 855 mkr (22 921). Årets resultat i kombination med den lägre förvärvstakten har lett till att soliditeten har ökat till 46 procent (41).

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 248 mkr (243) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 550 mkr (188). Moderbolagets egna kapital uppgick vid utgången av året till 8 085 mkr (7 662).

Hållbarhet

Som ett av Sveriges största fastighetsbolag har vårt agerande stor påverkan på samhället och på många människors livsmiljöer, i deras hem, arbete eller skola. Rikshems verksamhet ska vara

hållbar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är för Rikshem en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Vi strävar efter att vara ett föredöme och bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling, både som enskilt bolag och tillsammans med andra aktörer, för att uppnå de mål med högst relevans för Rikshems verksamhet. Under 2019 förstärktes styrningen för hur Rikshems väsentliga hållbarhetsfrågor integreras i projekt och områdesutveckling, ett arbete som har haft fortsatt fokus sedan dess. Väsentlighetsanalysen som genomfördes 2019 resulterade i att bolagets väsentliga frågor reviderades. Arbetet konkretiserades i Rikshems hållbarhetskompass och har sedan dess tillämpats i samtliga hållbarhetsfrågor. Hållbarhetskompassen visar sambandet mellan våra väsentliga hållbarhetsfrågor, Rikshems fem övergripande mål och de globala målen. Hållbarhetskompassen ska underlätta för 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 pågår kontinuerligt och är en naturlig del i hela verksamheten.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Rikshem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en i årsredovisningen integrerad rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. På sidan 77 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 erlägga 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 för att sänka kostnaderna men också med utgångspunkten att det är miljö- och hållbarhetsmässigt viktigt att reducera energianvändningen. Bolaget arbetar även

med långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift. Rikshem är beroende av att information lagrad i system är tillförlitlig och tillgänglig för behöriga samtidigt som den görs otillgänglig för obehöriga. Brister i IT-säkerhet kan få stora negativa konsekvenser där information exempelvis kan bli förstörd eller otillgänglig på annat sätt, bli röjd till obehöriga eller otillbörligt förändrad. Obehörig åtkomst till bolagets IT-system eller nätverk kan få andra negativa konsekvenser som exempelvis olika former av störningar i fastighetsdriften. Det systematiska IT-säkerhetsarbetet är ständigt pågående och anpassas utifrån dagens situation och den tekniska utveckling som bolaget driver eller drar nytta av.

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 valutaderivat.

Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgäst Anpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav som varierar för olika typer av investeringar finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas. För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav. Vissa in-

vesteringar 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 kontinuerligt 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 kan påverka människor, miljö och samhälle. I riskkartläggningen ingår risker som påverkar miljön direkt genom utsläpp till luft eller kemikalieanvändning i verksamheten. Träbyggnation och energismarta fastigheter är två metoder för att hantera våra miljömässiga risker, tillsammans med vår färdplan mot en klimatneutral verksamhet 2045, framtagna under 2021. Under året har vi även anslutit till Science Based Targets Initiative och Lokal Färdplan Malmö; detta för att arbeta proaktivt med att minska verksamhetens klimatpåverkan. Andra risker inkluderar sådana som påverkar människor och samhälle genom arbetsrelaterade skador och olyckor, diskriminering, kränkningar, mutor och korruption eller utanförskap i våra bostadsområden, inte minst gällande ökad otrygghet och segregation. Det sistnämnda adresseras bland annat genom att skapa inbjudande utemiljöer med bra belysning, samt löpande områdesutveckling för ett varierat bostadsutbud i våra områden. Rikshem bedriver även olika trygghetsrelaterade samverkansprojekt med kommun, polis, fastighetsägare och andra lokala aktörer, samt genomför kunddialoger där hyresgäster ges möjlighet att tycka till. Hållbarhetsriskerna integreras i projekt, områdesutveckling och i den löpande verksamheten och konkretiseras i Rikshems hållbarhetskompas. Rikshems verksamhet ska vara hållbar ur ett miljömäs-

sigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är för Rikshem en förutsättning för långsiktig lönsamhet.

Förväntad framtida utveckling

Rikshems fortsatta strategi är att utveckla fastighetsportföljen på ett hållbart sätt. De långsiktiga mål som ska nås 2022 kommer även fortsättningsvis vara aktuella, likaså verksamhetens strategier för att nå målen. Mycket pekar åt rätt håll för Rikshem och bolaget står rustat för att 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. Sett ur ett investerarperspektiv har aktier och krediter kopplade till fastigheter med låg risk, såsom bostäder och samhällsfastigheter, setts som mer stabila än sådana kopplade till 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 samhällsfastigheter i portföljen. Satsningen ligger i linje med samhällets nuvarande och kommande behov av vård- och äldreboende, förskolor och skolor. Efterfrågan på hyresrätter bedöms vara fortsatt god och marknaden för samhällsfastigheter är stabil även i tider när omvärlden förändras i en allt snabbare takt.

Sveriges fastighetsmarknad präglas alltjämt av bostadsbrist samtidigt som tillskottet av nya hyresrätter framgent väntas minska. 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 vilket är särskilt påtagligt 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 väx-

ande och åldrande befolkning ökar kommunernas och regionernas behov av utbyggd samhällsservice. 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 eller utan 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 25.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	6 578 930 015
Årets vinst, kr	422 207 265
Summa, kr	7 841 909 380

Styrelsen föreslår att 7 841 909 380 kronor balanseras i ny räkning.

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

Bolagsstyrningsrapport 2021

Rikshem AB (publ) ("Rikshem" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag. Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2021. Rapporten ingår som en del i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2021.

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 inkluderande bland annat tillhandahållande av fastighetsanknutna tjänster.

Rikshem omfattas formellt inte av Svensk kod för bolagsstyrning ("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. Enligt Rikshems ägardirektiv ska 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. Bolaget har obligationer utgivna under Bolagets tidigare 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 den interna och den externa informationsgivningen har Bolaget antagit en kommunikationspolicy som bland annat reglerar hur, och vilken typ av information som Bolaget ska lämna till marknaden.

Aktieägare och ägardirektiv

Rikshems aktiekapital uppgick per den 31 december 2021 till 99 727 900 kr fördelat på 997 279 aktier med en röst vardera. Rikshems samtliga aktier ägs av

Rikshem Intressenter AB. Aktierna i Rikshem Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB (gemensamt "Ägarna").

För verksamheten har bolagsstämman antagit ett ägardirektiv. 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.

Ägardirektivet behandlas årligen på årsstämman. Vid årsstämman 2021 konstaterades att det reviderade ägardirektivet som antogs på extra bolagsstämma den 14 februari 2020, skulle fortsätta att gälla.

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. Aktiebolagslagen och bolagsordningen reglerar vad årsstämman ska besluta om. Rikshem höll årsstämma den 26 mars 2021 i Stockholm. På årsstämman var samtliga aktier företrädde. Styrelsen, vd och Bolagets huvudansvarige revisor närvarade på stämman. På årsstämman beslöt att till styrelsen omvälja Pernilla Arnrud Melin, Liselotte Hjorth, Andreas Jensen, Bo Magnusson, Ulrica Messing, Per-Gunnar Persson och Per Uhlén. Bo Magnusson omvaldes till styrelsens ordförande. Valet av styrelsens ledamöter hade föregåtts av arbete i valberedningen. Stämman beslöt vidare att Bolaget ska ha en valberedning inför årsstämman 2022 och beslöt att anta en instruktion för valberedningen.

Under 2021 hölls två extra bolagsstämmor, den 20 april 2021 och den 26 oktober 2021, som båda avsåg entledigande av ledamöter (i det ena fallet även inval av ny ledamot) som på eget initiativ velat lämna sina uppdrag.

Valberedning

Enligt instruktionen för valberedningen

ska valberedningen bestå av en ledamot som ska utses av AMF Tjänstepension AB och en ledamot som ska utses av Fjärde AP-fonden samt av styrelsens ordförande. Valberedningen ska bland annat bereda frågor om förslag till styrelseledamöter, förslag till styrelseordförande och ordförande vid årsstämman, förslag till styrelsearvoden med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter samt arvode för utskottsarbete. Styrelsens ordförande ska vara ordförande i valberedningen, men har inte rösträtt i frågor angående förslag avseende styrelseordförandeposten och ordförandens arvode.

Valberedningen ska beakta att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende styrelseledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund med hänsyn tagen till Bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Av instruktionen för valberedningen framgår vidare att Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy ska beaktas vid nominering av styrelseledamöter. Styrelsen har efter årsstämman 2021 bestått av tre kvinnor och fyra män. Sedan den extra bolagsstämma den 26 oktober 2021 består styrelsen av två kvinnor och fyra män.

Valberedningen ska efter rekommendation från revisionsutskottet föreslå revisor och arvode till revisor. Arvode ska inte utgå till ledamöterna i valberedningen.

Styrelse

Sammansättning

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst tio ledamöter med noll till tio suppleanter. Vid ingången av året bestod styrelsen av sju ordinarie ledamöter valda av årsstämman. Bolagets verkställande direktör ingår inte i styrelsen men närvarar på samtliga styrelsemöten. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighets-kunnande som finansiellt kunnande. Chefsjuristen i Rikshem är styrelsens sekreterare.

Vid extra bolagsstämma den 20 april 2021 lämnade Bo Magnusson på eget initiativ sitt uppdrag som ledamot och

som styrelsens ordförande. Per Uhlén valdes till styrelsens ordförande och Peter Strand valdes till ny ledamot i styrelsen.

Vid extra bolagsstämma den 26 oktober 2021 lämnade Ulrica Messing styrelsen i Bolaget, på egen begäran, och det beslöts också att styrelsen skulle ha sex istället för sju ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsens uppgifter

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 anges bland annat formerna för styrelsens arbete avseende styrelsemöten, protokoll, ordförandens och vds närmare uppgifter med mera. Där finns även bestämmelser om hur anställningsvillkor för personer i ledande ställning ska beslutas. Styrelsen antar en årsplan för sitt arbete med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade bland annat till att styrelsen vid vissa tidpunkter ska avge finansiella rapporter. Styrelsens ordförande ansvarar för utvärdering av styrelsens och vds arbete.

Styrelsens arbete under 2021

Styrelsearbetet har bland annat innefattat strategiska utveckling sam sedvanlig behandling av förslag till delårsrapporter, bokslutskommuniké

och årsredovisning, antagande av budget och verksamhetsplan, beslut i finansieringsfrågor, köp och försäljningar av och investeringar i fastigheter samt revidering av centrala styrande dokument.

Utvärdering av styrelsen

Ågärdirektivet och styrelsens arbetsordning anger att styrelsen årligen ska göra en utvärdering av sitt eget arbete. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärderingen. Utvärderingen har under året genomförts genom ett digitalt verktyg från en extern aktör och har genomgått i styrelsen och redovisats för valberedningen.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. För perioden till och med stämman 2022 beslöt stämman att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 600 000 kr per år och med 207 000 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 1 700 000 kronor per år. Stämman beslöt att arvode för styrelsearbete och utskottsarbete till styrelseledamöter som är anställda inom Fjärde AP-fonden eller AMF Tjänstepension AB inte ska utgå. Styrelsen beslöt på det konstituerande styrelsemötet att för arbetet inom revisionsutskottet ska ersättning utgå med

90 000 kronor per år till utskottets ordförande och 30 000 kronor per år till ledamot, för arbetet inom investeringsutskottet med 75 000 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.

Styrelsens utskott

Av ågärdirektivet framgår att det ska finnas ett utskott för beredning av 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. Utskottens främsta uppgift är att bereda styrelsens beslut inom respektive område. Vd är regelmässigt föredragande i utskotten.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ska bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, bereda årsredovisning och delårsrapporter, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, följa revisorns arbete med revisionen, bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde samt bereda strategiska frågor avseende

Styrelsens ersättning m.m.	Närvaro vid sammanträden ²					
	Invald	Totalt årsarvode, tkr ¹	Styrelsemöten ³	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Investeringsutskott
Pernilla Arnrud Melin ⁴	2018	Ingen ersättning	11 (11)	2 (2)	–	6 (7)
Liselotte Hjorth	2016	291	11 (11)	–	6 (6)	–
Andreas Jensen ⁵	2019	Ingen ersättning	11 (11)	2 (2)	–	7 (7)
Bo Magnusson ⁶	2016	191	3 (3)	1 (1)	2 (2)	–
Ulrica Messing ⁷	2020	193	9 (9)	–	4 (5)	–
Per-Gunnar Persson ⁸	2016	293	11 (11)	2(2)	1 (1)	7 (7)
Peter Strand ⁹	2021	165	8 (8)	–	4 (4)	–
Per Uhlén ¹⁰	2020	493	11 (11)	2 (2)	–	–

- 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 möten, dvs i förekommande fall från den tidpunkt ledamoten valts in i eller till den tidpunkt då ledamoten lämnat styrelsen eller utskott.
- 3) Inklusivt protokollförda beslut per capsulam.
- 4) Inträdde i ersättningsutskottet i mars 2021.
- 5) Utträdde ur ersättningsutskottet i mars 2021 och återinträdde i ersättningsutskottet i oktober 2021.
- 6) Utträdde ur styrelsen i april 2021.
- 7) Utträdde ur styrelsen i oktober 2021.
- 8) Utträdde ur ersättningsutskottet och inträdde i revisionsutskottet i oktober 2021.
- 9) Invaldes i styrelsen i april 2021.
- 10) Tillträdde som ordförande i april 2021.

Bolagets finansiella struktur. Revisionsutskottet beslutar årligen om ett område för särskild granskning bland annat för att säkerställa att adekvata rutiner och processer finns. Revisionsutskottet har inledningsvis bestått av Liselotte Hjorth, ordförande, Bo Magnusson och Ulrica Messing. I samband med att Bo Magnusson lämnade styrelsen i april 2021 ersattes han av Peter Strand som ledamot i utskottet. På styrelsemötet den 27 oktober 2021 ersattes Ulrica Messing av Per-Gunnar Persson.

Investeringsutskottet

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 utskottets mandat samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Investeringsutskottet har under 2021 bestått av Per-Gunnar Persson, ordförande, Pernilla Arnrud Melin och Andreas Jensen.

Ersättningsutskottet

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 inledningsvis bestått av Bo Magnusson, ordförande, Andreas Jensen och Per-Gunnar Persson. I mars 2021 ersattes Andreas Jensen av Pernilla Arnrud Melin och i samband med den extra bolagsstämman i april 2021 ersattes Bo Magnusson av Per Uhlén som ordförande i utskottet. På styrelsemötet den 27 oktober 2021 ersattes Per-Gunnar Persson av Andreas Jensen.

Verkställande direktör och ledningsgrupp m.m.

Vd svarar för den löpande förvaltningen av Bolaget med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bland annat fram-

går av vd-instruktionen som årligen antas av styrelsen. Vd har inrättat en ledningsgrupp med direktrapporterande chefer. Ledningsgruppen har regelbundna möten för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Rikshems ledningsgrupp bestod inledningsvis av Anette Frumerie, vd, Carl Conradi, chefsjurist, Fredrik Edlund, förvaltningschef, Petter Jurdell, JV-ansvarig, Catharina Kandel, hr-chef, Anders Lilja, cfo och Jennie Wolmestad, kommunikationschef. Under 2021 har Sandra Isberg, verksamhetsutvecklingschef, och Andrea Cedwall, chef portföljstrategi och transaktion, inträtt i ledningsgruppen. Vd-assistenten är sekreterare i ledningsgruppen.

Revisor

Vid årsstämman den 26 mars 2021 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 revisionsberättelse. 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 fem möten i revisionsutskottet under 2021.

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, finanspolicy och besluts- och attestordning 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. Efterlevnad av Bolagets styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt. Bolaget genomför årligen en samlad uppföljning och översyn 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 verksamhetsplane- 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 interrevision ska inrättas och under året har beslut fattats om att inte inrätta en sådan funktion.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	3	3 062	3 032
Driftskostnader		-783	-736
Reparation och underhåll		-249	-278
Fastighetsadministration		-220	-216
Fastighetsskatt		-42	-42
Summa fastighetskostnader		-1 294	-1 272
Driftsöverskott	4	1 768	1 760
Central administration	3, 5	-100	-78
Resultat från andelar i joint ventures	14	330	60
Finansiella intäkter	7	8	5
Finansiella kostnader	7	-480	-468
Förvaltningsresultat		1 526	1 279
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	5 509	1 825
Värdeförändring räntederivat		575	-232
Värdeförändring valutaderivat		168	-535
Valutakurseffekter på finansiella skulder		-432	670
Resultat före skatt		7 347	3 007
Skatt	8	-1 416	-526
Årets resultat		5 931	2 481
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras			
Omvärdering pensioner	5	4	-1
Skatt pensioner		-1	-
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		3	-1
Summa totalresultat för året		5 934	2 480

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	8	7
Summa immateriella anläggningstillgångar		8	7
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	58 780	51 750
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11	134	137
Inventarier	12	2	3
Summa materiella anläggningstillgångar		58 916	51 890
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	14	2 191	1 768
Derivatinstrument	17	403	281
Långfristiga fordringar	18	227	281
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 821	2 330
Summa anläggningstillgångar		61 745	54 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	27	24
Övriga fordringar		90	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81	96
Summa kortfristiga fordringar		198	214
Likvida medel		468	830
Summa omsättningstillgångar		666	1 044
SUMMA TILLGÅNGAR		62 411	55 271

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

Belopp i mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		4 874	4 874
Balanserade vinstmedel		23 881	17 947
Summa eget kapital		28 855	22 921
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	5 173	3 852
Räntebärande skulder	18	19 683	19 886
Skulder till moderföretag	18	175	175
Derivatinstrument	17	343	968
Långfristiga skulder finansiell leasing	11	117	120
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	6	9
Summa långfristiga skulder		25 497	25 011
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	7 064	6 254
Leverantörsskulder		146	89
Skatteskulder		140	71
Kortfristiga skulder finansiell leasing	11	15	14
Övriga kortfristiga skulder	19	91	263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	603	648
Summa kortfristiga skulder		8 059	7 339
Summa skulder		33 556	32 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 411	55 271

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 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
 Ingående eget kapital 1 jan 2021	 100	 4 874	 17 947	 22 921
Årets resultat			5 931	5 931
Övrigt totalresultat			3	3
Summa totalresultat			5 934	5 934
Utgående eget kapital 31 dec 2021	100	4 874	23 881	28 855

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

Per 31 december 2021 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	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 526	1 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-328	-56
Återläggning räntenetto		472	463
Betald ränta		-489	-461
Erhållen ränta		6	3
Betald skatt		-26	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 162	1 226
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		25	0
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-16	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 171	1 198
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 851	-1 592
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-533	-243
Avyttring av förvaltningsfastigheter		862	1 227
Investering i övriga anläggningstillgångar		-1	-8
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-67	-170
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar		-	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		30	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 559	-736
Finansieringsverksamheten			
	24		
Upptagna lån		12 881	13 718
Amortering av lån		-12 710	-13 597
Förändring av säkerheter		-143	-316
Lösen av finansiella instrument		-3	-4
Amortering av leasing		-	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25	-200
Årets kassaflöde		-362	262
Likvida medel vid årets början		830	568
Likvida medel vid årets slut		468	830

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter	3	248	243
Övriga rörelsekostnader	3, 11	-123	-128
Personalkostnader	5	-232	-204
Avskrivningar		-2	-2
Rörelseresultat		-109	-91
Resultat från andelar i dotterföretag	6	96	108
Finansiella intäkter	7	774	755
Finansiella kostnader	7	-522	-487
Värdeförändring räntederivat		575	-232
Värdeförändring valutaderivat		168	-535
Valutakurseffekter på finansiella skulder		-432	670
Resultat efter finansiella poster		550	188
Bokslutsdispositioner		-44	-
Skatt	8	-84	29
Årets resultat ¹⁾		422	217

1) I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	8	7
Summa immateriella anläggningstillgångar		8	7
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	12	2	3
Summa materiella anläggningstillgångar		2	3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	13	2 724	2 117
Fordringar hos koncernföretag		31 668	30 963
Derivatinstrument	17	403	281
Långfristiga fordringar	18	144	79
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 939	33 440
Summa anläggningstillgångar		34 949	33 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	18	0	0
Övriga fordringar		74	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	45	45
Summa kortfristiga fordringar		119	100
Likvida medel		465	826
Summa omsättningstillgångar		584	926
SUMMA TILLGÅNGAR		35 533	34 376

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		143	143
		243	243
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		6 578	6 361
Överkursfond		841	841
Årets resultat		422	217
		7 841	7 419
Summa eget kapital		8 085	7 662
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	243	175
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	3	2
Summa avsättningar		246	176
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	17 924	17 610
Skulder till moderföretag		175	175
Derivatinstrument	17	343	968
Summa långfristiga skulder		18 442	18 753
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	6 550	5 774
Leverantörsskulder		7	5
Skulder till koncernföretag		1 974	1 646
Skatteskuld		46	30
Övriga skulder	19	65	206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	118	123
Summa kortfristiga skulder		8 760	7 784
Summa skulder		27 448	26 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 533	34 376

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 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
Ingående eget kapital 1 jan 2021	100	143	841	6 578	7 662
Årets resultat				422	422
Utgående eget kapital 31 dec 2021	100	143	841	7 000	8 085

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-109	-91
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-13	4
Betald ränta		-527	-480
Erhållen ränta		774	755
Betald skatt		16	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		141	185
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-19	-36
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		183	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten		305	161
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-607	-173
Avyttring av dotterföretag		-	-
Investering i materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1	-8
Investering i fordringar hos koncernföretag		-378	894
Investering i långfristiga fordringar		-65	-50
Avyttring av långfristiga fordringar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 051	663
Finansieringsverksamheten			
	24		
Upptagna lån		12 881	11 164
Amortering av lån		-12 229	-11 511
Förändring av säkerheter		-316	-316
Lösen av finansiella instrument		-3	-4
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag		96	87
Erhållna koncernbidrag		-	21
Lämnade koncernbidrag		-44	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		386	-559
Årets kassaflöde		-361	265
Likvida medel vid årets början		826	561
Likvida medel vid årets slut		465	826

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 Tjänstepension 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 24 mars 2022.

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. Avvikelserna 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 realiserade 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 röststrätkorna. 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 eventualeförpliktelser 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 2021.

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 2021 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 prövas 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 leasingavtal 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 2021	Antal kontrakt	Avtalade intäkter
<i>Bostads- och parkeringskontrakt</i>		
Årshyra	35 512	2 034
<i>Kontrakt i bostads- och samhällsfastigheter</i>		
Avtalade intäkter med betalning 2022	3 197	1 039
Avtalade intäkter med betalning 2023	986	967
Avtalade intäkter med betalning 2024	735	847
Avtalade intäkter med betalning 2025	571	747
Avtalade intäkter med betalning 2026	467	679
Avtalade intäkter med betalning senare än 5 år	427	3 750
Summa		8 029

Koncernen 2020	Antal kontrakt	Avtalade intäkter	
<i>Bostads- och parkeringskontrakt</i>			
Årshyra	35 042	1 998	
<i>Kontrakt i bostads- och samhällsfastigheter</i>			
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	

Den genomsnittliga kontraktstiden för de i tabellen ovan ingående hyreskontrakten uppgick till 7,5 år för 2021 och 7,8 år för 2020. Den genomsnittliga kontraktstiden för motsvarande hyreskontrakt inom enbart samhällsfastigheter uppgick till 8,3 år för 2021 och 8,8 år för 2020.

Rörelsens intäkter och kostnader i moderbolaget

Av moderbolagets intäkter avser 247 mkr (242) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99 procent (99) av omsättningen. Av rörelsens kostnader avser 12 mkr (12) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 9 procent (10) av totala inköp.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3	3	3	3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1	1	1
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	–	–	–	–
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 föranleds 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 verkställande direktören, 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	2 148	2 121	914	911	3 062	3 032
Driftskostnader	-596	-570	-187	-166	-783	-736
Underhåll	-182	-211	-67	-67	-249	-278
Administration	-165	-161	-55	-55	-220	-216
Fastighetsskatt	-40	-40	-2	-2	-42	-42
Summa fastighetskostnader	-982	-982	-311	-290	-1 294	-1 272
Driftsöverskott	1 166	1 139	602	621	1 768	1 760
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 890	1 325	1 619	500	5 509	1 825
Total avkastning	5 056	2 464	2 222	1 121	7 278	3 585

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2020 och 2021 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

Resultaträkning	Fördelat på segment		Ofördelade poster		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Driftsöverskott	1 768	1 760	–	–	1 768	1 760
Central administration	–	–	-100	-78	-100	-78
Ränteintäkter	–	–	8	5	8	5
Räntekostnader	–	–	-480	-468	-480	-468
Resultat från andelar i joint ventures	–	–	330	60	330	60
Värdeförändring fastigheter	5 509	1 825	–	–	5 509	1 825
Värdeförändring derivat	–	–	743	-767	743	-767
Valutakurseffekter på finansiella skulder	–	–	-432	670	-432	670
Resultat före skatt	7 278	3 585	69	-578	7 347	3 007

Balansräkning	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsfastigheter ¹	41 591	36 243	17 189	15 507	58 780	51 750
1) Varav årets investering.	1 661	1 246	190	346	1 851	1 592

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. Förpliktelser redovisas i koncernens balansräkning till nettot av förpliktelserns nuvärde och verkliga värdet på förvaltningstillgångarna.

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds 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. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda				
Kvinnor	136	119	129	113
Män	143	146	126	132
Totalt	279	265	255	245
Könsfördelning, styrelsen				
Kvinnor	2	3	2	3
Män	4	4	4	4
Totalt	6	7	6	7
Könsfördelning, företagsledning				
Kvinnor	5	3	4	3
Män	4	4	5	4
Totalt	9	7	9	7

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Styrelseordförande Bo Magnusson (tom 19 april 2021)	0,2	0,6	0,2	0,6
Styrelseordförande Per Uhlén (from 20 april 2021, dessförinnan ledamot)	0,5	0,1	0,5	0,1
Styrelseledamot Pernilla Arnrud Melin	–	–	–	–
Styrelseledamot Lena Boberg	–	0,1	–	0,1
Styrelseledamot Liselotte Hjorth	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot Andreas Jensen	–	–	–	–
Styrelseledamot Ulrica Messing (tom 26 oktober 2021)	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Per-Gunnar Persson	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot Peter Strand (from 20 april 2021)	0,2	–	0,2	–
Verkställande direktör Anette Frumerie (from maj 2020)				
Grundlön	4,6	2,8	4,6	2,8
Förmåner	0,1	0,0	0,1	0,0
Andra ledande befattningshavare*				
Grundlön	12,1	10,9	12,1	10,9
Avgångsvederlag	1,8	–	1,8	–
Förmåner	0,3	0,2	0,3	0,2
Resultatlön	1,6	1,1	1,6	1,1
Övriga anställda				
Grundlön	137,3	120,9	121,9	106,7
Förmåner	1,1	0,9	0,5	0,4
Resultatlön	9,0	11,4	8,0	10,0
Sociala kostnader	53,6	46,5	48,3	41,8
Summa	223,2	196,3	200,9	175,5
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,3	1,0	1,3	1,0
Andra ledande befattningshavare*	4,0	3,0	4,0	3,0
Övriga anställda	21,2	19,4	18,4	16,5
Summa	26,5	23,4	23,7	20,5
Totalt	249,7	219,7	224,6	196,0

*Per den 31 december 2021 var antalet ledande befattningshavare 8 stycken (6).

Not 5

– fortsättning

Styrelse

Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning utgå från och med 26 mars 2021 till styrelsens ordförande med 600 tkr och till styrelseledamot 207 tkr per år. För arbete inom investeringsutskottet utgår arvode med 75 tkr till ordförande och 30 tkr till ledamot, för revisionsutskottet utges årligen 90 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 Tjänstepension AB utgår inget arvode för styrelsearbete eller för utskottsarbete. För 2021 har arvode om 684 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 1000 tkr. Styrelsen fick ny ordförande, Per Uhlén, den 20 april 2021 varvid den tidigare ordföranden Bo Magnusson avgick samma dag.

Vd

Ersättningar och förmåner

Ersättning och förmåner till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättningen består av endast grundlön. Förmåner avser huvudsakligen bilförmåner.

Pension

Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionsförmåner för verkställande direktör uppgår till en premie om totalt 4,5 procent på lönedelar under 7,5 inkomstbasbelopp samt 30 procent på lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp av månadslönen.

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.

Andra ledande befattningshavare

Ersättningar och förmåner

Andra ledande befattningshavare omfattar åtta personer vars roller är, CFO, Chefsjurist, Chef Förvaltning, JV-ansvarig, Chef Verksamhetsutveckling, HR-chef, Kommunikationschef samt Chef Portföljstrategi & Transaktion som blev medlem i ledningsgruppen per den 1 juli 2021. Ersättningen till andra ledande befattningshavare består av grundlön, rörlig ersättning och förmåner. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningen är baserad på tre målområden för 2021; Real totalavkastning ska överstiga 5 procent, bolagets totalavkastning lika med eller högre än benchmark MSCI* samt att "Nöjd kund index" (NKI) ska uppgå till lägst 60,6. De tre målområdena kan leda till utfall vart och ett för sig. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Det finns en ledande befattningshavare som är undantagen den rörliga ersättningen. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

Pension

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

*Rikshems totala totalavkastning för Bolaget ska överträffa Benchmarkportföljens totalavkastning för 2021. 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).

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 av grundlön, rörlig ersättning samt förmåner. För övriga anställda baseras den rörliga ersättningen på tre målområden för 2021; Real totalavkastning ska överstiga 5 procent, bolagets totalavkastning lika med eller högre än benchmark MSCI* samt att "Nöjd kund index" (NKI) ska uppgå till lägst 60,6. 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.

Pensionsintäkt/-kostnad i övrigt totalresultat	31 dec 2021	31 dec 2020
Aktuariella vinster/förluster	4	-1
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt	0	0
Summa pensionsintäkt/-kostnad i övrigt totalresultat	4	-1

Aktuariella vinster och förluster i övrigt totalresultat beror på skillnader i antaganden och utfall avseende livslängd och inflation samt på skillnader i diskonteringsränta.

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	31 dec 2021	31 dec 2020
Förändring i pensionsförpliktelse		
Nuvärdet av pensionsförpliktelser, ingående balans	24	23
Ränta på pensionsförpliktelsern ¹	0	0
Pensionsutbetalningar	0	0

Not 5

– fortsättning

Nyanslutna medlemmar i pensionsplanen	–	–
Aktuariella vinster (–)/förluster (+) på pensions- åtaganden ²	–4	1
Reducering/Reglering §8 vinster (–)/förluster (+)	–	–
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans³	20	24
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	–17	–17
Ränteintäkt ¹	0	0
Utbetalningar av förmåner	0	0
Avkastning på förvaltningstillgångar ²	0	0
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	–17	–17
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	3	7
Övriga avsättningar pensioner ⁴	3	2
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i rapport över finansiell ställning	6	9

1) Redovisas i resultaträkningen.

2) Redovisas i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde är 17,32 (19,52).

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 2021	31 dec 2020
Aktuariella antaganden (%)		
Diskonteringsränta	1,9	0,9
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 3 mkr. En förändring av diskonteringsräntan med -1 procentenhet skulle resultera i en ökad pensionsförpliktelse om 4 mkr.

Not 6

Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	–	21
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	–	0
Resultatandel från kommanditbolag	96	87
Summa	96	108

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	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	2	1	0	0
Ränteintäkter från dotterbolag	–	0	771	754
Ränteintäkter, joint ventures/ dotterbolags joint ventures-innehav	6	4	3	1
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	8	5	774	755

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	–457	–447	–453	–434
Räntekostnader till dotterbolag	0	–1	–41	–30
Räntekostnader, joint ventures	–	0	–	–
Räntekostnader, leasingkulder	–3	–3	–	–
Övriga finansiella kostnader	–19	–17	–28	–23
Summa finansiella kostnader	–480	–468	–522	–487
Netto finansiella intäkter och kostnader	–472	–463	252	268

Under 2021 aktiverades ränta om 20 mkr (21) 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 är fastställt 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 år 2021 var den aktuella skattesatsen 20,6 procent och för år 2020 uppgick den till 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	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-95	-66	-16	-33
Uppskjuten skatt	-1 321	-460	-68	62
	-1 416	-526	-84	29
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	7 347	3 007	506	188
Skatt enligt gällande skattesats	-1 513	-643	-104	-40
Omräkning av periodens förändring uppskjuten skatt till ny skattesats	-	21	-	2
Underskottsavdrag	-	0	-	-
Värdetförändringar fastigheter	6	3	-	-
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	68	12	-	-
Försäljning av fastigheter	59	55	-	-
Obeskattade reserver	-	50	-	-
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-35	-44	39	58
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	-5	11	-16	10
Övriga justeringar	4	9	-3	-1
Redovisad effektiv skatt	-1 416	-526	-84	29
Effektiv skattesats	19,3%	17,5%	16,7%	-15,3%

Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat

Förvaltningsfastigheter/ Förvaltningsfastigheter i kommanditibolag	-1 254	-579	-4	-3
Ränte- och valutaderivat	-65	64	-65	63
Obeskattade reserver	1	52	-	-
Skattemässiga underskott	-3	4	-	-
Övrigt	-	-1	1	2
Redovisad uppskjuten skatt	-1 321	-460	-68	62

Aktuell skatt har för år 2021 beräknats utifrån nominell skattesats på 20,6 procent, år 2020 beräknades aktuell skatt utifrån nominell skattesats på 21,4 procent. Uppskjuten skatt har båda åren beräknats 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	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-1	-4	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	5 160	3 907	229	225
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	17	-48	15	-48
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	-3	-3	-1	-2
Summa	5 173	3 852	243	175

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 realiserar 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

Not 8

– fortsättning

tillgångs eller skulds redovisade värde och skattemässiga restvärde avviker mot den temporära skillnaden för en tillgång eller skuld vilken 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 38 340 mkr (32 270) genom att ställa det i koncernen redovisade värdet för fastigheterna om 58 780 mkr (51 750) mot det sammanlagda skattemässiga restvärdet i juridiska personer om 20 440 mkr (19 480). Den beräknade skattepliktiga nettovinsten överstiger därmed den temporära skillnaden för fastigheter vilken ligger till grund för bokförd uppskjuten skatteskuld för fastighet i koncernen med 13 292 mkr (13 305).

Inkomstskatt som realiseras vid fastighetsförsäljning är oftast betydligt lägre, eftersom möjligheten finns att sälja fastigheterna via bolagsförsäljning vilket därmed inte utlöser full skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering.

Totalt finns underskottsavdrag till ett värde av 6 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	
	2021	2020	2021	2020
Accumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	7	–	7	–
Årets investeringar	1	7	1	7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	7	8	7
Avskrivningar				
Vid årets början	–	–	–	–
Årets avskrivningar	0	–	0	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	–	0	–
Redovisat värde vid årets slut	8	7	8	7

Utgifter för utvecklingsarbete och liknande som är av väsentligt värde för rörelsen aktiveras. Tillgångarna i Rikshem består i allt väsentligt av förvärvat programvara som bedöms ha ett ekonomiskt värde under kommande år. 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. Realiserade 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, markinventarier 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. 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 58 780 mkr (51 750), vilket motsvarar 26 522 kronor per kvadratmeter (23 181). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter och på värdeökningar.

Sammantaget uppgick värdeökningen till 5 509 mkr (1 825), vilket motsvarar en tillväxt om 10 procent (3,6). Av årets värdeförändring är huvuddelen hänförlig till förändring av kalkylräntor och direktavkastningskrav för identiskt bestånd.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 851 mkr (1 592), varav 956 mkr (976) avsåg ombyggnationer och renoveringar av bostäder, 705 mkr (271) avsåg nyproduktion av bostäder och 190 mkr (345) avsåg investeringar i samhällsfastigheter. Under året har Rikshem förvärvat fastigheter för sammanlagt 532 mkr (285). Större delen avser en fastighet i Norrköping med en nyproducerad byggnad innehållande bostäder och vårdboende. Fastigheter för sammantaget 862 mkr (1 259) har avyttrats under året. Försäljningarna avsåg främst 25 fastigheter i Västerås och Helsingborg, huvudsakligen LSS-fastigheter och bostäder, samt en samhällsfastighet i Kalmar.

	31 dec 2021	31 dec 2020
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	51 750	49 307
Investeringar	1 851	1 592
Förvärv	532	285
Värdeförändring	5 509	1 825
Försäljningar	-862	-1 259
Verkligt värde vid årets slut	58 780	51 750

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 2021	31 dec 2020
Koncernen		
Förvärv	402	823
Nyproduktion	1 595	709
Ombyggnation	769	450
Summa	2 766	1 982

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 med 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	825	1 341	2 603
Samhällsfastigheter – vårdboenden	770	1 547	2 826
Samhällsfastigheter – skolor	730	1 516	2 356
Kommersiellt	932	1 184	1 938
Medeltal		1 403	

Direktavkastningskrav, %

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	2,09%	3,39%	5,00%
Samhällsfastigheter – vårdboenden	2,50%	3,98%	6,70%
Samhällsfastigheter – skolor	4,00%	4,35%	6,30%
Kommersiellt	3,90%	5,56%	6,15%
Medeltal		3,65%	

Av det bedömda verkliga värdet om 58 780 mkr (51 750) avser 666 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till cirka 1 700 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 3,7 (4,0) procent, vilket är en minskning med 0,35 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av året.

Verkligt värde per fastighetstyp	31 dec 2021	31 dec 2020
Bostäder	41 024	35 709
Samhällsfastigheter – vårdboenden	13 903	12 512
Samhällsfastigheter – skolor	2 977	2 670
Kommersiellt ¹⁾	876	859
Summa	58 780	51 750

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 +/- 2 939 mkr.

En förändring av det genomsnittliga direktavkastningskravet om 4,0 procent med +/- 0,25 procentenheter medför en värdeförändring med -3 836 mkr respektive +4 417 mkr.

I tabellen på följande sida 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	–2 814	3 262
Samhällsfastigheter – vårdboenden	–822	933
Samhällsfastigheter – skolor	–162	181
Kommersiellt	–38	41
Summa	–3 836	4 417

Förändring driftsöverskott	+5,0%	–5,0%
Bostäder	1 924	–1 924
Samhällsfastigheter – vårdboenden	674	–674
Samhällsfastigheter – skolor	138	–138
Kommersiellt	30	–30
Summa	2 766	–2 766

Förändring hyresintäkter	+1,0%	–1,0%
Bostäder	621	–621
Samhällsfastigheter – vårdboenden	176	–176
Samhällsfastigheter – skolor	39	–39
Kommersiellt	10	–10
Summa	846	–846

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har Newsec och Cushman & Wakefield sammantaget värderat värdemässigt motsvarande 99,8 procent av fastighetsbeståndet. Rikshems värdering av dessa fastigheter uppgick till 58 639 mkr och de externa värderingarna uppgick sammantaget till 58 816 mkr per balansdagen, vilket motsvarar en avvikelse om 177 mkr eller 0,3 procent. Avvikelsen mellan de internt och de externt bedömda värdena ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent.

Not 11

Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar



Redovisningsprinciper

Vid ett leasingavtals inledningsdatum redovisar Rikshem en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. 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	
	2021	2020	2021	2020
Förfall inom 1 år	14	14	11	10
Förfall inom 2-5 år	28	30	16	19
Förfall senare än 5 år	107	110	–	–
Summa	149	154	27	29

Koncernen	2021 Tomträtter	2021 Övriga avtal	2021 Total	2020 Tomträtter	2020 Övriga avtal	2020 Total
Tillgångar						
Ingående balans		105	137	101	30	131
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	–	10	10	3	11	14
Indexuppräknningar	–	–	–	1	–	1
Avskrivningar	–	–11	–11	–	–11	–11
Övriga poster	–	–1	–1	–	2	2
Redovisat värde vid årets slut	105	29	134	105	31	137

Koncernen	2021 Tomträtter	2021 Övriga avtal	2021 Total	2020 Tomträtter	2020 Övriga avtal	2020 Total
Skulder, finansiell leasing						
Ackumulerade värden						
Långfristig skuld	101	16	117	101	19	120
Kortfristig skuld	3	12	15	4	10	14
Redovisat värde vid årets slut	105	28	132	105	29	134

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	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	20	20	17	17
Förvärv och nyanskaffningar	0	1	0	1
Avyttringar och utrangeringar	-2	-1	-1	-1
Utgående anskaffningsvärden	19	20	16	17
Avskrivningar				
Vid årets början	-17	-15	-14	-13
Avyttringar och utrangeringar	1	0	1	1
Årets avskrivning enligt plan	-1	-2	-1	-2
Utgående avskrivningar	-17	-17	-14	-14
Redovisat värde vid årets slut	2	3	2	3

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 2021	31 dec 2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 117	1 945
Avyttringar	–	–
Aktieägartillskott	607	172
Nedskrivning aktier i dotterbolag	–	0
Resultatandel i kommanditbolag	96	87
Uttag resultatandel i kommanditbolag	–96	–87
Redovisat värde vid årets slut	2 724	2 117

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	2
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	338
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	143
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm	–	99	944
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	500
Rikshem BRF-utveckling AB	556971-2846	Stockholm	500	100	0
Rikshem JV Holding AB	559015-8928	Stockholm	50 000	100	295
					2 724

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	
	2021	2020
Vid årets början	1 768	1 658
Förvärv	0	–
Tillskott	92	50
Resultatandel	330	60
Redovisat värde vid årets slut	2 191	1 768

Not 14

– fortsättning

Bolag	2021		2020	
	Årets resultat	vår andel	Årets resultat	vår andel
Farsta Stadsutveckling KB	0	0	–	–
Farsta Intressenter AB	–	–	–	–
Farsta Fastighetsintressenter AB	308	154	27	14
Boostad Bostad Sverige AB	14	7	0	0
VärmdöBostäder AB	344	169	94	46
Bergagårdshöjdens JV AB	–	–	–	–
Bergagårdshöjdens BR JV AB	–	–	0	0
JV Tidmätaren AB	1	0	1	0
Huseriet Rijs AB	–	–	–	–
Årets resultat	667	330	122	60
Årets totalresultat	667	330	122	60

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

Joint Ventures	Org.nr	Säte	Partner	Kapital-andel, %	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	0
Farsta Fastighetsintressenter AB	559039-2246	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	784
Boostad Bostad Sverige AB	559021-1313	Stockholm	Nordr Sverige	50	250	185
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Värmdö	Värmdö kommun	49	12 250	1 193
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	12
Huseriet Rijs AB	559343-7980	Stockholm	Huseriet	50	125	2

2 191

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		Farsta Fastighets-intressenter AB		Värmdö-Bostäder AB	
	2021	2020	2021	2020	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Intäkter	54	35	192	183	2 460	1 948	3 706	3 097
Förvaltningsresultat	25	12	68	61	4	3	9	21
Värdeförändringar fastigheter	372	29	374	71	67	41	27	19
Värdeförändringar derivat	–	–	4	–2	Tillgångar	2 531	1 992	3 742
Finansnetto	–9	–8	–8	–9	Eget kapital	1 568	1 260	2 435
Skatt	–80	–7	–93	–28	Långfristiga finansiella skulder	735	580	989
Årets resultat	308	27	344	93	Övriga långfristiga skulder	196	117	261
Årets totalresultat	308	27	344	93	Kortfristiga finansiella skulder	–	–	–
					Övriga kortfristiga skulder	32	35	56
					Eget kapital och skulder	2 531	1 992	3 741
								3 137

Not 15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna intäkter	60	48	40	41
Upplupna intäktsräntor	–	–	–	–
Upplupen försäkringsersättning	2	27	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	13	12	1	1
Förutbetalda driftskostnader	1	2	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	7	4	3
Summa	81	96	45	45

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. Likviditetskvoten ska uppgå till minst 1,15 ggr.
- Kortfristig nettoskuld ska uppgå till maximalt 35 procent av total räntebärande skuld.
- Genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 3,5 år.
- 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 3 550 mkr (2 139) utnyttjat. Rikshem har även ett EMTN-program på 2 000 MEUR (2 000), eller motsvarande belopp i utländsk valuta. Per bokslutsdagen var obligationer för 18 892 mkr (18 988) utgivna. Av dessa avsåg 2 903 mkr (4 148) i EUR, 5 373 mkr (5 408) i NOK och 523 mkr (312) AUD. Resterande del var emitterade i SEK.

Vidare finns kreditfacilitet hos Europeiska Investeringsbanken, EIB. Faciliteten får användas för finansiering av energieffektiverande investeringar. Utgående skuld uppgick till 999 mkr (199). Rikshem har även tecknat back-up faciliteter med två banker om tillsammans 3 000 mkr samt back-up facilitet respektive teckningsåtagande för företagscertifikat med ägarna AMF Tjänstepension 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 räntekostnader 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 mark-

nadsräntor, marginaler på finansieringen samt Rikshems valda strategi för räntebindning. För att begränsa ränterisken ska följande riktlinjer efterföljas:

- Genomsnittlig räntebindningstid ska vara 3-6 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 75-95 procent.
- Räntebindning över 10 år tillåts ej.

Rikshem använder räntederivat för att hantera ränterisken.

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 över tid.

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. Motpartsrisk 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 regleras finanspolicyn även att soliditeten inte får understiga 35 procent, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 ggr, belåningsgraden får max uppgå till 58 procent av fastigheternas marknadsvärde samt att nettoskuld/ EBITDA ska understiga 16 gånger. Samtliga riktlinjer som presenterats ovan har efterlevts och presenteras i förvaltningsberättelsen samt i avsnittet om finansiering sidorna 56-59.

Not 17

Derivatinstrument



Redovisningsprinciper

Ränte- och valutarivatavtalen, 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	
	2021	2020	2021	2020
Redovisade som finansiella tillgångar				
Ränteswappar	104	5	104	5
Valutaränteswappar	299	276	299	276
	403	281	403	281
Redovisade som finansiella skulder				
Ränteswappar	-140	-620	-140	-620
Valutaränteswappar	-203	-348	-203	-348
Summa skulder	-343	-968	-343	-968

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.

	31 dec 2021		31 dec 2020	
Ränte-derivat	Nominellt belopp netto, mdr kr (årets utgång)	Medelränta, % (årets utgång)	Nominellt belopp netto, mdr kr (årets utgång)	Medelränta, % (årets utgång)
2021			17,3	0,8
2022	15,2	0,8	16,3	0,8
2023	15,2	0,8	14,8	0,8
2024	15,5	0,8	14,3	0,8
2025	13,5	0,8	11,8	0,8
2026	10,3	0,8	8,8	0,8
2027	8,3	0,8	6,8	0,8
2028	5,3	0,8	4,3	0,7
2029	2,9	1,0	1,9	0,9
2030	1,0	1,1		

Bolaget har vid årets utgång en räntederivatportfölj som räntesäkrade 15,2 miljarder kronor. Derivaten har en löptid på upp till 10 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 96 mkr och netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 60 mkr (-687). Årets värdeförändring av ränte- och valutarivat uppgick till 743 mkr (-767). Räntederivat till ett nominellt värde om 0 mkr (4) 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 kassalikviditet, 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

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2021				
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	227	–	227	227
Derivatinstrument	–	403	403	403
Kundfordringar och andra fordringar	176	–	176	176
Likvida medel	468	–	468	468
Summa tillgångar	871	403	1 274	1 274
Skulder				
Räntebärande skulder	26 922	–	26 922	27 406
Derivatinstrument	–	343	343	343
Leverantörsskulder och andra skulder	543	–	543	543
Summa skulder	27 465	343	27 808	28 293
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

Not 18

– fortsättning

Klassificering av finansiella instrument, moderbolaget

Moderbolaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2021				
Tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	31 668	–	31 668	31 668
Långfristiga fordringar	144	–	144	144
Derivatinstrument	–	403	403	403
Kundfordringar och andra fordringar	77	–	77	77
Likvida medel	465	–	465	465
Summa tillgångar	32 355	403	32 757	32 757
Skulder				
Räntebärande skulder	24 649	–	24 649	25 138
Räntebärande skulder till koncernföretag	1 975	–	1 975	1 975
Derivatinstrument	–	343	343	343
Leverantörsskulder och andra skulder	152	–	152	152
Summa skulder	26 775	343	27 118	27 607
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder 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

För finansiella instrumenten långfristiga fordringar, kundfordringar och andra fordringar samt 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 489 mkr och minska eget kapital med 388 mkr.

Not 18

– fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	2021	2020	2121	2020
Ingående bokfört värde	281	179	79	29
Tillkommande fordringar	69	152	65	50
Avgående fordringar	-122	-50	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
Reservering av förväntade förluster enligt IFRS 9	0	0	0	-
Utgående bokfört värde	228	281	144	79

Av koncernens fordringar avser 224 mkr (248) fordringar på joint ventures. Av moderbolagets fordringar avser 144 mkr (79) fordringar på dotterbolags joint venture-innehav.

	Koncernen		Moderbolaget	
Kundfordringar	2021	2020	2021	2020
Fordringar på hyresgäster	27	24	-	-
Övriga kundfordringar	-	-	0	0
Reservering för befarade kundförluster	0	0	-	-
Summa	27	24	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
Åldersanalys kundfordringar	2021	2020	2021	2020
Ej förfallna kundfordringar	10	9	0	-
Förfallna <30 dagar	2	1	-	-
Förfallna 31>	15	14	0	0
Summa kundfordringar	27	24	0	0

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder framgår av tabellen nedan. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,8 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,5 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 2,9 miljarder kronor för EUR, 5,4 miljarder kronor för NOK och 0,5 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 6 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder	2021	2020	2021	2020
Obligationslån	18 892	18 988	18 892	18 988
Skulder till kreditinstitut	4 305	5 013	2 032	2 257
Skulder till moderföretag	175	175	175	175
Företagscertifikat	3 550	2 139	3 550	2 139
Skulder till joint ventures	-	-	-	-
Summa	26 922	26 315	24 649	23 559

Vid utgången av året uppgick koncernens medelränta till 1,5 procent (1,7) beaktat avgifter för outnyttjade back-up faciliteter. Om snitträntan skulle förändras med 1 procentenhet skulle årets resultat komma att påverkas med +/- 45 mkr netto.

Koncernens genomsnittliga räntebindning var 4,2 år (4,7) och kapitalbindningen var 4,0 år (4,0) vid årets utgång. Kapital och räntebindningen ger upphov till följande förfallostruktur:

Förfallostruktur räntebärande skulder

2021	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	mkr	andel, %	mkr	andel, %
< 1 år	6 585	24,5	7 064	26,2
1-2 år	-	-	3 294	12,2
2-3 år	2 649	9,8	3 842	14,3
3-4 år	3 888	14,5	3 378	12,6
4-5 år	3 500	13,0	2 423	9,0
5-6 år	2 000	7,4	512	1,9
6-7 år	3 000	11,1	1 021	3,8
7-8 år	2 400	8,9	874	3,2
8-9 år	1 900	7,1	1 066	4,0
> 9 år	1 000	3,7	3 448	12,8
Summa	26 922	100	26 922	100

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

Löptidsanalys räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp	Framtida räntebetalningar
År			
2022	7 064	7 078	343
2023	3 294	3 295	321
2024	3 842	3 790	282
2025	3 378	3 391	236
2026	2 423	2 391	190
efter 2026	6 921	7 014	528

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.

Övriga finansiella skulder	Koncernen	Moderbolaget
----------------------------	-----------	--------------

Not 18

– fortsättning

	2021	2020	2021	2020
Derivat	343	968	343	968
Säkerhet basisswap	48	192	48	192
Skulder till koncernföretag	–	–	1 975	1 646
Leverantörsskulder	146	89	7	5
Totalt	538	1 249	2 373	2 811
Löptidsanalys övriga finansiella skulder	Koncernen		Moderbolaget	
2022		208		2 044
2023		–		–
2024		32		32
2025		24		24
efter 2026		274		274
Totalt		538		2 373

Not 19**Övriga skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Personalrelaterade skulder	8	7	7	7
Mervärdesskatt	17	26	8	6
Skatteskulder	–8	2	–	–
Säkerhet basisswap	48	192	48	192
Övriga skulder	26	36	2	1
Totalt	91	263	65	206

Not 20**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Förutbetalda hyresintäkter	263	321	–	–
Upplupna driftskostnader	37	51	–	–
Upplupna räntekostnader	50	61	49	60
Upplupna personalkostnader	53	46	48	42
Upplupna projektkostnader	159	131	–	–
Övriga poster	41	38	21	21
Summa	603	648	118	123

Not 21**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 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Fastighetsinteckningar	3 865	5 736	–	–
Aktier i dotterbolag	248	161	–	–
Summa	4 113	5 897	–	–

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	2 368	3 460
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures/dotterbolags joint venture-innehav	1 092	967	969	843
Ansvar för kommanditbolags skulder	–	–	389	392
Summa	1 092	967	3 725	4 695

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 22

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 Tjänstepension 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.
Koncernbolag	Framgår av not 3, 7 och 13. Rikshem AB har en skuld till Rikshem Intressenter AB på 175 mkr. Lånet löper med ränta och förfaller till betalning år 2025.
Joint ventures	Framgår av not 14.

Not 23

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 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Resultatandelar joint ventures	-330	-60	-	-
Avskrivningar	2	2	2	2
Realisationsresultat försäljning inventarier	0	0	0	-
Pensionskostnader	1	2	1	2
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-	-	-	0
Övrigt	-	-	-16	0
Summa	-328	-56	-13	4

Not 24

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	26 315	26 868	23 559	24 579
Kassaflödespåverkande förändringar	172	121	653	-348
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Valutakursförändringar	432	-670	432	-670
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över-/underkurs	3	-4	5	-2
Utgående redovisat värde	26 922	26 315	24 650	23 559

Not 25

Händelser efter balansdagen

Förändringar i företagsledningen. Den 1 januari 2022 gick Elin Sjöstrand över till den nyinrättade tjänsten som chef projektutveckling och ingår nu i företagsledningen. Catharina Kandel lämnade i februari 2022 sin tjänst som HR-chef och ersattes av Maria André Ahlgren som började den 9 mars 2022. Rikshem har rekryterat Catrin Viksten till en nyinrättad tjänst som chef samhällsfastigheter. Catrin Viksten tillträder rollen i april 2022 och kommer att ingå i företagsledningen.

Rikshem etablerar sig i Lund genom förvärv av ett projekt i stadsdelen Västerbro. Nyproduktion av en första etapp om cirka 210 lägenheter beräknas starta under 2022.

Rysslands väpnade angrepp på Ukraina i slutet av februari 2022 har skapat oro och osäkerhet i världen. Rikshem har inga fastighetsinnehav i Ryssland eller Ukraina men påverkas indirekt av oron på finansiella marknader och ökad inflation som drivs på av omvärldens sanktioner mot Ryssland kopplade till det väpnade angreppet. Rikshem följer noggrant utvecklingen i Ukraina.

Not 26

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	6 578 930 015
Årets vinst, kr	422 207 265
Summa, kr	7 841 909 380

Styrelsen föreslår att 7 841 909 380 kronor balanseras i ny räkning.

Rikshems utdelningspolicy innebär att om de 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 24 mars 2022

Per Uhlén
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Ledamot

Liselotte Hjorth
Ledamot

Andreas Jensen
Ledamot

Per-Gunnar Persson
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2022

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–83. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 76–117 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 2021 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 2021 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 81–83. 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 2021 till 58 780 Mkr. Bolaget värderar hela fastighetsbeståndet genom intern värdering. Per balansdagen som avslutas 31 december 2021 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 102-104.

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 utvärderat de externt anlitate värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens.

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 2-67 samt 122-134. 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 an-svarar 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. Risken 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 2021 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 ändå målsenliga 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 81–83 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 26 mars 2021 och har varit bolagets revisor sedan år 2011. Rikshem AB (publ) blev bolag av allmänt intresse år 2014.

Stockholm den 24 mars 2022

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
Enheten 1	Halmstad	Flottiljvägen 1-24	Bostäder
Krusbäret 19	Halmstad	Snöstorpsvägen 54	Vårdboende
Lyngåkra 3:22	Halmstad	Pålgårdsvägen 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	Ålderstigen 4	Vårdboende
Volontären 4	Halmstad	Ålderstigen 1-5	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	Helsingborg	Fyrverkaregatan 2-10, Minörgatan 3-5	Bostäder
Batteriet 3	Helsingborg	Minörgatan 7-17	Bostäder
Batteriet 8	Helsingborg	Fyrverkargatan 4-6	Bostäder
Batteriet 9	Helsingborg	Fyrverkargatan 8-10	Bostäder
Bollbro 19	Helsingborg	Södergatan 20	Bostäder
Brigaden 1	Helsingborg	Trängsgatan 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
Frigg 1	Helsingborg	Kullavägen 57-69, Majorsgatan 4-16	Bostäder
Getingen 6	Helsingborg	Siöcronaplatsen 4 - 6	Bostäder
Getingen 19	Helsingborg	Siöcronaplatsen 8 - 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	Mark/parkering
Huslyckan 6	Helsingborg	Elinebergsvägen 18A-D, 20 A-B, Häradsgratan 1, 3A-C, 5, 7A-C, 9, 11A-C	Bostäder
Kapellet 17	Helsingborg	Hälsövägen 26-30, Kopparmöllegatan 20	Bostäder
Kapellet 18	Helsingborg	Hälsövägen 32-38	Bostäder
Kapellet 21	Helsingborg	Lilla Möllevångsgatan 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	Helsingborg	Elinebergsvägen 10A-B, 12A-B, Lugguddegatan 1, 3A-C, 5, 7A-D, 9, 11A-C	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Köpingelyckan 6	Helsingborg	Elinebergsvägen 14A-B, 16A-C, Häradsgratan 2A-D, 4A-B, 6 A-D, 8A-C	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
Norge 10	Helsingborg	Nedre Holländaregatan 4-6	Bostäder
Norge 2	Helsingborg	Södergatan 58	Bostäder
Norge 9	Helsingborg	Södergatan 56, Nedre Holländaregatan 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	Industrigatan 22-24, Wienergatan 17	Bostäder
Nässlan 13	Helsingborg	Norra Ljunggatan 13	Bostäder
Nässlan 4	Helsingborg	Industrigatan 28	Bostäder
Ollonborren 11	Helsingborg	Siöcronangatan 5	Bostäder
Ollonborren 14	Helsingborg	Övre Holländaregatan 34 A-B	Bostäder
Ollonborren 9	Helsingborg	Bjäregatan 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	Elinebergsvägen 4A-B, 6A-C, 8; Lugguddegatan 2A-C, 4A-C, 6A-C	Bostäder
Sköldenborg 12	Helsingborg	Hebsackersgatan 14	Bostäder
Sköldenborg 16	Helsingborg	Hebsackersgatan 16-18	Bostäder
Sköldenborg 18	Helsingborg	Hebsackersgatan 24	Vårdboende
Spindeln 7	Helsingborg	Apotekaregatan 16-22, Eneborgsplatsen 4-6	Bostäder
Stiftelsen Norra 2	Helsingborg	O D Krooks gata 23	Bostäder
Stiftelsen Norra 3	Helsingborg	O D Krooks gata 21	Bostäder
Stiftelsen Norra 4	Helsingborg	O D Krooks gata 19	Bostäder
Stiftelsen Norra 5	Helsingborg	Norra Stenbocksgatan 10 A-B	Bostäder
Stiftelsen Norra 7	Helsingborg	Norra Stenbocksgatan 14	Bostäder
Stiftelsen Norra 8	Helsingborg	Norra Stenbocksgatan 16, Grubbagatan 2	Bostäder
Städet 15	Helsingborg	Föreningsgatan 37	Bostäder
Städet 17	Helsingborg	Stampgatan 17-19	Bostäder
Städet 9	Helsingborg	Föreningsgatan 35	Bostäder
Träsket 8	Helsingborg	Flogatan 12	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Ugglan 15	Helsingborg	Fredriksdalsplatsen 1 A-B, Lilla Möllevångsgatan 2	Bostäder
Ugglan 4	Helsingborg	Mellersta Stenbocksgatan 41	Bostäder
Ugglan 9	Helsingborg	Lilla Möllevångsgatan 4	Bostäder
Uven 5	Helsingborg	Lilla Möllevångsgatan 6 A-B	Bostäder
Valhall 17	Helsingborg	Fredsgatan 1, Planteringsvägen 48-50 A-C	Bostäder
Valhall 18	Helsingborg	Fredsgatan 3 A-F, Tryckerigatan 25-27 A-B	Bostäder
Württemberg 7	Helsingborg	Carl Krooksgatan 49, Gustav Adolfs torg 2	Bostäder
Württemberg 8	Helsingborg	Carl Krooks gata 55/Furutorpsgratan 25	Bostäder
Württemberg 9	Helsingborg	Carl Krooks gata 53	Bostäder
Württemberg 13	Helsingborg	Carl Krooks gata 51	Bostäder
Värnet 2	Helsingborg	Minörgatan 19	Bostäder
Värnet 3	Helsingborg	Minörgatan 18	Bostäder
Beckasinen 9 (tomträtt)	Huddinge	Sjöstigen 14-16	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Strandpiparen 1 (tomträtt)	Huddinge	Tranvägen 42	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Lärlingen 9	Jönköping	Västerliden 16-18, Wilhelm Thams v.	Vårdboende

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Apotekaren 22	Kalmar	Kaggensgatan 16-18, Storgatan 16	Kommersiellt
Beckasinen 34	Kalmar	Tullslätten 17-31, Unionsgatan 16-18	Bostäder
Beckasinen 43	Kalmar	Unionsgatan 10-14	Bostäder
Braxen 15	Kalmar	Esplanaden 26-28, Postgatan 5	Bostäder
Bärnstenen 1	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, Värnsnäsavägen 15 A-B	Bostäder
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	Ingelstorpssvägen 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. 18 A-B, 26, Sågverkstorget 4-12, Staffansv 7, Faktorns gata 2 - 6, Ostmästargatan 22-24	Vårdboende, Bostäder
Särsta 3:25	Knivsta	Forsbyvägen 3-7, Häradsvägen 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 9	Luleå	Lingonstigen 33, 36, 36 A, 147-233	Bostäder
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	Råkrategatan 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
Värmerelaget 1	Malmö	Landålettgatan 42	Vårdboende
Åkermynatan 3 (tomträtt)	Malmö	Norra Bulltoftavägen 8	Vårdboende

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Björknäs 1:34	Nacka	Eklundavägen 9	Skola/förskola
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	Duvnåsvägen 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
Bergskvadraten 1	Norrköping	Kvarngatan 43-73, Källvindsgatan 8	Bostäder
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	Norrköping	Lagergrensgatan 7, 11-13	Bostäder
Kolonien 12	Norrköping	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	Norrallundsgatan 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	Norrköping	Urbergsgatan 41-47, 91-97	Bostäder

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Topasen 2	Norrköping	Urbergsgatan 11-37, 51-87	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
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	Järnvägsgränd 26-28 A-C	Bostäder
Brudslöjan 3	Nyköping	Hemgårdsvägen 18 A-B, 20 A-B, 22 A-B	Bostäder
Garvaren 1	Nyköping	Östra Kvarngatan 11-13, 17	Bostäder
Kaveldunet 2	Nyköping	Skolörtsgården 1-87	Bostäder
Brännbo 1:29	Sigtuna	Lilla Brännbovägen 18	Vårdboende
Ekilla 4:19	Sigtuna	Solbrinken 5	Vårdboende
Ekilla 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	Hagtorpsvägen 12	Vårdboende
Ragvaldsbo 1:189	Sigtuna	Ragvaldsbo gårdsväg 14 A	Bostäder
Rävsta 5:386	Sigtuna	Solursvägen 3 A-D, Solursstigen 4 A-G, Spaljevägen 23 A	Bostäder
Rördrommen 1	Sigtuna	Ormbergsvägen 1-32	Bostäder
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Väringavägen 11	Vårdboende
Sigtuna 2:247	Sigtuna	Skolbacken 58	Skola/förskola
Sjudargården 1:17	Sigtuna	Karin Hansdotterstigen 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	Sleipnargatan 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
Brågarps 6:879	Staffanstorps	Amarantgatan 12	Vårdboende
Fader Bergström 1	Stockholm	Selmedalsvägen 90 & 92	Vårdboende
Jordbruksministern 3	Stockholm	Byälsvägen 35 B	Vårdboende
Lager 6	Stockholm	Vasagatan 52	Kommersiellt
Skrinnaren 1	Sundbybergs	Rissneleden	Mark/parkering
Daldockan 1	Södertälje	Ågårdevägen 1-9	Bostäder
Elefanten 19	Södertälje	Björklundsgatan 4 D-L	Vårdboende
Fasanen 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	Rönnevägen 9 A	Vårdboende

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Lönnen 3	Södertälje	Parkgatan 8	Vårdboende
Ollonborren 7	Södertälje	Kringelvägen 1	Vårdboende
Pumpen 1	Södertälje	Prästgårdsvägen 48	Skola/förskola
Påfågeln 1	Södertälje	Karlhovsvägen 1-5, Törnrosavägen 14-18	Bostäder
Repet 4	Södertälje	Myrstigen, Fjärilsstigen	Bostäder
Segelbåten 1	Södertälje	Hertig Carls väg 24 A-C	Bostäder
Segelbåten 2	Södertälje	Hertig Carls väg 26 A-C	Bostäder
Skorpionen 6	Södertälje	Oxbacksgatan 14, S:ta Ragnhildsg 30	Bostäder
Spettet 2	Södertälje	Täppgatan 14	Bostäder
Spettet 3	Södertälje	Täppgatan 12 A-B	Bostäder
Spettet 4	Södertälje	Täppgatan 10 A-B	Bostäder
Vibacken 2	Södertälje	Wijbacksvägen 1	Vårdboende
Båtsmannen 1	Umeå	Bankgatan 16 A, 16 B	Bostäder
Duvhöken 2	Umeå	Länsmansvägen 4	Bostäder
Duvhöken 3	Umeå	Länsmansvägen 6 A-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, Häradsövdingegatan 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	Umeå	Morkullevägen 16 A-H	Bostäder
Orrspelet 2	Umeå	Morkullevägen 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
Släggskafet 11	Umeå	Markvägen 3 A-M	Bostäder
Sofiehem 2:156	Umeå	Ålidbacken 23	Skola/förskola
Stora Björnen 11	Umeå	Häradsövdingegatan 8, 10 A-C	Bostäder
Storjägaren 7	Umeå	Borgvägen 22 A-B	Bostäder
Svalan 6	Umeå	Holmsundsvägen 77 A-B	Bostäder
Tranan 2	Umeå	Skolgatan 95	Bostäder
Tranan 3	Umeå	Skolgatan 97, Fabriksgatan 9	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	Vittrivägen 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

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
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
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	Vårdsåtravägen 78	Stödboende
Gränby 19:1	Uppsala	Solskensgatan 4-10	Bostäder
Gränby 19:2	Uppsala	Tövädersgatan 3-13	Bostäder
Gränby 6:1	Uppsala	Br. Liljeforsg.43-49, Levertin 1-35	Bostäder
Gränby 6:3	Uppsala	Levertinsgatan 37	Garage
Gränby 6:2	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 1-41	Bostäder
Gränby 6:4	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan	Mark/parkering
Gränby 6:5	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan	Mark/parkering
Gränby 7:1	Uppsala	Br.Liljeforsg. 57-63, Atterbomsg 1-31	Bostäder
Gränby 7:3	Uppsala	Atterbomsgatan 33	Garage
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	Uppsala	Br.Liljeforsg. 71-77, Almqvistsg 1-35	Bostäder
Gränby 8:3	Uppsala	Almqvistgatan 37	Garage
Gränby 8:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 65-69, Atterbom 2-32	Bostäder
Gränby 9:1	Uppsala	Br.Liljeforsg. 85-91, A Engströmg 1-31	Bostäder
Gränby 9:3	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan	Mark/parkering
Gränby 9:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 79-83, Almqvist 2-36	Bostäder
Gränby 9:4	Uppsala	Albert Engströmsgatan 2 A-G	Bostäder
Gävsta 2:36	Uppsala	Gåvstavägen 17	Stödboende
Gävsta 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, Kvarnängsg	Bostäder
Kvarngärdet 46:1	Uppsala	Långjärnsg 1-7	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Kvarngärdet 47:1	Uppsala	Långjärnsg 2-18, Kvarnängsg 46-52	Bostäder
Kvarngärdet 5:5	Uppsala	Djäknegatan	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	Uliforsgatan 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	Uppsala	Tallbacksvägen 40, Norbyvägen 133	Stödboende
Norby 63:34	Uppsala	Norbyvägen 135	Stödboende
Norby 90:8	Uppsala	Fältvägen 10	Stödboende
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	Järnmalmvägen 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	Fyrslundsgatan 62-66	Vårdboende
Bommen 1 (tomträtt)	Västerås	Genuag. 12-14, Mälarparksv. 12 -16, Ö Mälarstrands Allé 127	Bostäder
Dingtuna Kyrkby 1:15	Västerås	Ekebyvägen	Mark/parkering
Dingtuna Kyrkby 1:16	Västerås	Ekebyvägen	Mark/parkering
Dingtuna Kyrkby 1:19	Västerås	Ekebyvägen	Mark/parkering
Fatburen 3	Västerås	Fatbursgatan 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	Karlgatan 17 B, Knutsgatan 2 B-D	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Karlavagnen 1	Västerås	Karlavagnsgatan 8-10	Bostäder
Kronhjorten 5	Västerås	Karlfeldtsgratan 20-22	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Läkaren 125	Västerås	Hyvlarg 9, Plåtslagarg 1 A-C, 2	Stödboende
Pinjen 2	Västerås	Cedergatan 11	Vårdboende

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål
Resmilan 1	Västerås	Odensviplatsen 1 A-D, 2 A-B	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Rädisan 1	Västerås	Hammarbacksv 5 A-B, Narvav. 24	Vårdboende
Sjömärket 2 (tomträtt)	Västerås	Fyrtornsg. 7 A-B, Sjömärkesg. 8 A-B	Bostäder
Smugglaren 1	Västerås	Havsfrugatan 6-8, Poseidongatan 16	Bostäder
Svärdsliljan 5	Västerås	Svärdsliljeg. 1-3, Gulsörreg. 3-13	Bostäder
Tvättstugan 2 (tomträtt)	Västerås	Håkantorpsgatan 158	Skola/förskola
Urberget 1	Västerås	Jakobsgatan 47-99	Bostäder
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	Östersund	Divisionsgränd 2-20	Bostäder
Batteriet 2	Östersund	Batterigränd 1-19	Bostäder
Batteriet 3	Östersund	Batterigränd 2-20	Bostäder
Batteriet 4	Östersund	Trossgränd 1-19	Bostäder
Elritsan 4	Östersund	Rådhusgatan 85-91 A-B	Bostäder
Frigg 10	Östersund	Repslagarstigen 23, Skolgatan 76 A-D	Bostäder
Förskinn 8	Östersund	Regementsg. 38-42, S.Gröng. 37-41, Thoméeogr. 26-28, Tullg.25-27	Bostäder
Harren 2	Östersund	Brunflövågen 22	Bostäder
Hyacinten 10	Östersund	Ängegatan 3A-B	Bostäder
Hyacinten 12	Östersund	Grundläggargränd 2-16, Brunflövågen 9A-B, Ängegatan 1, 1A-B	Bostäder
Hyacinten 13	Östersund	Ängegatan 1C, 5A-D, 7C, Grundläggargränd 18-32	Bostäder
Hyacinten 15	Östersund	Grundläggargränd 34-48	Bostäder
Hyacinten 16	Östersund	Ängegatan 7A-B, D, 9A-B, 11A-B	Bostäder
Härbärg 3	Östersund	Storgatan 58 A-B & K	Bostäder
Kälhagen 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	Stuguvågen 20, Övre Hantverksgatan 23-25	Bostäder
Rektorn 9	Östersund	Köpmang./Biblioteksg./Törnstens Gr/Storg	Bostäder
Stadspredikanten 2	Östersund	Pastorgatan 4 A-B, Artillerigatan 7	Bostäder
Sädesskäppan 3	Östersund	Regementsgatan 32, Pastorgatan 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, Slåttervägen 5-29	Bostäder
Väghyveln 5	Östersund	Stabsgränd 2-20	Bostäder
Väghyveln 6	Östersund	Divisionsgränd 1-19	Bostäder



Nyckeltal

Nyckeltal

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

Nyckeltalsberäkningar

Både delårsrapporter och 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 2021	jan-dec 2020
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	5 931	2 481
Genomsnittligt eget kapital	25 888	21 681
Avkastning på eget kapital, %	22,9	11,4
Driftsöverskott		
Hysesintäkter	3 062	3 032
Fastighetskostnader	-1 294	-1 272
Driftsöverskott	1 768	1 760
Överskottsgrad		
Driftsöverskott	1 768	1 760
Hysesintäkter	3 062	3 032
Överskottsgrad, %	58	58
Direktavkastning		
Driftsöverskott	1 768	1 760
Ingående fastighetsvärde	51 750	49 307
Utgående fastighetsvärde	58 780	51 750
Genomsnittligt fastighetsvärde	55 265	50 529
Direktavkastning, %	3,2	3,5
Totalavkastning		
Driftsöverskott	1 768	1 760
Värdeförändring fastigheter	5 509	1 825
Summa	7 278	3 585
Ingående fastighetsvärde	51 750	49 307
Utgående fastighetsvärde	58 780	51 750
Avgår orealiserade värdeförändringar	-5 509	-1 825
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	52 510	49 616
Totalavkastning, %	13,9	7,2
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	7 347	3 007
Återläggning		
Värdeförändring fastigheter	-5 509	-1 825
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-311	97
Resultat från andelar i joint ventures	-330	-60
Övriga finansiella kostnader	32	29
Räntekostnader	448	460
Rörelseresultat	1 676	1 708
Externa räntor	-467	-460
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7

Belopp anges i mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	26 922	26 315
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	58 780	51 750
Belåningsgrad, %	46	51
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	3 306	4 814
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	58 780	51 750
Belåningsgrad, %	6	9
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	26 922	26 315
Likvida medel	-468	-830
Säkerheter avseende CSA-avtal	48	192
Nettoskuld	26 503	25 677
Driftsöverskott	1 768	1 760
Central administration	-100	-78
Avskrivningar	2	2
EBITDA	1 670	1 684
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,9	15,2

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	Driftsoverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter.
Driftsoverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighets-skatt, hyresförluster och fastighets-administration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgälder och liknande intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftsoverskott 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 avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.

Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/ EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftsoverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balans-omslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftsoverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsoverskott i relation till hyresintäkter.



Produktion: Rikshem i samarbete med Marczak Communications och Enact.

Bildrättigheter: Rikshem

Fotografer: Ulrika Holm (sid 38)

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 Tjänstepension AB. Läs mer på rikshem.se.

Kontakt

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