



Bokslutskommuniké 2022

Agenda

- Året 2022 i korthet
Anette Frumerie, vd
- Ekonomiskt resultat
Anders Lilja, CFO
- Finansiering
Christina Fernström, finanschef
- Samhällsfastigheter
Catrin Viksten, förvaltningschef
samhällsfastigheter
- Rikshem framåt
Anette Frumerie, vd
- Tid för frågor



Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag



21%
av beståndet

Storstockholm

Antal lägenheter: 4 618
Andel samhällsfastigheter: 50%
Antal kvm: 472 237



24%
av beståndet

Uppsala

Antal lägenheter: 6 606
Andel samhällsfastigheter: 33%
Antal kvm: 421 743



10%
av beståndet

Helsingborg

Antal lägenheter: 3 544
Andel samhällsfastigheter: 1%
Antal kvm: 254 145



10%
av beståndet

Norrköping

Antal lägenheter: 3 453
Andel samhällsfastigheter: 5%
Antal kvm: 237 772

2022 i sammandrag

Hysesintäkter

3 169 mkr (3 062)

Driftsöverskott

1 760 mkr (1 768)

Resultat efter skatt

228 mkr (5 931)

Förändring fastighetsvärde

-1 935 (5 509)

Omvärld

- Rysslands invasion av Ukraina
- Inflation och kraftigt stigande elpriser
- Stigande räntor
- Stigande direktavkastningskrav
- Minskad aktivitet i transaktionsmarknaden
- Regeringsskifte i Sverige
- Minskat antal byggstarter av bostäder
- Hyresförhandlingar

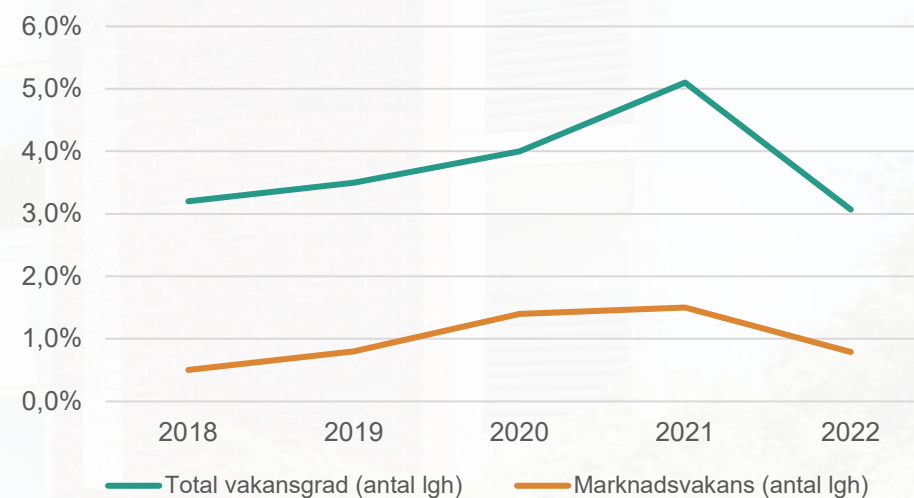
Rikshem

- Omorganisation i syfte att fokusera samhällsfastigheter
- Fortsatt förädling av fastighetsportföljen
 - Avyttring av kontorsfastigheten Lagern 6 i Stockholm
 - Förvärv från JV-samarbeten
- Ny renoveringsmodell minskar projektvakansen
- Prioritering av investeringar i energieffektivisering och renovering
- Energibesparing 7,3%
- Områdesutvecklingsprojekt i Gränby
- Nominering i Kundkristallen

Segment bostäder

	2022	2021	Förändring
Antal fastigheter	337 st	333 st	4 st
Fastighetsvärde	41,6 mdr	41,6 mdr	0
Årshyra	2,2 mdr	2,1 mdr	0,1 mdr
Värde/kvm	25,6 tkr	25,9 tkr	-0,3 tkr

Enhetsvakans bostäder



Segment samhällsfastigheter

	2022	2021	Förändring
Antal fastigheter	182 st	181 st	1 st
Fastighetsvärde	17,8 mdr	17,2 mdr	0,6 mdr
• Vårdboenden	81%		
• Skolor	17%		
• Kommersiellt	2%		
Årshyra	1,0 mdr	0,9 mdr	0,1 mdr
Värde/kvm	29,0 tkr	28,2 tkr	0,8 tkr
Genomsnitt hyreslängd	7,6 år	8,3 år	-0,7 år



Vi fortsätter investera

- Ca 1 600 lägenheter i nyproduktion vid årsskiftet
- Ombyggnation och renoveringar ökar.
Renoveringsprojekt pågår i 12 fastigheter, omfattande ca 2 100 lägenheter.
- Energiinvesteringar 176 mkr
- Byggrätter om ca 11.000 bostäder, värde ca 850 mkr



Enheten i Halmstad

Nyproduktionsprojekt om ca 140 lägenheter i två etapper
Hyresgäst Fortifikationsverket



Eriksberg i Uppsala

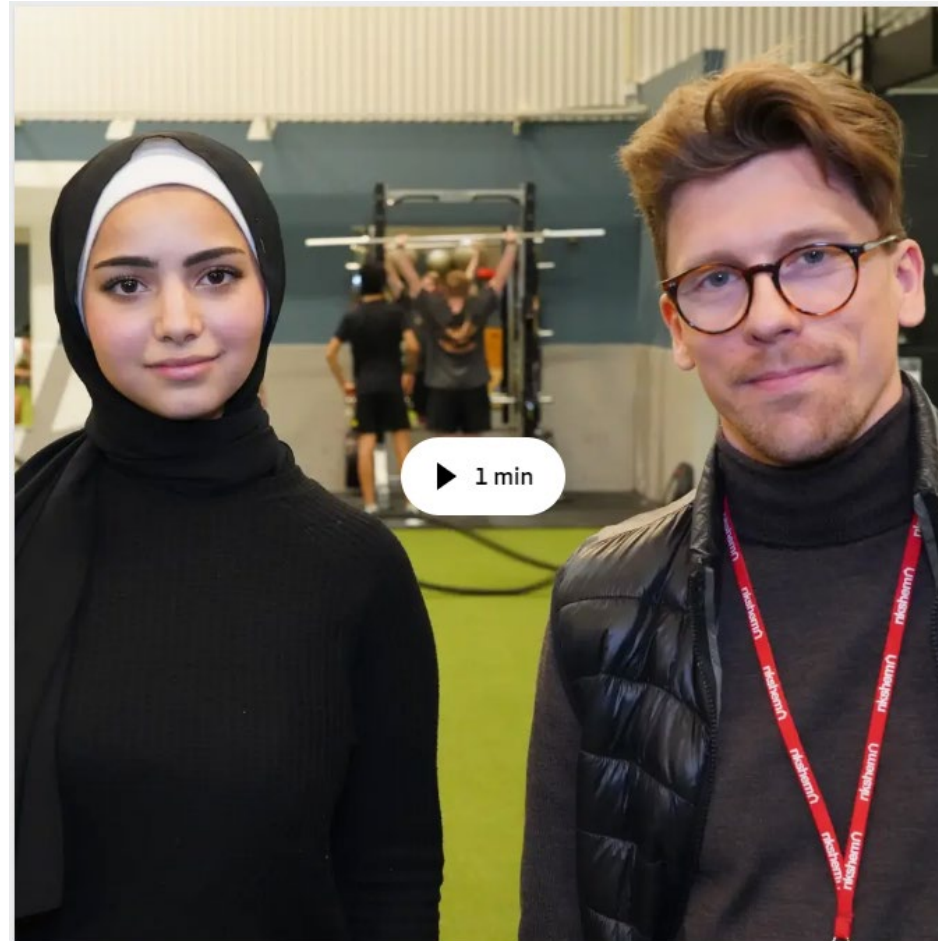
87 bostäder
Renoveringsprojekt, stambyte & successionsrenovering

GUPP

- en ny träffpunkt för barn och unga i Gränby



GUPP





Ekonomiskt resultat

Anders Lilja
CFO



Resultaträkning

(mkr)	2022	2021	För- ändring
Intäkter	3 169	3 062	3%
Fastighetskostnader	-1 409	-1 294	9%
Driftsöverskott	1 760	1 768	0%
Central administration	-156	-100	56%
Finansnetto	-445	-472	-6%
Resultat från andelar i JV	-91	330	-128%
Förvaltningsresultat	1 068	1 526	-30%
Värdeförändring fastigheter	-1 935	5 509	-135%
Värdeförändring derivat/lån	1 186	311	281%
Resultat före skatt	319	7 347	-96%
Skatt	-91	-1 416	-94%
Årets resultat	228	5 931	-96%



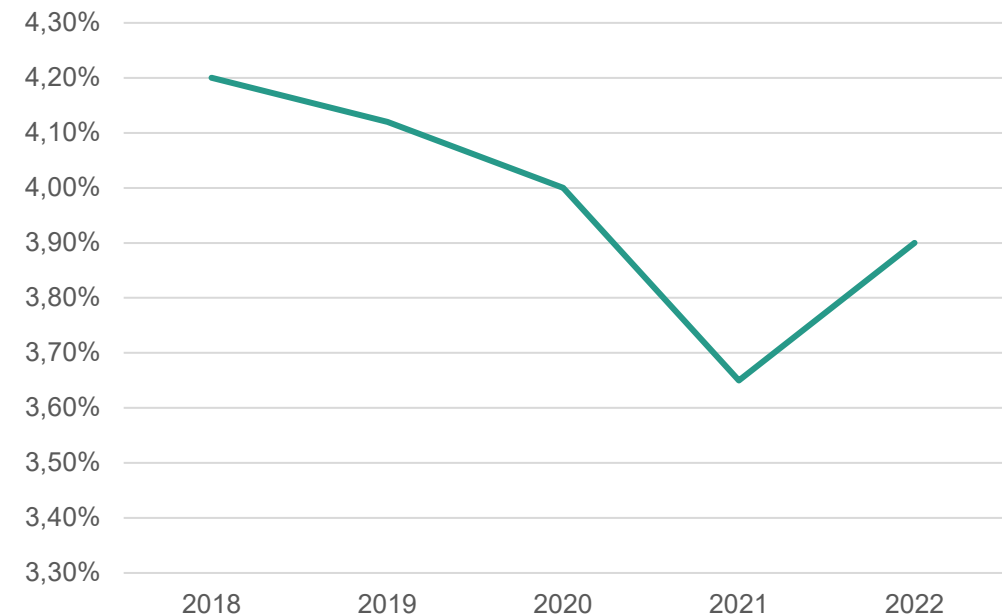
Verkligt värde fastigheter

(mkr)	2022	2021
Ingående bestånd	58 780	51 750
Värdeförändring	-1 935	5 509
Investering	2 460	1 851
Förvärv	500	532
Avyttringar	-382	-862
Utgående bestånd	59 423	58 780
Inkl. Rikshems andel av JVn	62 532	62 112

Avkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde, mkr	2021	2022	Förändring
Bostäder	40 850	3,39%	3,76%	0,37%
Vårdboenden	14 417	3,98%	4,06%	0,08%
Skolor	3 206	4,35%	4,41%	0,06%
Kommersiellt	949	5,56%	5,93%	0,37%
Summa	59 423	3,65%	3,90%	0,25%

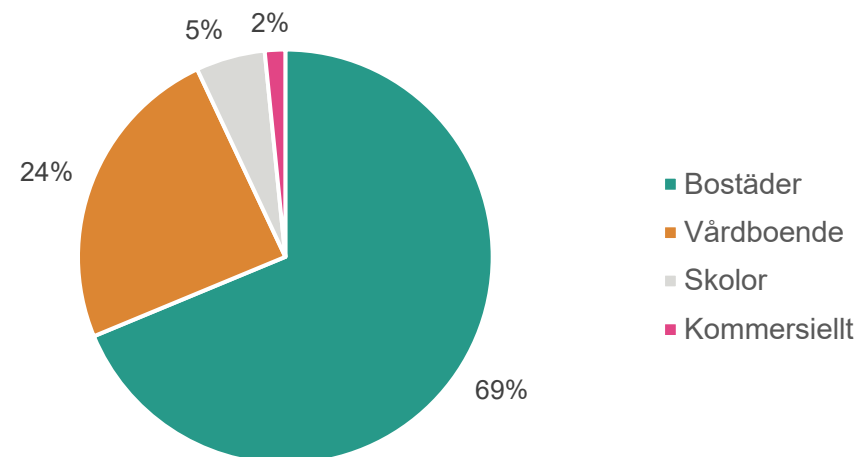
Direktavkastningskrav



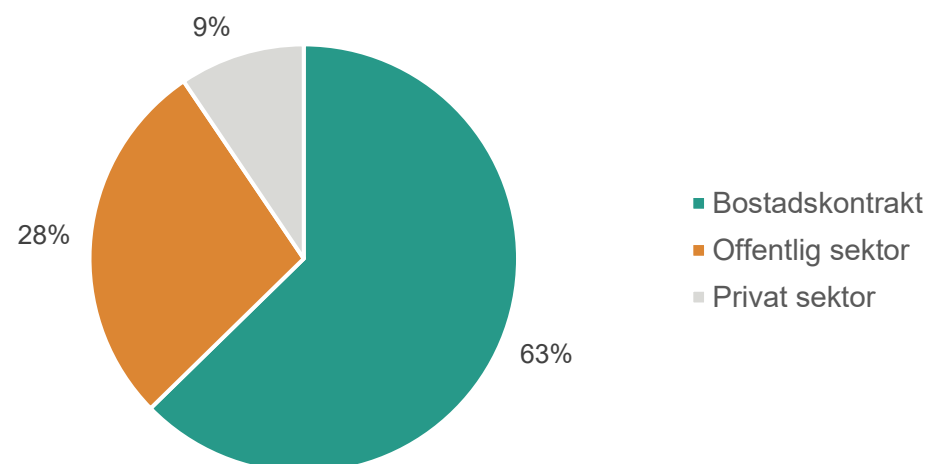
Fastighetsportfölj

10 största hyresgästerna	Del av total hyresintäkt
Uppsala Kommun	4,8%
Nacka Kommun	4,2%
Sigtuna Kommun	3,0%
Kalmar Kommun	2,8%
Halmstad Kommun	2,3%
Västerås Stad	1,8%
Telge Fastigheter AB	1,6%
Luleå Kommun	1,5%
Ale Kommun	1,5%
Attendo Sverige AB	1,3%
TOTALT	24,7%

Fördelning fastighetsvärde



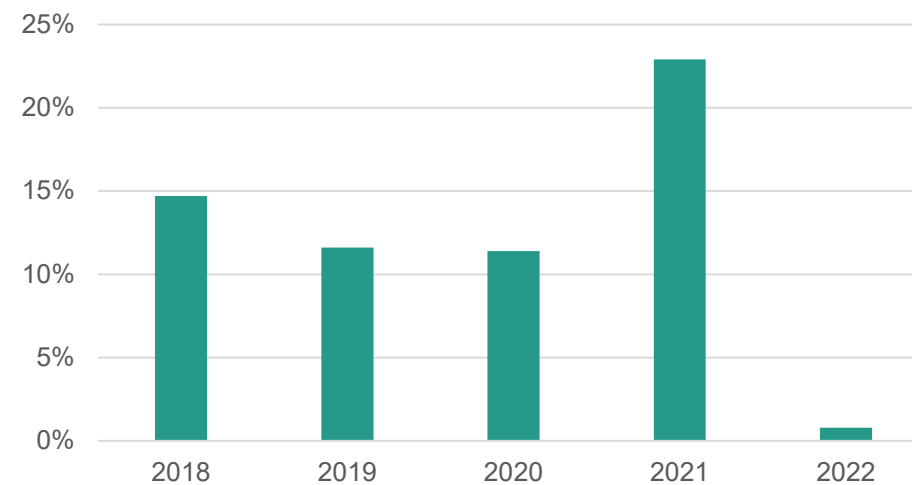
Fördelning hyresintäkter



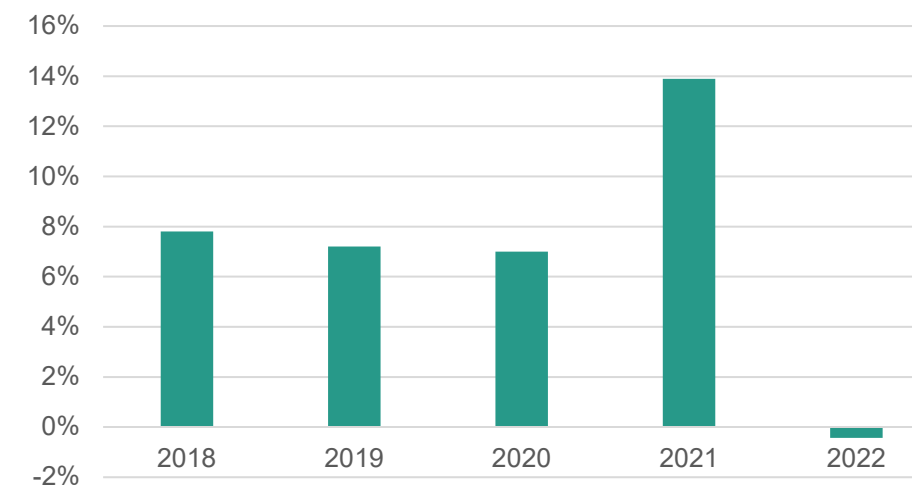
Balansräkning

(mkr)	2022	2021	För- ändring
Verkligt värde fastigheter	59 423	58 780	1%
Andelar i joint ventures	2 088	2 191	-5%
Derivatinstrument	2 142	403	432%
Övriga tillgångar	486	569	-15%
Likvida medel	783	468	67%
Totala tillgångar	64 922	62 411	4%
Eget kapital	29 085	28 855	1%
Uppskjuten skatt	5 189	5 173	0%
Derivatinstrument	432	343	26%
Räntebärande skulder	29 021	26 922	8%
Övriga skulder	1 195	1 118	7%
Totalt eget kapital o skulder	64 922	62 411	4%

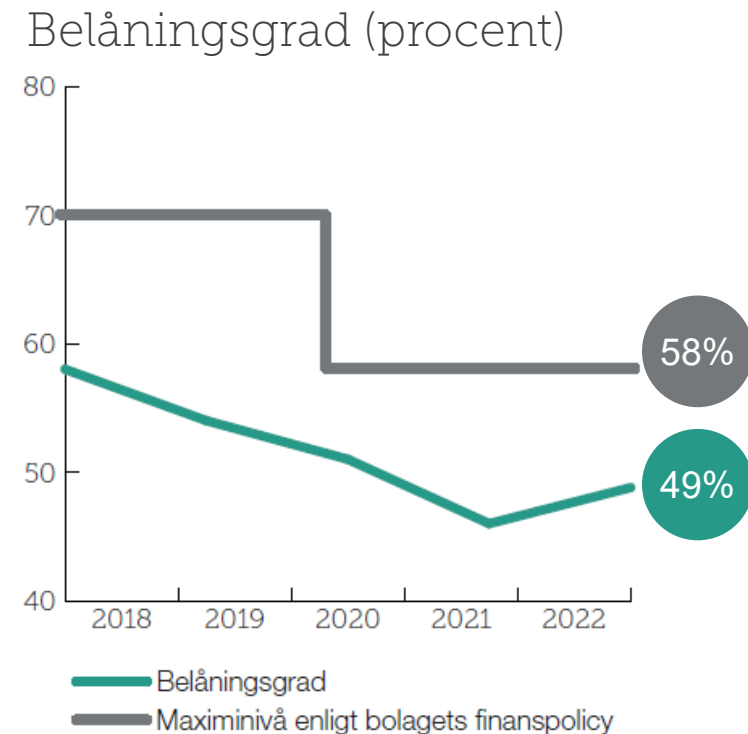
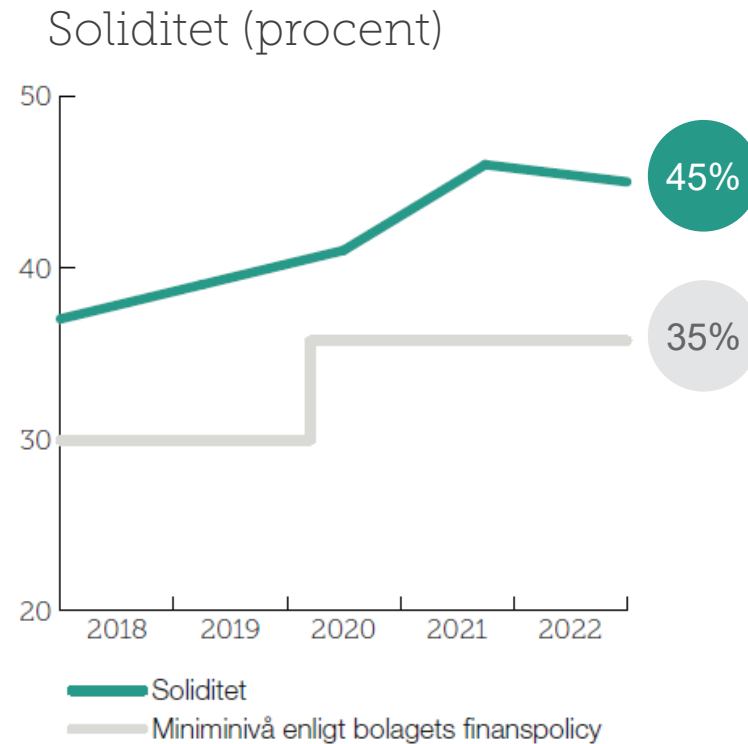
Avkastning på eget kapital



Totalavkastning inkl. JV

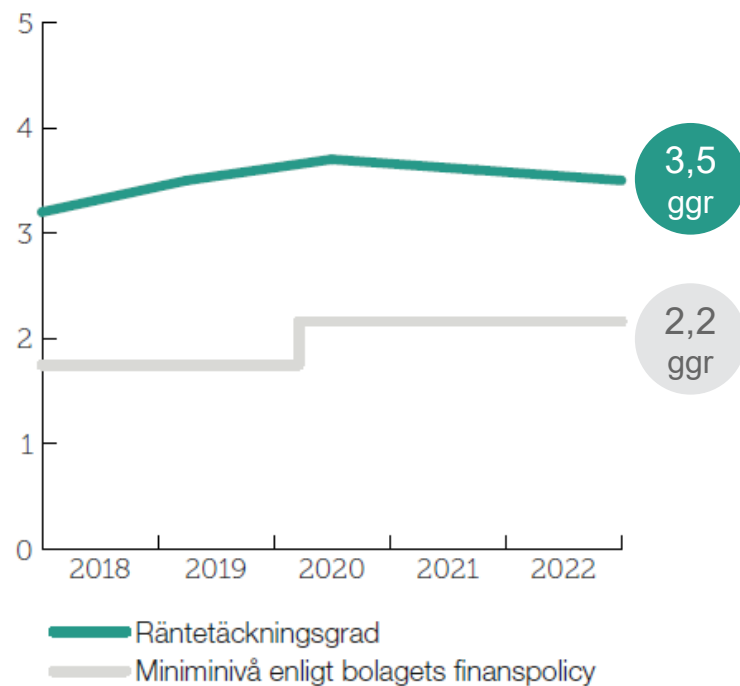


Fortsatt starka nyckeltal

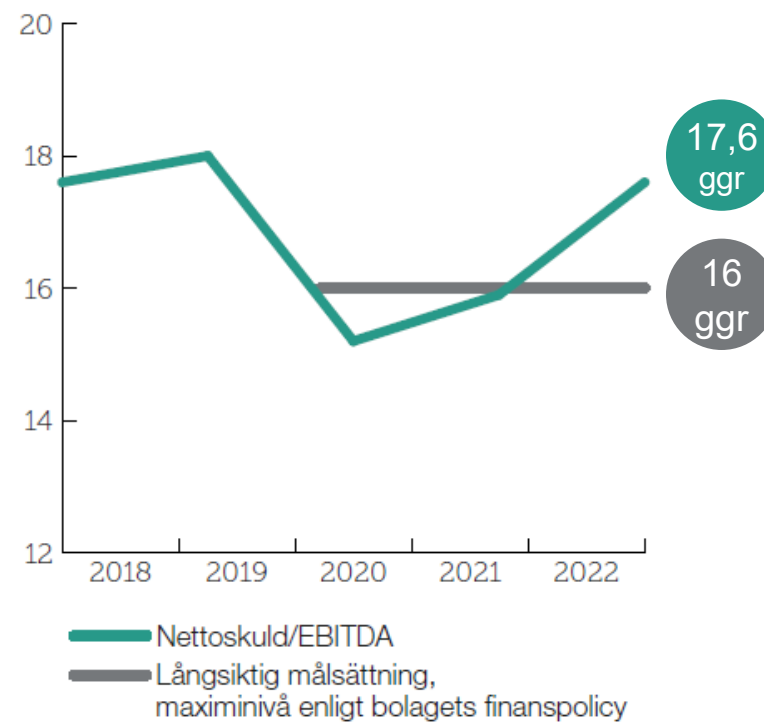


Fortsatt starka nyckeltal

Räntetäckningsgrad (ggr)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)





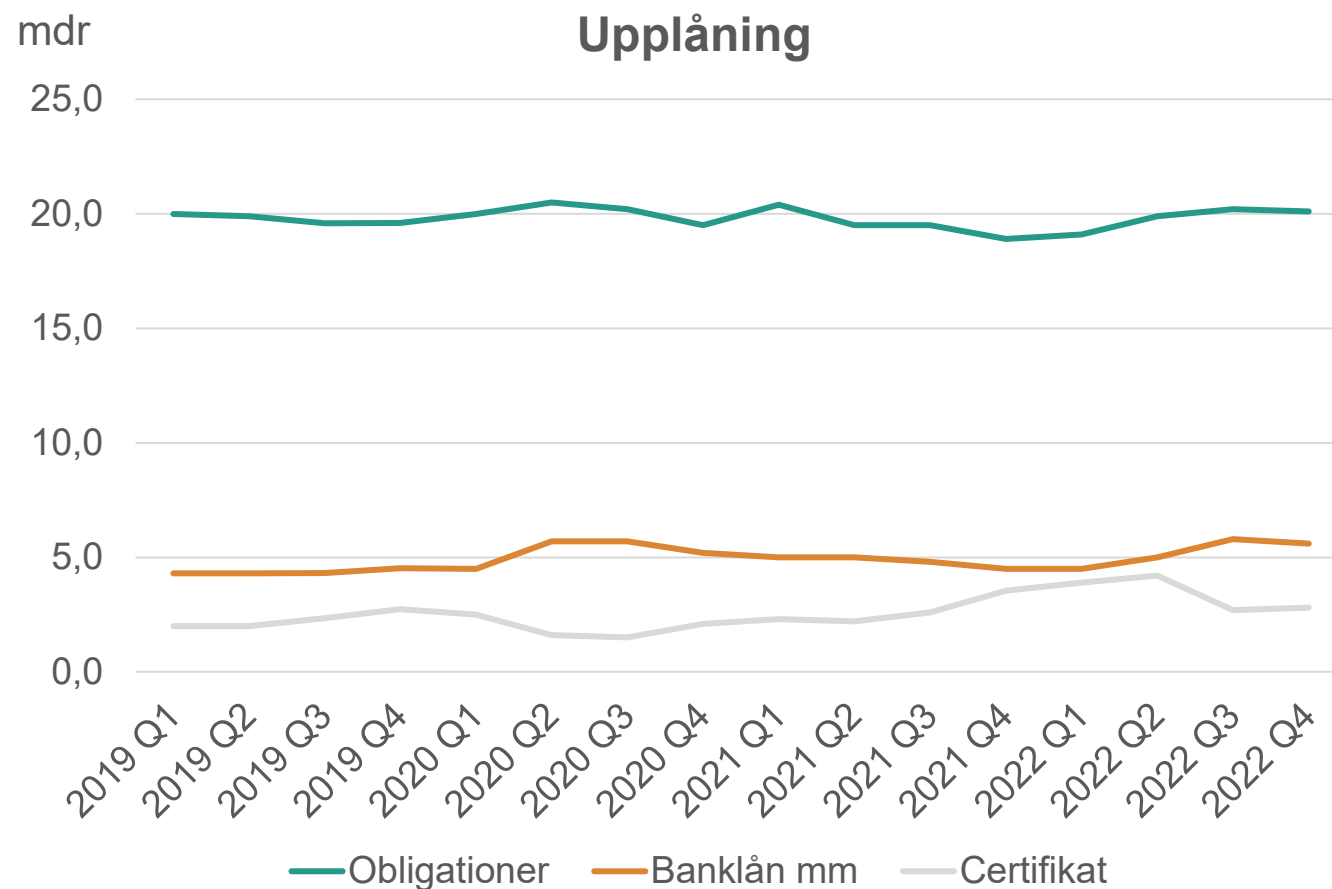
Finansiering

Christina Fernström
finanschef

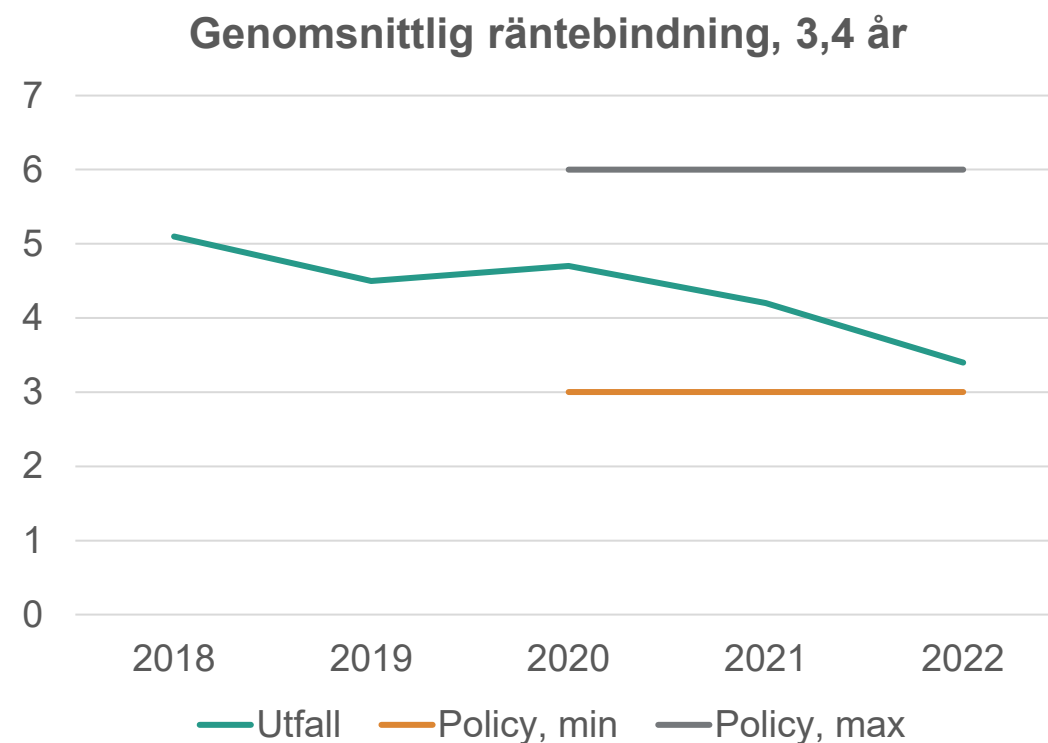
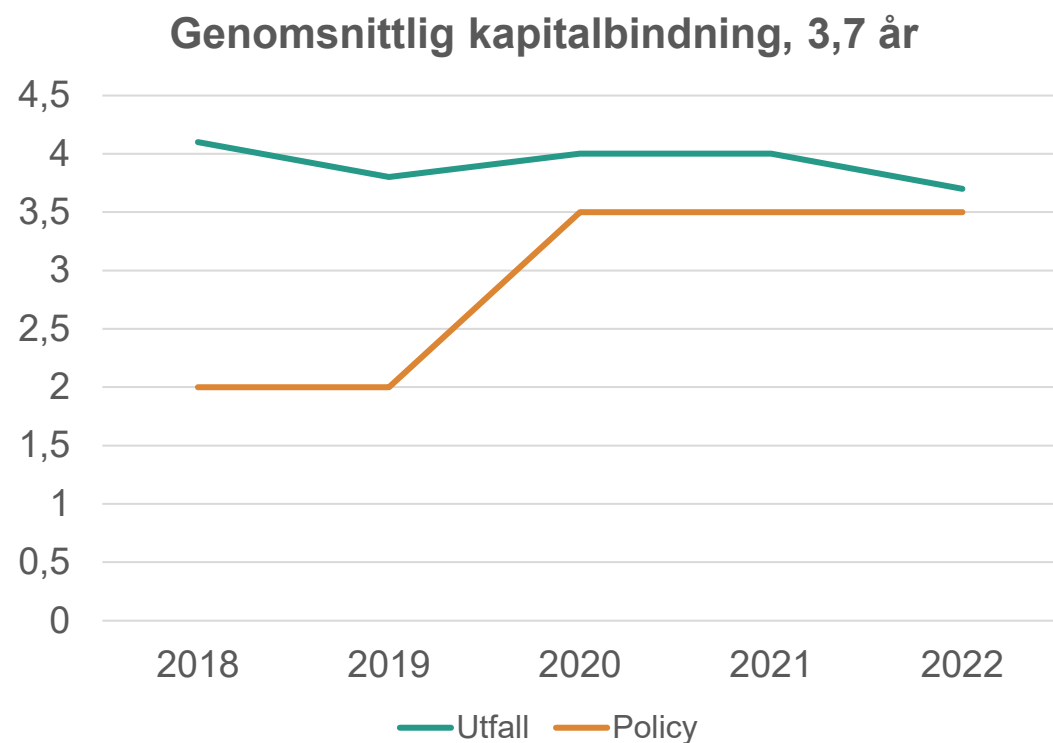


Finansiering 2022-12-31

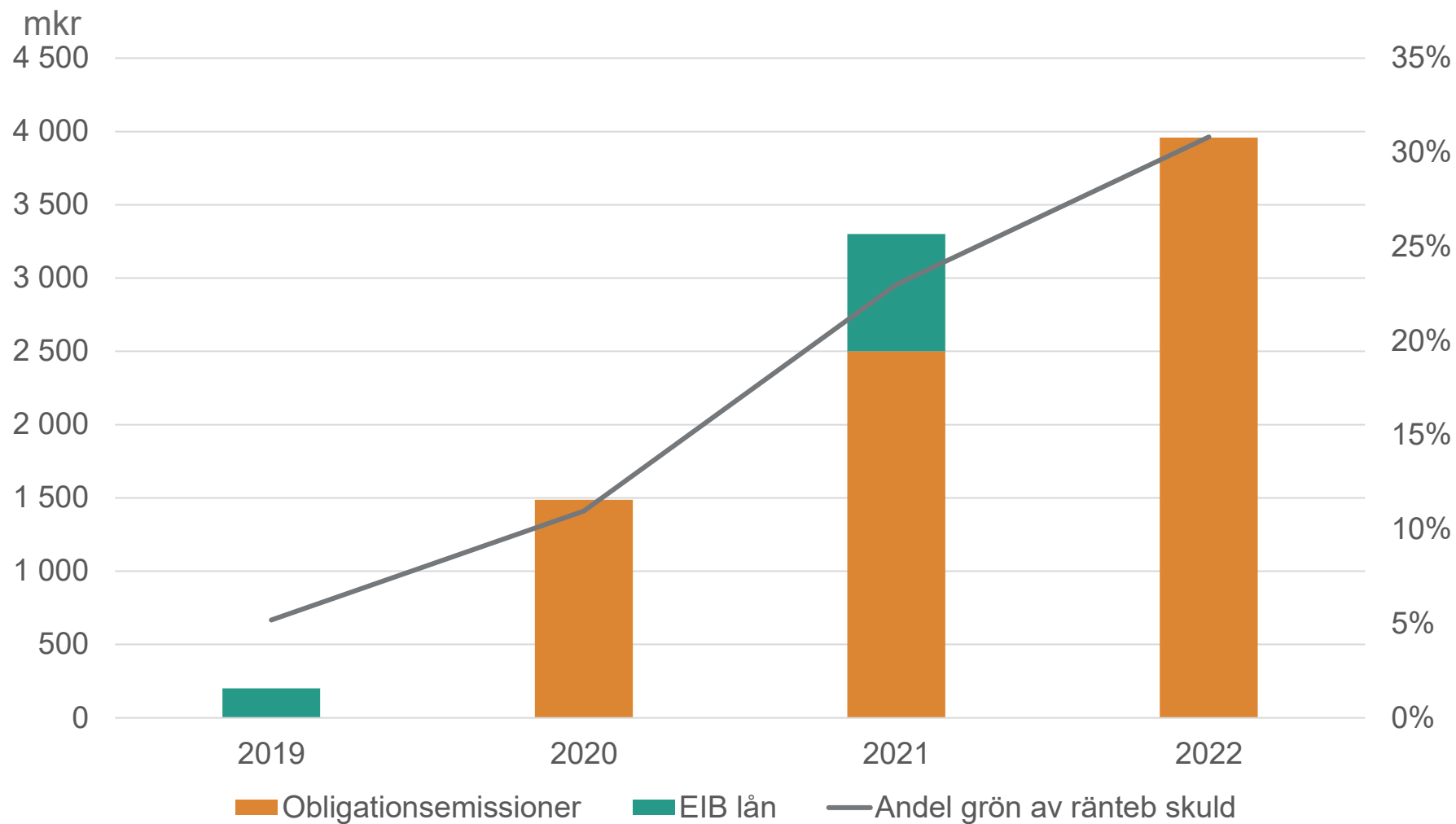
- Räntebärande skuld 29,0 mdr
- Kassa 0,8 mdr
- Bekräftade outnyttjade kreditfaciliteter 13,0 mdr
- Snittränta 2,0%
- Andel räntebindning > 1 år 79%
- Andel säkerställd finansiering: 8% av fastighetsvärdet



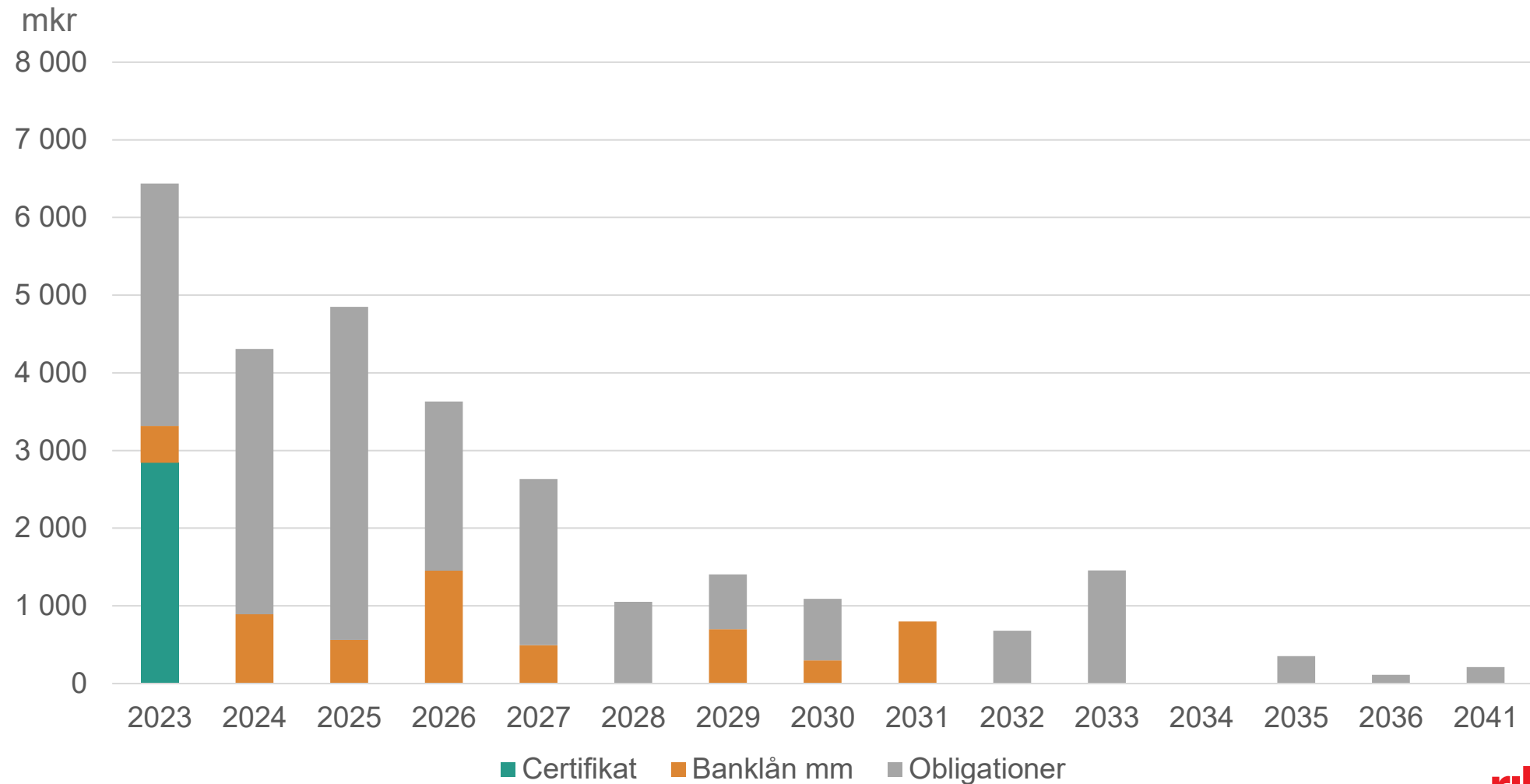
Kapital- och räntebindning



Grön finansiering



Förfalloprofil räntebärande skulder





Samhällsfastigheter

Catrin Viksten
Förvaltningschef samhällsfastigheter

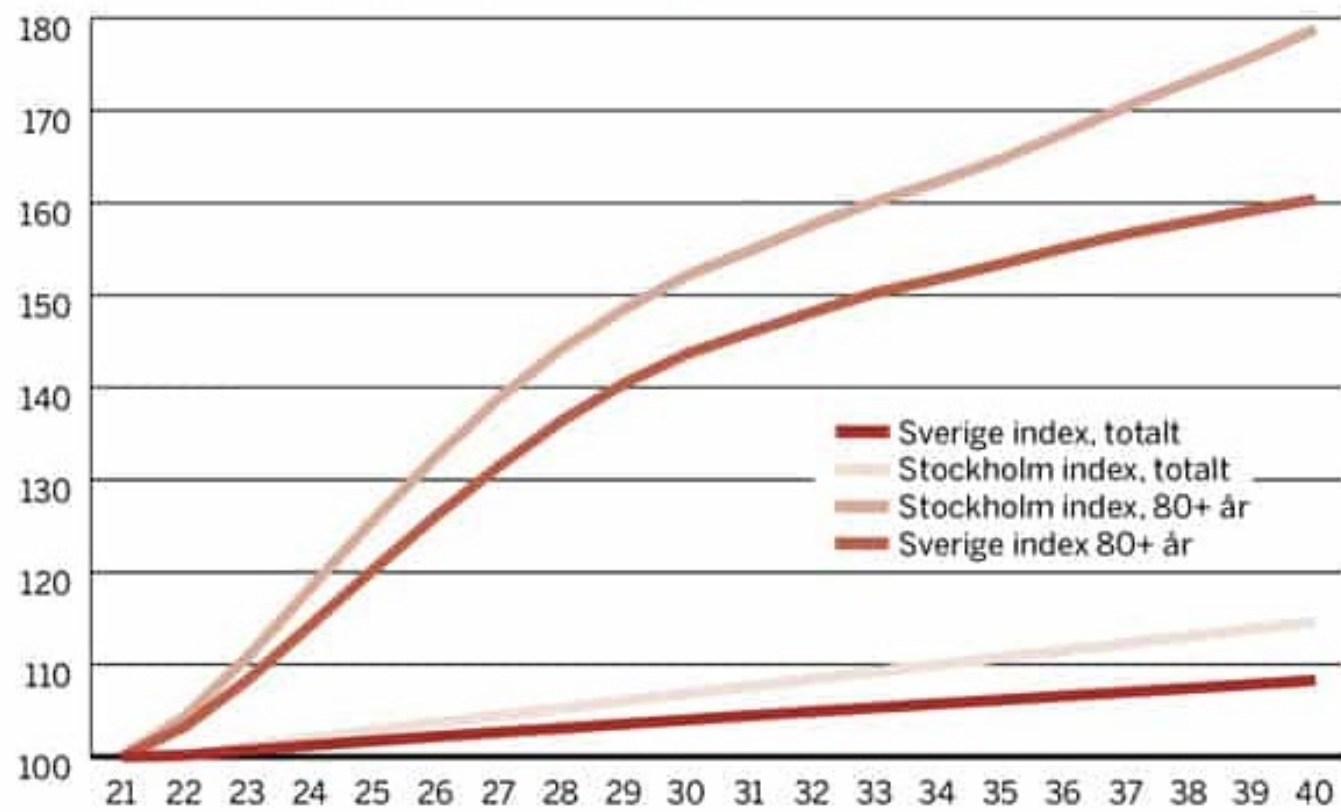


Större fokus på samhällsfastigheter

- Vi ska bli ännu bättre på samhällsfastigheter. Både som förvaltare och vid nyproduktion.
- Vi konkurrerar med de bästa samhällsfastighetsbolagen.
 - Specialiserad kunskap om kunden och kundens kund.
 - Specialister på framtidens effektiva samhällsfastigheter.
- Partnerskap med kommuner och andra aktörer.



Befolkningsprognos, totalt och +80 år



KÄLLA: SCB OCH JLL RESEARCH

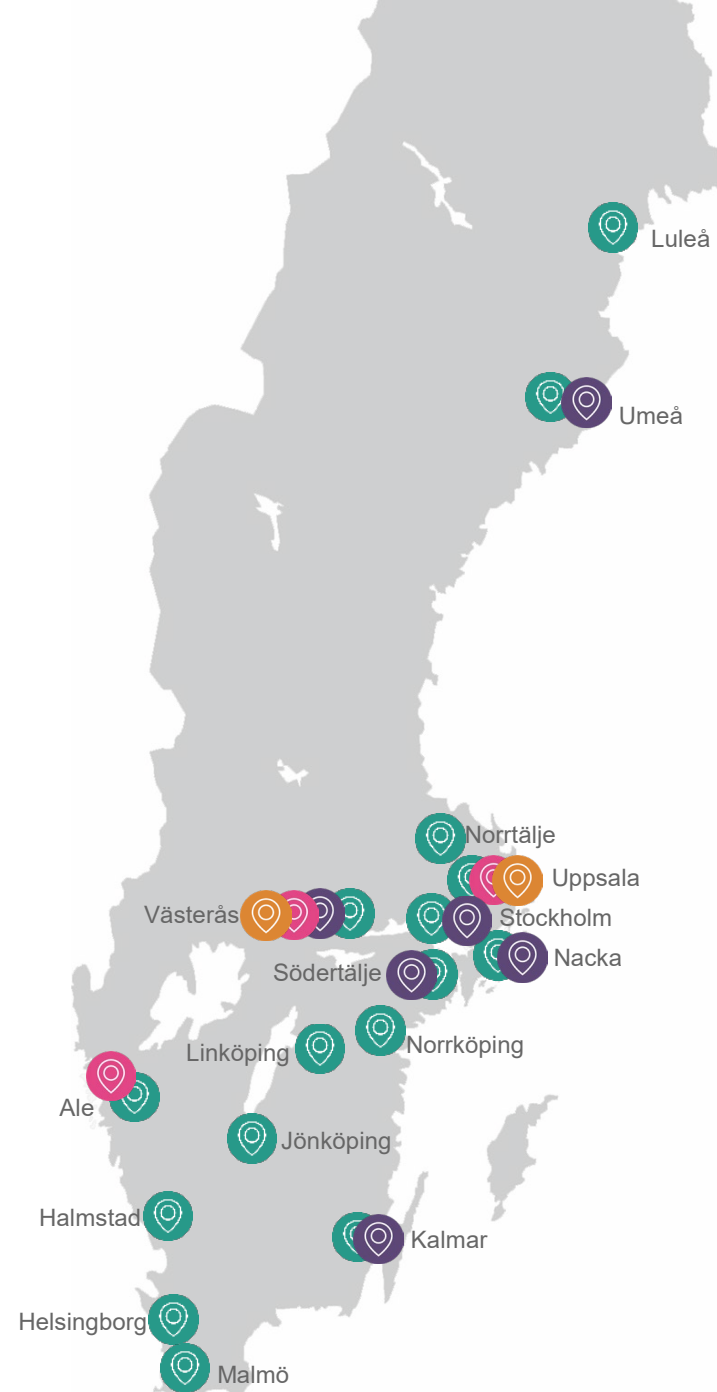
Rikshems samhällsfastigheter

📍 96 st vårdboenden/seniorboenden
- Alla orter

📍 5 st trygghetsboenden
- Ale, Uppsala, Västerås

📍 42 st LSS-boenden
- Uppsala, Västerås

📍 39 st skolor/förskolor
- Nacka, Sigtuna, Västerås, Kalmar, Upplands-Bro



Harplinge - prisbelönt äldreboende

- Nyproduktion i Halmstad som stod klart för inflyttning 2017.
- Inrymmer 60 vårdlägenheter, storkök samt personal- och administrativa ytor.
- Vinnare av European Landscape Contractors Association Trend Award 2022

” Del av motiveringen:
Detta är ett av de mest hållbara projekten som tar hänsyn till alla aspekter av hälsa och välbefinnande.



Renovering & utveckling

- Tallidens seniorcenter i Nacka

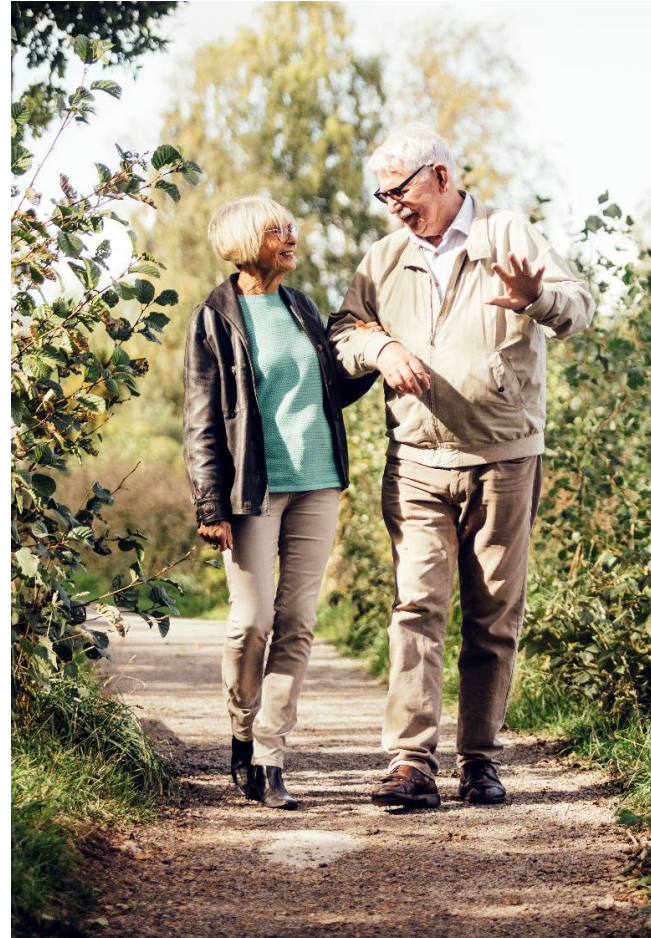
- Samarbete med Nacka kommun
- Tillbyggnation av ca 300 kvm
- Invändig totalrenovering av befintlig byggnad.
- Utökat antalet boenderum med förbättrad logistik och överblick.
- Installation av bergvärme med kyla.
- Utveckling av kringliggande utemiljö.



Vänskapens väg

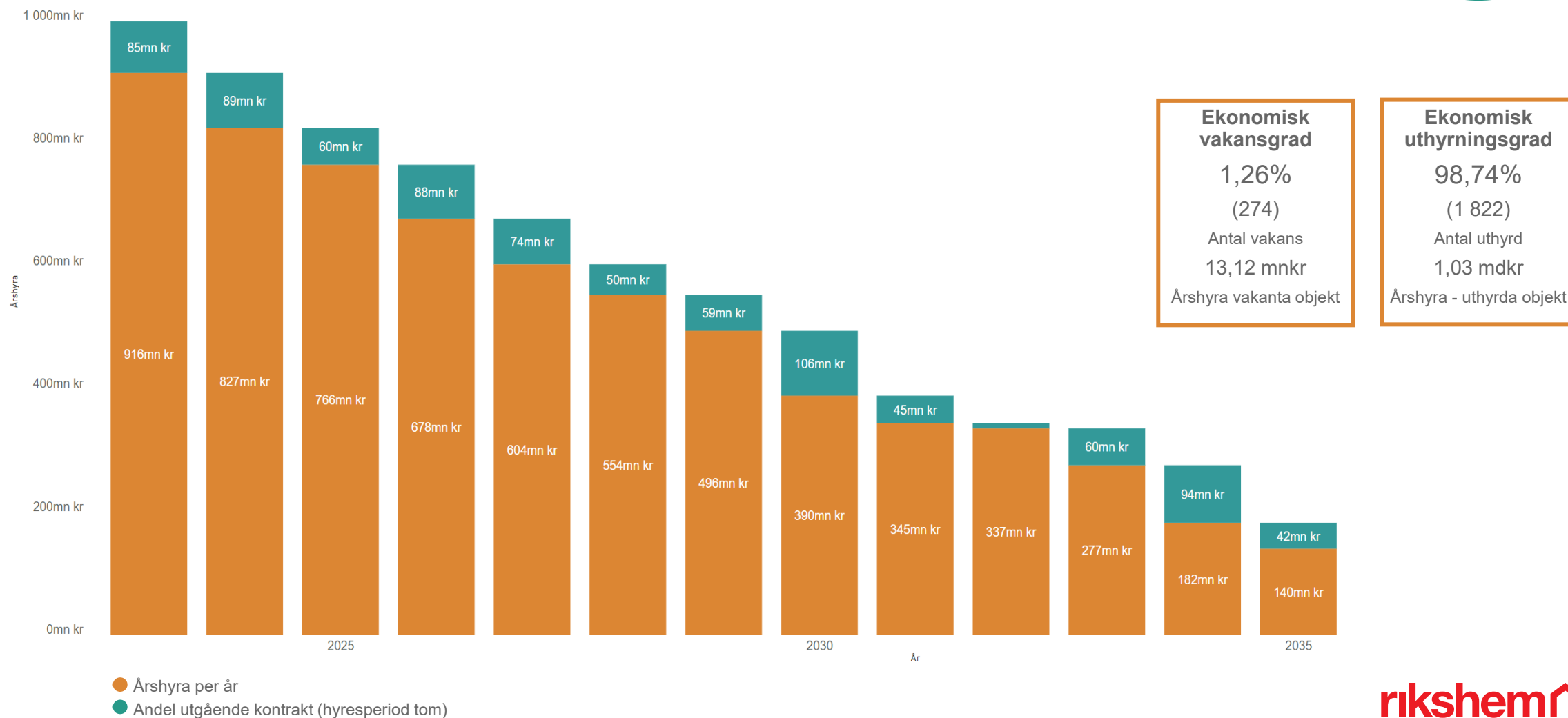
- Samarbete med Kalmar kommun
- Vård- och omsorgsboende med 85 lägenheter.
- Gemensamt torg samt en ute- och kringmiljö som är anpassad och attraktiv för alla boende.
- Nominerat till Kalmars stadsbyggnadspris 2018 i kategorin "God arkitektur"

” Del av motiveringen:
En unik utformning av ett vård och omsorgsboende med mötet som en viktig ledstjärna och möjlighet till aktiviteter både inne och i utemiljön.



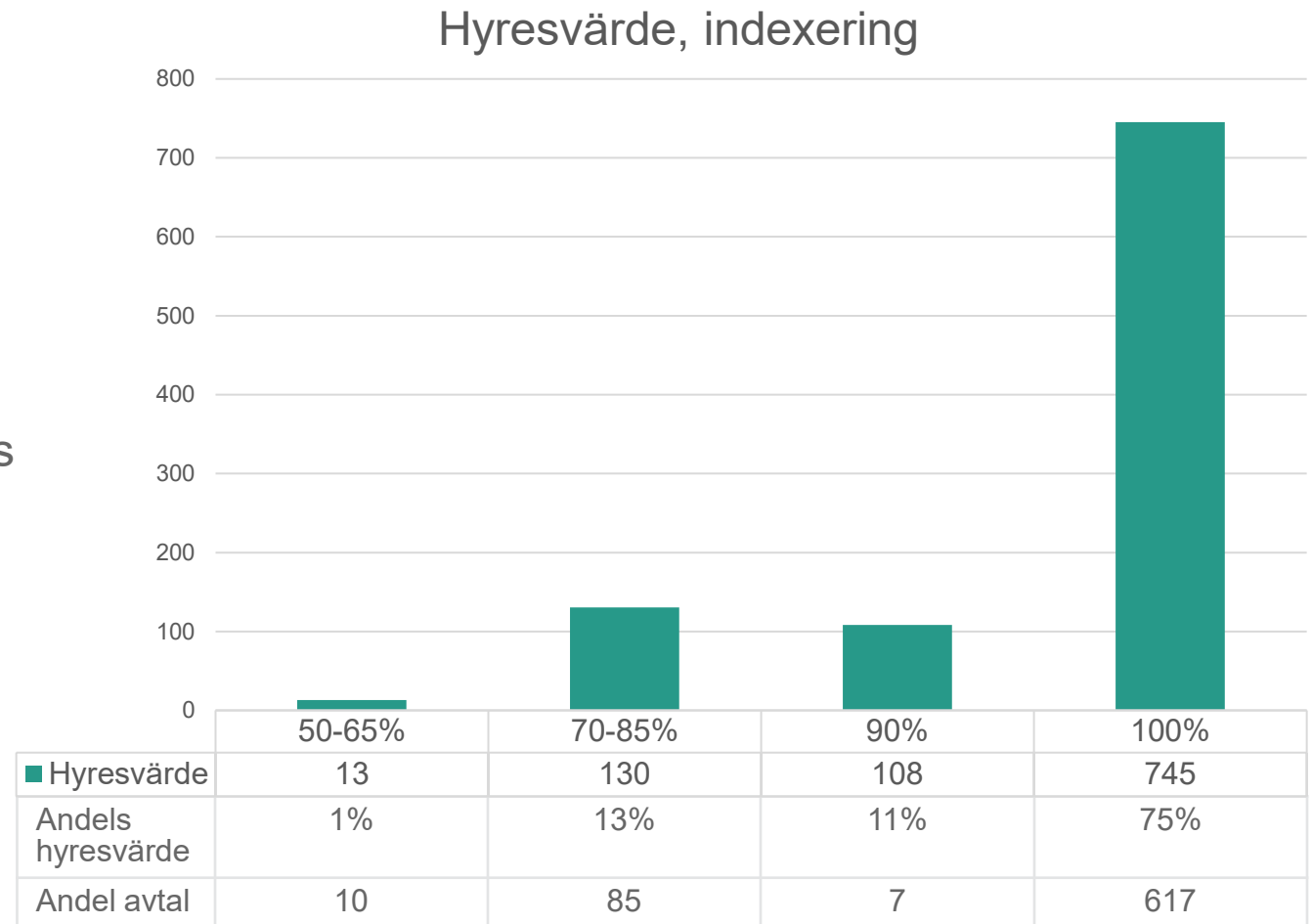
Omförhandlingsvolym samhällsfastigheter

7,6 år
Hyresduration



Indexreglerade avtal

- Alla hyresavtal har någon form av indexreglering
 - 75% av hyresvärdet är indexreglerat till 100%
- Snittandelen av hyresvärdet som täcks av index är 95%
- Oktober 2022 KPI 10,9%



Samhällsfastigheter framåt

- Öka kundnöjdheten
 - Kommuner
 - Tjänstemän
 - Brukare
 - Vårdtagare/elever
 - Anhöriga
- Säkra framtida kassaflöden
- Partner till kommuner och regioner





Rikshem framåt

Anette Frumerie
Vd



An aerial photograph of a town in winter. The foreground shows snow-covered rooftops and trees. In the middle ground, a church with a tall spire stands on the left, and a large frozen lake stretches across the center. The background features a town built on a hillside, with a forested mountain peak in the distance under a clear blue sky.

Rikshem står starkt

Tid för frågor