

Rikshems bokslutskommuniké

januari–december 2023

Året i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 304 mkr och uppgick till 3 473 mkr (3 169), en ökning med 9,6 procent jämfört med föregående år.
- För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 201 mkr eller 7,4 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 960 mkr (1 760), en ökning med 11,4 procent jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 189 mkr (1 198).

- Värdeförändringen för förvaltnings-fastigheter uppgick till -4 776 mkr (-1 935), vilket motsvarar en värdeförändring om -8,2 procent (-3,2).
- Nettot från värdeförändringen på derivatinstrument och valutakurseffekt från lån i utländsk valuta uppgick till -866 mkr (1 186).
- Årets resultat före skatt uppgick till -4 784 mkr (319). Resultat efter skatt uppgick till -3 921 mkr (228).

- Fastighetsförvärv under året uppgick till 101 mkr (500). Beloppet avser till största delen slutregleringar av tidigare gjorda transaktioner.
- Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 918 mkr (2 460).

Händelser under fjärde kvartalet

- Kreditvärderingsinstitutet Moody's bekräftade återigen Rikshems långsiktiga kreditbetyg A3 med stabila utsikter.

- En bostadsfastighet i Sigtuna frånträdde till ett totalt värde om 377 mkr.
- Rikshem avyttrade samtliga sina aktier i Boostad Bostad Sverige AB, innefattande dotterbolaget Folkhem Trä AB, till Nordr Sverige AB varvid joint venture-samarbetet avslutades.

Rikshem i sammandrag	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	868	803	3 473	3 169
Driftöverskott, mkr	465	379	1 960	1 760
Förvaltningsresultat, mkr	246	201	1 189	1 198
Periodens/årets resultat, mkr	-1 617	-1 648	-3 921	228
Verkligt värde fastigheter, mkr	56 139	59 423	56 139	59 423
Uthyrningsbar area, tkvm	2 245	2 240	2 245	2 240
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,3	96,9	96,3	96,9
Belåningsgrad, procent	52	49	52	49
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	3,5	2,6	3,5
Eget kapital, mkr	25 164	29 085	25 164	29 085
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-4,9	-0,4	-4,9	-0,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-14,5	0,8	-14,5	0,8



Ökat driftöverskott och nöjdare kunder

I en utmanande omvärld har vi under 2023 hållit fast vid vår kärnaffär – att äga, förvalta och utveckla våra bostäder och samhällsfastigheter. Vår långsiktiga verksamhet tål förändringar, vi står stabilt, men självklart krävs förändringar i arbetssätt och nytänkande för att möta dagens förutsättningar och fortsätta bygga en stark verksamhet.

Ökat driftöverskott – fallande fastighetsvärden

Våren 2022 tog inflationen fart och särskilt stort avtryck gjorde ökande elpriser. Under 2023 har elpriserna fallit tillbaka och det statliga elstödet har utbetalats vilket, tillsammans med bland annat våra energiprojekt, påverkat driftöverskottet positivt. De delar av stödet som berör hyresgäster med individuell mätning och debitering har utfördelats. Samtidigt har vi under året lagt mer resurser på underhåll, vilket i det korta perspektivet belastar driftöverskottet, men som är nödvändigt för att upprätthålla kvaliteten i våra fastigheter. Totalt sett ökade driftöverskottet med dryga elva procent. De centrala omkostnaderna har under året varit högre än tidigare år.

"Vi ser ett fortsatt starkt intresse för att låna ut på långa löptider till finansiellt starka och långsiktiga bolag som Rikshem."

Avkastningskraven har under året fortsatt att stiga med följderna att fastighetsvärdena har fallit. Värdeförändringen uppgick totalt sett till -4,8 mdkr, vilket motsvarar minus åtta procent. Med stigande räntor har vi slagit av på investeringstakten vilket, sammantaget med ökande driftöverskott, inneburit att nyckeltalet nettoskuld/EBITDA åter är under 16 ggr. Därmed är samtliga viktiga nyckeltal enligt policy-nivå.

Bekräftad rating

I december bekräftade kreditvärderingsinstitutet Moody's Rikshems långsiktiga kreditbetyg A3 med stabila utsikter. Grunden för ratingen är bland annat vår goda kvalitet på bostads- och samhällsfastigheterna, god hyrestillväxt, god tillgång till bank- och obligationsfinansiering, stark likviditetsprofil och starkt ägarstöd. Vi ser ett fortsatt starkt intresse för att låna ut på långa löptider till finansiellt starka och långsiktiga bolag som Rikshem och vi har under hela 2023 kunnat refinansiera våra obligationer när de förfallit. I slutet av året upptog vi ett säkerställt 10-årigt lån och emitterade även vår första obligation i japanska yen.

Första hyresförhandlingarna klara

De årliga hyresförhandlingarna pågår och de första överenskommelserna är klara med runt fem procents höjning från den 1 januari 2024. Att den årliga hyreshöjningen blir större än på länge beror på de senaste årens stora kostnadsökningar. Våra och andra fastighetsägares yrkanden inför förhandlingarna har varit betydligt högre i år eftersom det är viktigt att hyrorna utvecklas i takt med kostnaderna. Samtidigt har vi tagit ett stort ansvar i förhandlingarna för att komma överens. För våra samhällsfastigheter är den absoluta majoriteten av hyreskontrakten indexerade med KPI vilket ger kompensation för ökande kostnader.

Ökad kundnöjdhet

Rikshems långsiktiga arbete för ökad kundnöjdhet fortsätter att ge positiva resultat. Kundnöjdheten för samhällsfastigheterna har ökat med 2,6 enheter och lyftet beror bland annat på förbättrad personlig service och god kunddialog. En av anledningarna till den stora ökningen är organisationsförändringen för ett drygt år sedan som gett ökat fokus och ökad kompetens inom samhällsfastighetssegmentet. Även på bostadssidan fortsätter kundnöjdheten uppåt. Vi arbetar med såväl centrala initiativ som lokala aktiviteter som gör kunderna nöjdare.

Långt till nyproduktion men flera stora renoveringsprojekt

Vi, och branschen, ser fortsatt stora utmaningar med att påbörja nyproduktion. Intäkterna följer inte med kostnadsökningarna och det finns risk att det kommer dröja flera år innan förutsättningarna finns för att börja bygga igen. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt god på de flesta tillväxtorter och vi avslutade året med inflyttning i flera fullt uthyrda nyproduktionsprojekt. I projektet Brönnestad i Malmö, där inflyttningen påbörjas först under andra kvartalet 2024, är samtliga 260 lägenheter redan uthyrda. De renoveringsprojekt där vi i första hand byter stammar och renoverar badrum utvecklas väl och vi har nu påbörjat det stora projektet med att renovera 442 lägenheter i två huskroppar i Hagalund, Solna. Sedan tidigare pågår större renoveringar i bland annat Södertälje och Uppsala.

Framåt mot 2024

Sist men inte minst. Ett stort tack till alla som på olika sätt varit en del av Rikshems 2023. Våra medarbetare, kunder, samarbetspartners och ägare. Vi går in i 2024 med tillförsikt och arbetar engagerat, närvarande och ansvarstagande vidare för att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag.

Anette Frumerie, vd



Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

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

Fastigheternas verkliga värde uppgår till **58 835 mkr** (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

30 000 Bostäder

Rikshem har cirka 30 000 bostäder som fördelar sig på hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.

30% Samhällsfastigheter

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





Uppsala/Knivsta
27% av beståndet

Antal lägenheter: 6 999
Andel samhällsfastigheter: 33%
Antal kvm: 451 281



Storstockholm
20% av beståndet

Antal lägenheter: 3 973
Andel samhällsfastigheter: 51%
Antal kvm: 422 830



Helsingborg
10% av beståndet

Antal lägenheter: 3 544
Andel samhällsfastigheter: 4%
Antal kvm: 254 434



Norrköping
10% av beståndet

Antal lägenheter: 3 638
Andel samhällsfastigheter: 6%
Antal kvm: 246 173

Våra största förvaltningsområden

(andel av fastighetsvärde)



Västerås
6% av beståndet

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



Halmstad & Ale
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 428
Andel samhällsfastigheter: 83%
Antal kvm: 108 646



Luleå
5% av beståndet

Antal lägenheter: 2 000
Andel samhällsfastigheter: 15%
Antal kvm: 161 331



Kalmar
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 641
Andel samhällsfastigheter: 48%
Antal kvm: 148 401

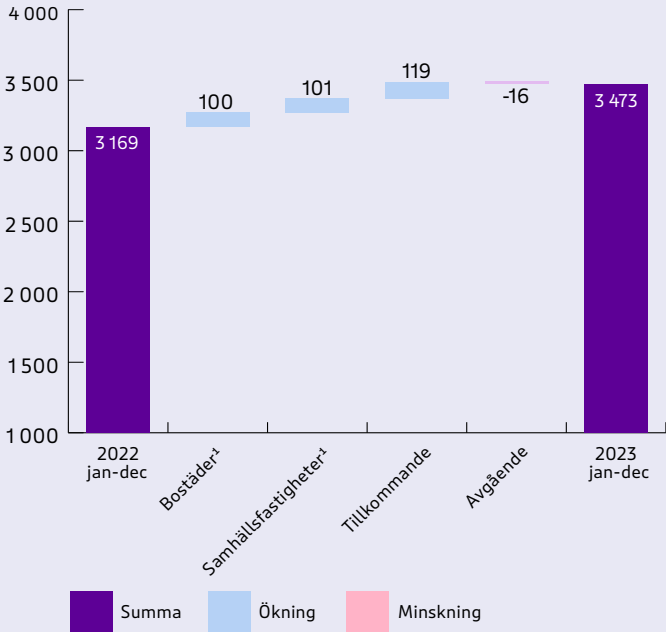


Intäkter, kostnader & resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 304 mkr eller 9,6 procent jämfört med föregående år och uppgick till 3 473 mkr (3 169). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering, färdigställda projekt samt minskade vakanser. I hyresintäkterna ingår det statliga elstödet som betalades ut under det tredje kvartalet. Elstöd har i förekommande fall vidare distribuerats till de hyresgäster som betalat Rikshem för el enligt verklig förbrukning och kostnad. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 201 mkr eller 7,4 procent.

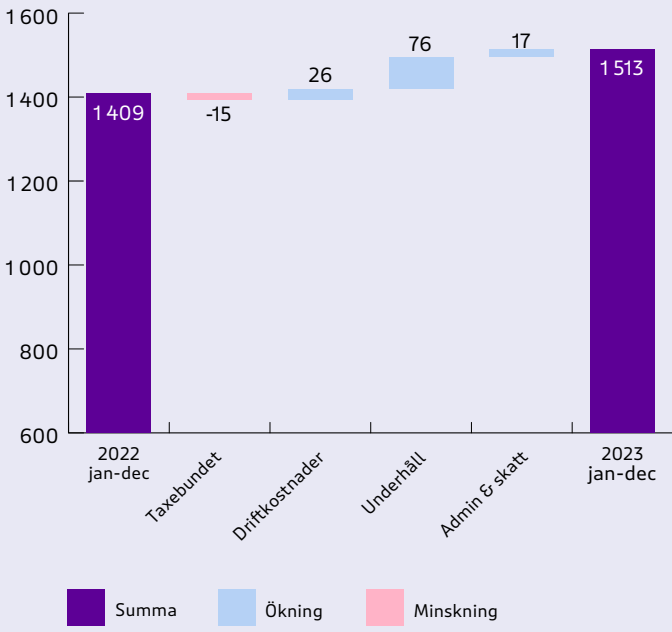
Hyresintäkter (mkr)



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 104 mkr eller 7,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 513 mkr (1 409). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 73 mkr eller 6,1 procent. Ökningen avser främst högre kostnader för planerat underhåll, skador och drift medan taxebundna kostnader har minskat.

Fastighetskostnader (mkr)



Driftöverskott

Sammantaget ökade driftöverskottet med 200 mkr eller 11,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 960 mkr (1 760). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 129 mkr eller 8,4 procent.

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	3 473	3 169
Fastighetskostnader	-1 513	-1 409
Driftöverskott	1 960	1 760
Central administration	-172	-156
Resultat från andelar i joint ventures	-303	-91
Rörelseresultat	1 485	1 513
Finansiella intäkter och kostnader	-627	-445
Resultat efter finansiella poster	858	1 068
varav förvaltningsresultat	1 189	1 198
Värdeförändring fastigheter	-4 776	-1 935
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-866	1 186
Resultat före skatt	-4 784	319
Skatt	863	-91
Årets resultat	-3 921	228

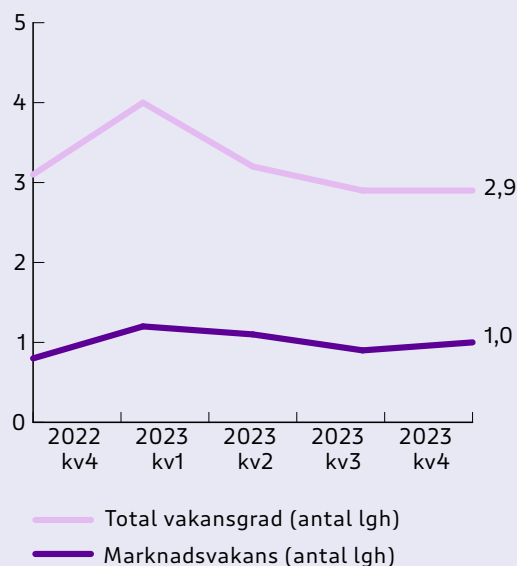
Vakanser

Vakansgraden för bostäder har minskat under året och uppgick vid utgången av året till 2,9 procent (3,1). Justerat för lägenheter som tomställets för renovering uppgår marknadsvakansen till 1,0 procent (0,8). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter har minskat och uppgår till 96,1 procent (98,7). Minskningen avser till största del ett kontrakt för ett äldreboende där fastigheten ska utvecklas inför ny uthyrning. För totalt bestånd uppgår uthyrningsgraden till 96,3 procent (96,9).

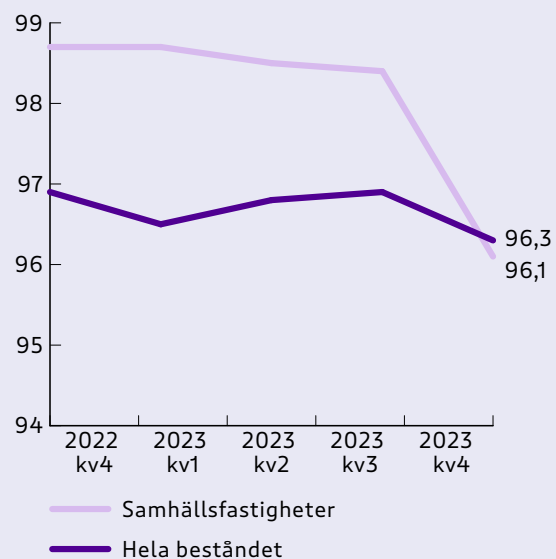
Hyresduration

Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 7,3 år (7,6). En stor andel av hyresavtalen nytecknades på 15-20 år i samband med fastigheternas förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.

Vakansgrad bostäder (procent)



Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 172 mkr (156). Ökningen är främst hänförlig till omställningskostnader för projektverksamheten samt ökade personalkostnader då medelantalet anställda under året var högre än i jämförelseperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick totalt till -627 mkr (-445). Kostnadsökningen beror huvudsakligen på att den korta marknadsräntan Stibor 3 månader och kreditmarginaler har stigit. Ökningen påverkar successivt räntekostnader då låneportföljen har en lång ränte- och kapitalbindning. Medelräntan uppgick till 2,6 procent (2,0) vid årets utgång. Aktiverad ränta för året uppgick till 71 mkr (35). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 13-14.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -303 mkr (-91) främst drivet av negativa värdeförändringar i fastigheter. Mer information framgår i avsnittet Joint ventures på sidan 12.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under året till -4 776 mkr (-1 935), vilket motsvarar en värdeförändring om -8,2 procent (-3,2). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,49 procent, en ökning med 0,57 procentenheter i relation till direktavkastningskravet per den 31 december 2022. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sidan 10.

Derivatinstrument och lån i utländsk valuta

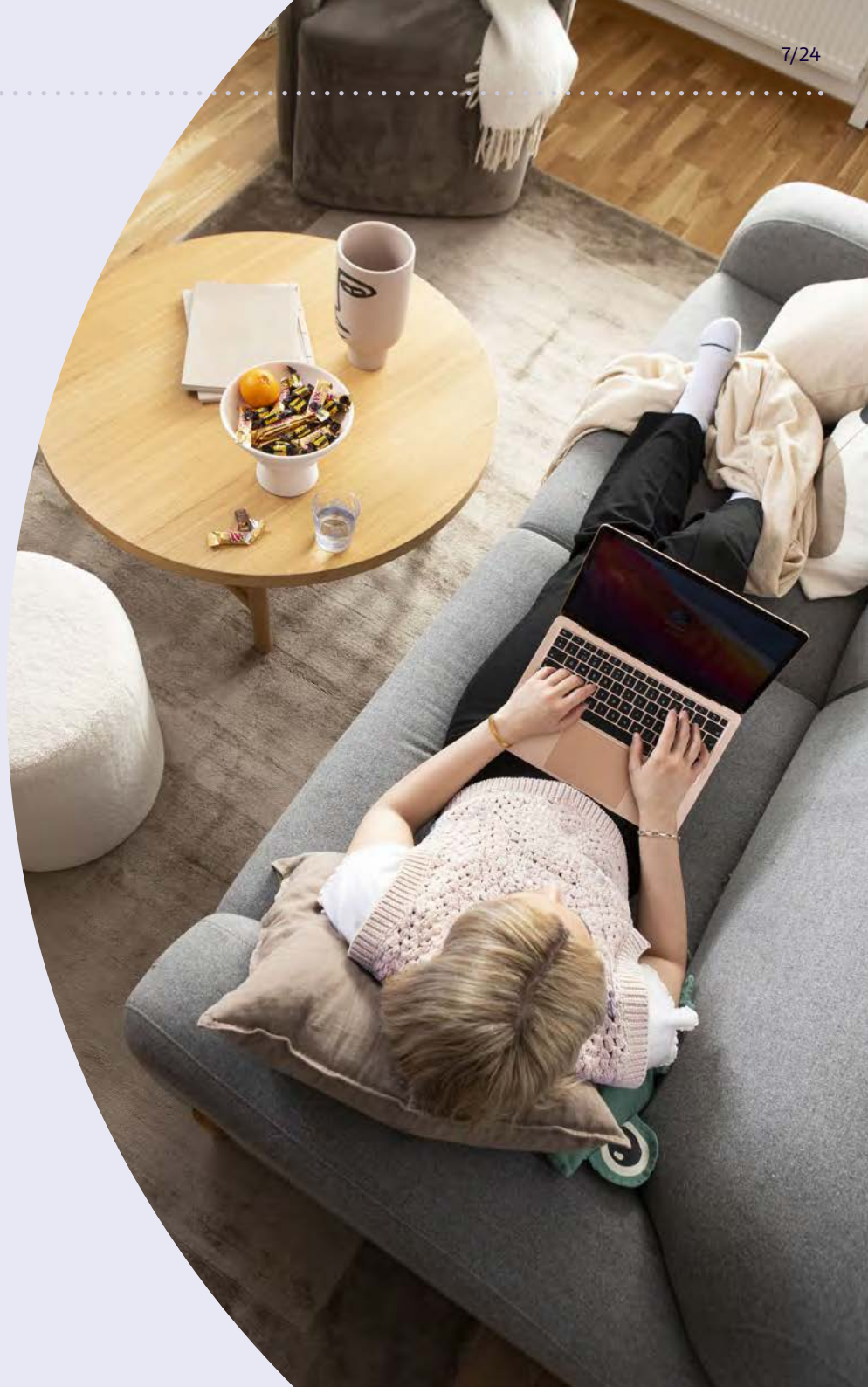
Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindingstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar, vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i utländsk valuta. Allt eftersom derivatens löptid blir kortare och antalet återstående kassaflöden minskar, så reduceras derivatens marknadsvärden och kommer vid förfalldatum att vara noll. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till -875 mkr (1 780). Värdeförändringen förklaras av att marknadsräntor på längre löptider fallit under året. Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -356 mkr (-129). Denna orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till valutaeffekter på värdet av lån i utländsk valuta, dessa uppgick till 365 mkr (-465). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade orealiserade resultateffekter.

Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till 863 mkr (-91) varav aktuell skatt utgjorde -94 mkr (-75) och uppskjuten skatt utgjorde 957 mkr (-16). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Negativa värdeförändringar för förvaltningsfastigheter är den huvudsakliga förklaringen till uppskjuten skatteintäkt för året.

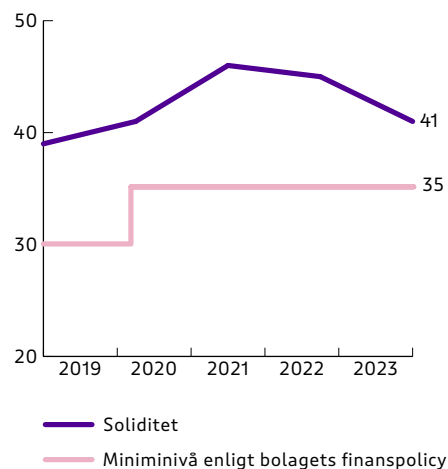
Årets resultat

Årets resultat uppgick till -3 921 mkr (228).

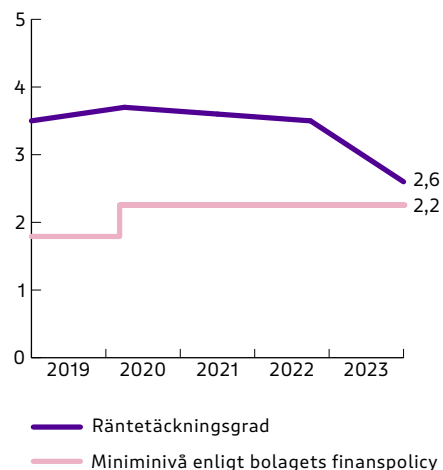


Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

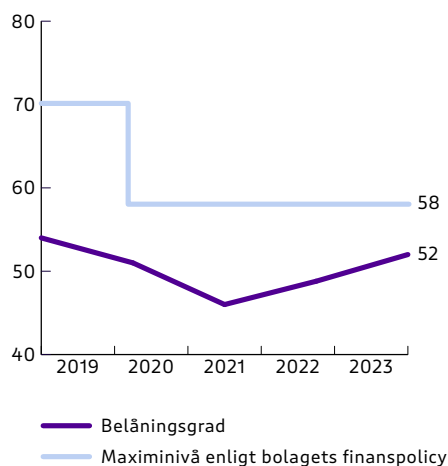
Soliditet (procent)



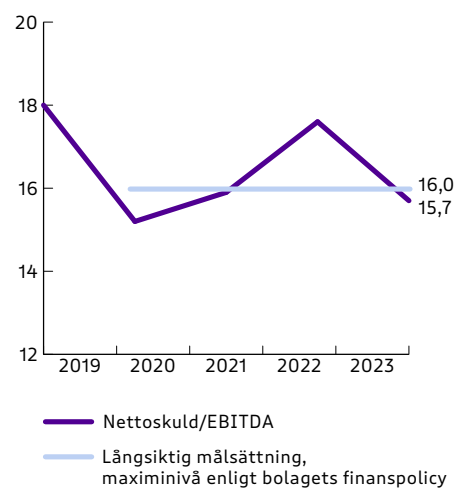
Räntetäckningsgrad (ggr)



Belåningsgrad (procent)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



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

* Se definitioner sidan 24.

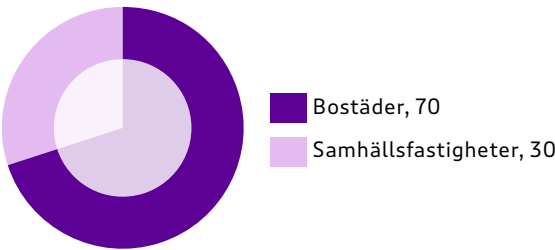
Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 512 fastigheter (519). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 56 139 mkr (59 423).

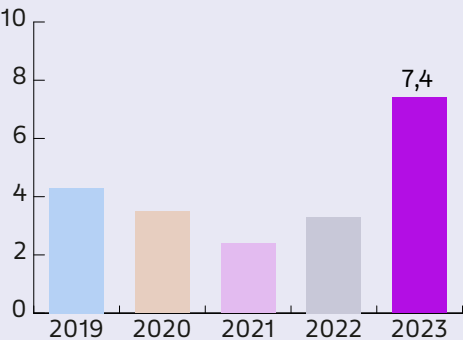
Av verkligt värde avsåg 38 495 mkr bostäder, 13 714 mkr vårdboenden, 3 071 mkr skolor och 859 mkr kommersiellt.

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

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



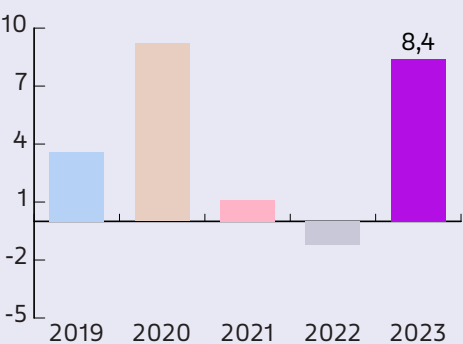
Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Rikshems fastighetsbestånd per 31 december 2023

TYP	VÄRDE MKR	ANDEL PROCENT	AREA TKVM	VÄRDE KR/KVM	ÅRSHYRA MKR	ÅRSHYRA FÖRDELAT PER TYP AV HYRESGÄST (PROCENT)			
						Bostads- hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Segment bostäder									
- Bostäder	38 495	69	1 592	24 177					
- Kommersiellt*	666	1	33	19 969					
- Skolor	52	0	1	46 457					
Bostäder	39 212	70	1 627	24 106	2 409	89	3	8	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboenden	13 714	24	479	28 643					
- Skolor	3 019	5	120	25 203					
- Kommersiellt*	193	0	20	9 865					
Samhällsfastigheter	16 926	30	618	27 382	1 074	7	83	10	100
Totalt	56 139	100	2 245	25 008	3 483	64	27	9	100

Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



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

Fastighetsvärdering och segmentsrapport

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

Orealiserad värdeförändring uppgår till -4 776 mkr och är huvudsakligen driven av marknadens ökade direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,57 procentenheter till 4,49 procent i relation till värdet per 2022-12-31*.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp*	HYRESVÄRDE (KR/KVM)			DIREKTAVKASTNINGSKRAV (PROCENT)		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	968	1 559	3 565	3,14	4,36	5,75
Samhällsfastigheter:					4,65	
Vårdboenden	936	1 834	3 619	3,58	4,60	6,30
Skolor	1 019	1 811	2 882	4,45	4,86	5,90
Kommersiellt	998	1 428	2 178	5,90	6,59	7,14
Medeltal		1 640			4,49	

Fastighetstyp*, procent	31 dec 2023	31 dec 2022	Förändring
Bostäder	4,36	3,73	0,63
Samhällsfastigheter:			
Vårdboenden	4,60	4,16	0,44
Skolor	4,86	4,43	0,43
Kommersiellt	6,59	5,81	0,78
Totalt	4,49	3,93	0,57

* Från och med 2023 beräknas det genomsnittliga direktavkastningskravet utifrån ett jämförbart bestånd. Tidigare beräkningssätt, utifrån totalt bestånd, gav 3,90 procent per 2022-12-31.

Segmentsrapport

Fastighetstyp	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFÄSTIGHETER		TOTALT	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2 403	2 210	1 069	959	3 473	3 169
Fastighetskostnader	-1 162	-1 080	-350	-328	-1 513	-1 409
Driftöverskott	1 241	1 130	720	631	1 960	1 760
Värdeförändring fastigheter	-3 592	-1 943	-1 184	8	-4 776	-1 935
Totalavkastning	-2 351	-813	-464	639	-2 816	-175
Verkligt värde fastigheter	39 212	41 642	16 926	17 780	56 139	59 423
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-5,5	-1,9	-2,6	3,7	-4,7	-0,3
Andel, procent	70	70	30	30	100	100
Area, tkvm	1 627	1 627	618	613	2 245	2 240
Verkligt värde, kr per kvm	24 106	25 597	27 382	28 986	25 008	26 525
Investeringar	1 722	2 257	196	203	1 918	2 460

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av året	59 423	58 780
Värdeförändring	-4 776	-1 935
Investering	1 918	2 460
Förvärv	101	500
Försäljning	-527	-382
Verkligt värde vid utgången av året	56 139	59 423
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	58 835	62 532

Transaktioner & investeringar

Transaktioner

Årets förvärv uppgick till 101 mkr, vilket till största delen avsåg slutreglering av tidigare gjorda transaktioner.

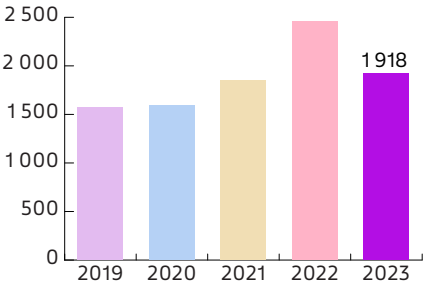
Under året har sex fastigheter avyttrats och frånträtts till ett totalt värde om 527 mkr. Av dessa avsåg den största delen försäljning av en bostadsfastighet i Sigtuna.

Investeringar och projekt

Årets investeringar uppgick till 1 918 mkr (2 460). Av dessa avsåg 946 mkr (1 025) ombyggnation och renovering, 725 mkr (1 272) avsåg nyproduktion och 247 mkr (163) avsåg energiprojekt.

Nyproduktion omfattande 621 lägenheter är pågående. Beräknad inflytt är mellan andra kvartalet 2024 och andra kvartalet 2026. ROT- och renoveringsprojekt pågår i fem fastigheter och omfattar 908 lägenheter där inflyttning sker löpande. Under året har 1 711 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

Investeringar (mkr)



Större pågående projekt

Projekt	Kommun	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal lgh före	Antal lgh efter	Investeringsbelopp, mkr	Återstående investeringsbelopp, mkr	Beräknat färdigställt
Brönnestad	Malmö	Nyproduktion	Bostäder		260	414	41	Kv 1, 2024
Filen	Helsingborg	ROT-renovering	Bostäder	44	44	68	15	Kv 1, 2024
Grafikern	Uppsala	Nyproduktion	Bostäder		162	320	81	Kv 2, 2024
Repet	Södertälje	Nyproduktion	Bostäder		60	124	44	Kv 2, 2024
Gränby	Uppsala	Energiprojekt	Bostäder			133	38	Kv 3, 2024
Lärjungen	Uppsala	Nyproduktion	Bostäder		139	305	145	Kv 2, 2025
Porsön	Luleå	ROT-renovering	Bostäder	426	426	331	113	Kv 1, 2025
Tallidsgården	Nacka	ROT-renovering	Vårdboende			151	75	Kv 1, 2025
Hagalund	Solna	ROT-renovering	Bostäder	438	438	243	200	Kv 2, 2026

Karakteristiska hus renoveras

I Hagalund i Solna har Rikshem lägenheter i två av de 14 våningar höga blåfärgade husen, som i folkmun kallas för Blåkulla. De 100 meter långa husen byggdes på 70-talet och är nu i behov av stambyte och renovering. Renovering påbörjades i augusti 2023 och omfattar totalt 438 lägenheter. Många av de ljusa och välplanerade lägenheterna har fri utsikt in mot centrala Stockholm.

Joint ventures

Andelar i joint ventures

Rikshems JV-samarbeten ger möjlighet att agera på nya marknader, utveckla nya och befintliga områden samt dela och komplettera kompetenser.

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 624 mkr (2 088). Det största joint venture-innehavet om 1 067 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 545 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 12 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med P&E Fastighetspartner och Huseriet. Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i joint ventures, vilket redovisas enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 2,7 mdkr.

Rikshem avyttrade under 2023 samtliga sina aktier i Boostad Bostad Sverige AB, innefattande dotterbolaget Folkhem Trä AB, till Nordr Sverige AB varvid joint venture-samarbetet avslutades.

Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till -303 mkr (-91) främst drivet av värdeförändringar i fastigheter.

Rikshems joint ventures

VärmdöBostäder AB
Farsta Stadsutveckling AB
Bergagårdshöjden JV AB
Huseriet Riks AB

Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat	2	11	28	39
Värdeförändring fastigheter	-195	-295	-359	-159
Värdeförändring derivat	-3	2	-3	6
Resultat vid försäljning av andelar	-19	-	-19	-
Skatt	34	59	50	23
Totalt	-181	-223	-303	-91
Redovisat värde i joint ventures, andelar	1 624	2 088	1 624	2 088



Illustration: Telestaden, Farsta

Finansiering

Stark finansiell ställning med bekräftad rating

Trots en försämrad konjunktur och de senaste årens kraftigt stigande marknadsräntor står Rikshem starkt med en god finansiell ställning vilket återigen bekräftades av ratinginstitutet Moody's under december. Som grund för den starka ratingen A3 med stabila utsikter lyfter Moody's fram Rikshems goda kvalitet på bostads- och samhällsfastigheterna, god hyrestillväxt, god tillgång till bank- och obligationsfinansiering, en stark likviditetsprofil och starkt ägarstöd.

Riksbanken valde på mötet i november att lämna styrräntan oförändrad på 4,0 procent med motiveringen att inflationstrycket dämpats. Bedömningen är dock att penningpolitiken fortsatt behöver vara åtstramande och man utesluter inte att styrräntan kan komma att behöva höjas ytterligare om inflationsutsikterna skulle försämras. Samtidigt har räntor på längre löptider fallit betydande efter bättre inflationsdata och mjukare centralbanker. Marknaden förväntar sig nu också flera sänkningar från Riksbanken under 2024.

I takt med bättre inflationsutsikter och mindre risk för fortsatt stigande marknadsräntor har emissionsaktiviteten generellt bland fastighetsbolagen i obligationsmarknaden ökat under det andra halvåret. Det är framför allt fastighetsbolag med högre kreditvärdighet som varit aktiva. Med syfte att upprätthålla en genomsnittlig kapitalbindning över 3,5 år har Rikshem refinansierat korta obligationer på löptider från 5 år och ända upp till 12 år under det fjärde kvartalet. Rikshem har även valt att refinansiera delar av förfallande obligationslån via säkerställd finansiering på 10-årig löptid vilket bidragit till att förlänga portföljens genomsnittliga kapitalbindningstid. Under det fjärde kvartalet upptogs även ett obligationslån i japanska yen.

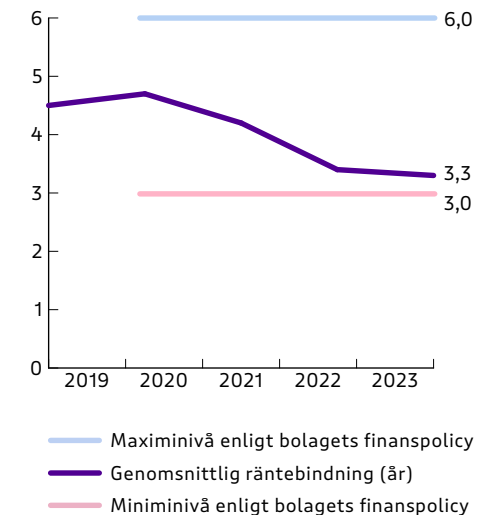
Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick till 29 422 mkr (29 021) varav kortfristig del utgör cirka 23 procent. Nettoskulden justerat för CSA har marginellt minskat med 36 mkr. Säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (8) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Medelräntan har ökat det senaste året till följd av stigande marknadsräntor och högre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 2,6 procent vilket är 0,6 procentenheter högre än vid utgången av föregående år. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,7 år (3,7). Vid beaktande av outnyttjade backup-faciliteter uppgick kapitalbindningen till 4,1 år.

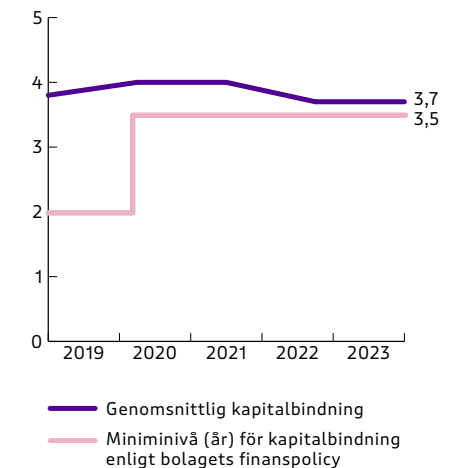
Likvida medel och backup- faciliteter

Likvida medel uppgick till 766 mkr (783). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 456 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisen i valutasäkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk. För att reducera refinansierings och likviditetsrisken har Rikshem upptagit backup-faciliteter från ägarna (10 mdkr med lika andel vardera) och från svenska banker om sammanlagt 3 mdkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit på 500 mkr.

Genomsnittlig räntebindning (år)



Genomsnittlig kapitalbindning (år)



Derivatinstrument

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom förlängning och nyteckning av ränteswappar. Vid periodens utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 17 585 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets utgång till 3,3 år (3,4). Andelen lån med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 77 procent. Bolaget har även så kallade kombinerade valuta- och ränteswappar med syfte att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 480 mkr (1 710).

Grön finansiering

Rikshem har sedan många år ett ramverk för emissioner av gröna obligationer. Ramverket uppdateras regelbundet och senast i februari 2022. Läs mer om Rikshems gröna ramverk och hållbarhetsarbete samt ta del av den senaste investerarrapporten på rikshem.se. Totalt uppgick grön finansiering till cirka 32 procent av räntebärande skulder vid årets utgång.

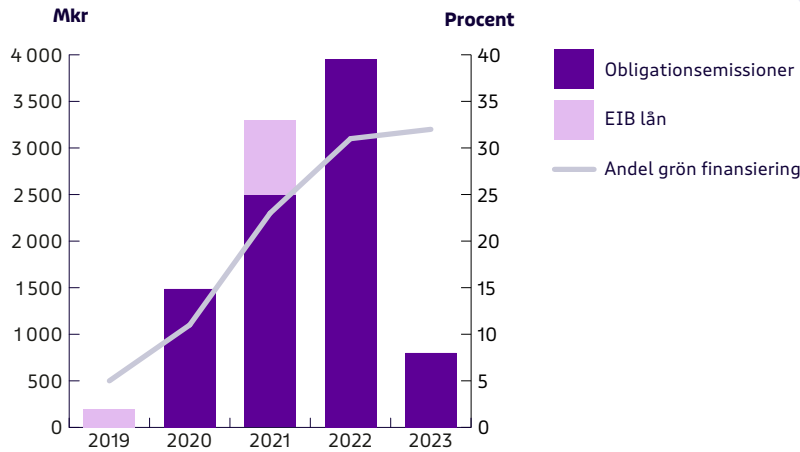
Rating

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

Räntebärande externa skulder

Löptid År	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	Belopp (mkr)	Andel procent	Belopp (mkr)	Andel procent
2024	6 693	23	6 878	23
2025	4 880	17	4 968	17
2026	3 300	11	4 099	14
2027	2 949	10	3 037	10
2028	3 300	11	2 581	9
2029	1 500	5	1 619	6
2030	2 400	8	1 741	6
2031	1 800	6	800	3
2032	1 800	6	655	2
2033-	800	3	3 044	10
Summa	29 422	100	29 422	100

Grön finansiering



Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, procent
Företagscertifikat SEK	2 735	9
Banklån mot säkerhet SEK	5 609	19
Icke säkerställda lån SEK	1 153	4
Obligationer SEK	11 041	38
Obligationer NOK	4 829	16
Obligationer EUR	3 263	11
Obligationer AUD	544	2
Obligationer JPY	248	1
Totalt	29 422	100

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	868	803	3 473	3 169
Driftkostnader	-201	-261	-884	-873
Reparationer och underhåll	-122	-87	-342	-266
Fastighetsadministration	-68	-62	-240	-222
Fastighetsskatt	-12	-14	-47	-48
Summa fastighetskostnader	-403	-424	-1 513	-1 409
Driftöverskott	465	379	1 960	1 760
Central administration	-58	-58	-172	-156
Resultat från andelar i joint ventures	-181	-223	-303	-91
Rörelseresultat	226	98	1 485	1 513
Finansiella intäkter	14	3	35	5
Finansiella kostnader	-177	-134	-662	-450
Resultat efter finansiella poster	63	-33	858	1 068
varav förvaltningsresultat	246	201	1 189	1 198
Värdet förändring förvaltningsfastigheter	-1 509	-2 113	-4 776	-1 935
Värdet förändring räntederivat	-830	-80	-875	1 780
Värdet förändring valutaderivat	41	323	-356	-129
Valutakurseffekter på finansiella skulder	291	-118	365	-465
Resultat före skatt	-1 944	-2 021	-4 784	319
Skatt	327	373	863	-91
Periodens/årets resultat	-1 617	-1 648	-3 921	228
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder				
Omvärdering pensioner	0	3	0	3
Skatt pensioner	0	-1	0	-1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	0	2	0	2
Summa totalresultat för perioden/året	-1 617	-1 646	-3 921	230

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	21	15
Summa immateriella anläggningstillgångar	21	15
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	56 139	59 423
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	175	177
Inventarier	5	6
Summa materiella anläggningstillgångar	56 319	59 606
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint ventures	1 624	2 088
Derivatinstrument	1 053	2 142
Långfristiga fordringar	196	62
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 873	4 292
Summa anläggningstillgångar	59 213	63 913
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	33	28
Derivatinstrument	223	-
Övriga fordringar	651	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75	82
Summa kortfristiga fordringar	982	226
Likvida medel	766	783
Summa omsättningstillgångar	1 748	1 009
SUMMA TILLGÅNGAR	60 961	64 922

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	20 190	24 111
Summa eget kapital	25 164	29 085
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	4 232	5 189
Räntebärande skulder	22 398	22 441
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145
Derivatinstrument	762	432
Leasingskuld	150	151
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1
Summa långfristiga skulder	27 688	28 359
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	6 879	6 435
Leverantörsskulder	155	122
Skatteskulder	151	57
Leasingskuld	21	22
Derivatinstrument	34	-
Övriga kortfristiga skulder	49	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	820	777
Summa kortfristiga skulder	8 109	7 478
Summa skulder	35 797	35 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 961	64 922

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 2022-01-01	100	4 874	23 881	28 855
Årets resultat			228	228
Övrigt totalresultat			2	2
Årets totalresultat			230	230
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	4 874	24 111	29 085
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	4 874	24 111	29 085
Årets resultat			-3 921	-3 921
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			-3 921	-3 921
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	4 874	20 190	25 164

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	63	-33	858	1 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	183	224	307	95
Återläggning räntenetto	163	131	627	445
Betald ränta	-179	-119	-628	-413
Erhållen ränta	15	4	36	5
Betald skatt	-15	-70	0	-158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230	137	1 200	1 042
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-46	129	-43	-18
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	171	48	14	125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	355	314	1 171	1 149
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-585	-681	-1 918	-2 460
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-74	0	-101	-500
Avyttring av förvaltningsfastigheter	377	382	527	382
Investering i övriga anläggningstillgångar	-1	-6	-9	-14
Investering i finansiella anläggningstillgångar	11	0	-24	-1
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	5	-	5	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	2	20	179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-267	-303	-1 500	-2 414
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	3 936	2 932	16 383	17 589
Amortering av lån	-3 545	-2 901	-15 617	-15 956
Förändring av säkerheter	-289	99	-454	-51
Lösen av finansiella instrument	0	-	0	-
Amortering av leasingskuld	1	-3	0	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103	127	312	1 580
Årets kassaflöde	191	138	-17	315
Likvida medel vid årets början	575	645	783	468
Likvida medel vid periodens/årets slut	766	783	766	783

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Intäkter	89	84	318	300
Övriga externa kostnader	-59	-67	-180	-193
Personalkostnader	-76	-69	-280	-234
Avskrivningar	-1	0	-3	-2
Rörelseresultat	-47	-52	-145	-129
Resultat från andelar i koncernföretag	0	158	-5	215
Finansiella intäkter	301	226	1109	820
Finansiella kostnader	-163	-137	-629	-489
Värdeförändring räntederivat	-830	-80	-875	1780
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	41	323	-356	-129
Valutakurseffekter på finansiella skulder	291	-119	365	-466
Resultat efter finansiella poster	-407	319	-536	1602
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-40	-21	-40	-21
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	-135	-303	-69	64
Skatt	93	-23	97	-322
Periodens/årets resultat	-489	-28	-548	1323

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Moderbolaget ingår som kommittent i skatterättslig kommission med merparten av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	-489	-28	-548	1323
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden/året	-489	-28	-548	1323

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	21	15
Summa immateriella anläggningstillgångar	21	15
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	5	5
Summa materiella anläggningstillgångar	5	5
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterföretag	2 875	2 690
Fordringar hos koncernföretag	31 941	32 607
Derivatinstrument	1 053	2 142
Långfristiga fordringar	17	18
Summa finansiella anläggningstillgångar	35 886	37 457
Summa anläggningstillgångar	35 912	37 477
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1	1
Derivatinstrument	223	-
Övriga fordringar	596	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42
Summa kortfristiga fordringar	834	60
Likvida medel	766	783
Summa omsättningstillgångar	1 600	843
SUMMA TILLGÅNGAR	37 512	38 320

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	100	100
Uppskrivningsfond	143	143
	243	243
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel	8 324	7 001
Överkursfond	841	841
Årets resultat	-548	1 323
	8 617	9 165
Summa eget kapital	8 860	9 408
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	302	492
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1
Summa avsättningar	303	493
Skulder		
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	18 167	18 945
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145
Derivatinstrument	762	432
Summa långfristiga skulder	19 074	19 522
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	6 120	6 435
Leverantörsskulder	11	13
Skulder till koncernföretag	2 772	2 232
Skatteskuld	155	64
Derivatinstrument	34	-
Övriga skulder	12	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171	131
Summa kortfristiga skulder	9 275	8 897
Summa skulder	28 652	28 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 512	38 320

Styrelse

Vid årsstämman den 21 mars 2023 valdes Kerstin Lindberg Göransson till styrelseledamot och styrelseordförande. Styrelsens tidigare ordförande Per Uhlén samt tidigare ledamoten Liselotte Hjorth hade avböjt omval. Övriga ledamöter omvaldes. I december 2023 höll bolaget extra bolagsstämma vid vilken Frida Olsson ersatte Andreas Jensen, i samband med att han lämnade sin anställning vid Fjärde AP-fonden.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av året till 308 (316), 150 män och 158 kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 60 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2022 beskrivs Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Nya standarder och tolkningar

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella

rapporterna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Rikshems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Närståendetransaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 22 i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2022. I oktober 2023 avyttrade Rikshem samtliga sina aktier i Boostad Bostad AB till Nordr Sverige AB varvid joint venture-samarbetet avslutades. Inga övriga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare har skett under perioden.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen, står inför.

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 8 februari 2024

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Frida Olsson
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2023 kv 4	2023 kv 3	2023 kv 2	2023 kv 1	2022 kv 4	2022 kv 3
Resultaträkning						
Hysesintäkter	868	899	865	841	803	795
Fastighetskostnader	-403	-324	-365	-421	-424	-281
Driftöverskott	465	575	500	420	379	514
Central administration	-58	-36	-41	-37	-58	-34
Resultat från andelar i joint ventures	-181	5	-131	4	-223	9
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-163	-170	-154	-140	-131	-119
Resultat efter finansiella poster	63	374	174	247	-33	370
varav förvaltningsresultat	246	382	315	246	201	369
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 509	-1 180	-1 084	-1 003	-2 113	2
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	-498	13	-62	-319	125	98
Resultat före skatt	-1 944	-793	-972	-1 075	-2 021	470
Skatt och övrigt totalresultat	327	153	160	223	375	-85
Kvartalets totalresultat	-1 617	-640	-812	-852	-1 646	385
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	56 139	57 366	58 312	58 918	59 423	61 238
Andelar i joint ventures	1 624	1 965	1 961	2 092	2 088	2 312
Övriga tillgångar	2 432	2 827	3 056	2 772	2 628	2 737
Likvida medel	766	575	592	440	783	645
Summa tillgångar	60 961	62 733	63 921	64 222	64 922	66 932
Eget kapital	25 164	26 781	27 421	28 233	29 085	30 731
Uppskjuten skatt	4 232	4 562	4 755	4 944	5 189	5 558
Räntebärande skulder	29 422	29 326	29 702	29 181	29 021	28 872
Övriga skulder	2 143	2 064	2 043	1 864	1 627	1 771
Summa eget kapital och skulder	60 961	62 733	63 921	64 222	64 922	66 932
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	52	51	51	50	49	47
Soliditet, procent	41	43	43	44	45	46
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,7	2,9	3,2	3,5	3,6
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	-14,5	-13,7	-10,1	-4,7	0,8	17,5
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,4	3,2	3,1	3,0	3,0	3,1
Överskottsgrad, procent	54	64	58	50	47	65



Flyttfågeln 1, Umeå

Nyckeltal

Belopp i mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hysesintäkter	3 473	3 169	3 062	3 032	2 916
Driftöverskott	1 960	1 760	1 768	1 760	1 586
Resultat efter finansiella poster	858	1 068	1 526	1 279	1 286
varav förvaltningsresultat	1 189	1 198	1 230	1 245	1 048
Värdeförändring fastigheter	-4 776	-1 935	5 509	1 825	1 538
Periodens resultat	-3 921	228	5 931	2 481	2 244
Balansräkning					
Eget kapital	25 164	29 085	28 855	22 921	20 441
Extern skuld	29 422	29 021	26 922	26 315	26 838
Verkligt värde fastigheter	56 139	59 423	58 780	51 750	49 307
Balansomslutning	60 961	64 922	62 411	55 271	52 612
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	41	45	46	41	39
Belåningsgrad, procent	52	49	46	51	54
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,6	3,5	3,6	3,7	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,7	17,6	15,9	15,2	18,0
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	8	6	9	9
Medelränta, procent	2,6	2,0	1,5	1,7	1,6
Räntebindning, år	3,3	3,4	4,2	4,7	4,5
Kapitalbindning, år	3,7	3,7	4,0	4,0	3,8
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-14,5	0,8	22,9	11,4	11,6
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,4	3,0	3,2	3,5	3,3
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-4,7	-0,3	13,9	7,2	6,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-4,9	-0,4	13,9	7,0	7,2

Belopp i mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	512	519	514	540	560
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 245	2 240	2 216	2 232	2 292
Antal lägenheter	29 650	29 230	28 514	28 730	29 214
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	30	30	29	30	30
Vakansgrad bostäder, procent	2,9	3,1	5,1	4,0	3,5
Marknadsvakans bostäder, procent	1,0	0,8	1,5	1,4	0,8
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,3	7,6	8,3	8,8	9,0
Verkligt värde, kr/kvm	25 008	26 525	26 522	23 181	21 512
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	7,4	3,3	2,4	3,5	4,3
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	8,4	-1,2	1,1	9,2	3,6
Överskottsgrad, procent	56	56	58	58	54
Medarbetare					
Antal anställda	308	316	286	271	259

Nyckeltalsberäkningar

Såväl delårsrapporter som årsredovisning refererar till ett antal finansiella mått som inte definieras av IFRS. Rikshem anser att dessa mått hjälper både investerare och bolagets ledning att analysera bolagets resultat och finansiella ställning. Alla bolag beräknar inte finansiella mått på samma sätt, varför måtten inte alltid är jämförbara med mått som används av andra bolag. Belopp anges i mkr om inget annat anges.

Belopp i mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	-3 921	228
Genomsnittligt eget kapital	27 125	28 970
Avkastning på eget kapital, procent	-14,5	0,8
Driftöverskott		
Hyesintäkter	3 473	3 169
Fastighetskostnader	-1 513	-1 409
Driftöverskott	1 960	1 760
Överskottsgrad		
Driftöverskott	1 960	1 760
Hyesintäkter	3 473	3 169
Överskottsgrad, procent	56	56
Direktavkastning		
Driftöverskott	1 960	1 760
Ingående fastighetsvärde	59 423	58 780
Utgående fastighetsvärde	56 139	59 423
Genomsnittligt fastighetsvärde	57 781	59 102
Direktavkastning, procent	3,4	3,0
Totalavkastning		
Driftöverskott	1 960	1 760
Värdeförändring fastigheter	-4 776	-1 935
Summa	-2 816	-175
Ingående fastighetsvärde	59 423	58 780
Utgående fastighetsvärde	56 139	59 423
Avgår orealiserade värdeförändringar	4 776	1 935
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	60 169	60 069
Totalavkastning, procent	-4,7	-0,3

Belopp i mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	-4 784	319
Återläggning		
Värdeförändring fastigheter	4 776	1 935
Värdeförändring derivatinstrument och lån	866	-1 186
Resultat från andelar i joint ventures	303	91
Finansiella kostnader	662	450
Summa	1 823	1 609
Externa räntor	-693	-456
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,5
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	29 422	29 021
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 139	59 423
Belåningsgrad, procent	52	49
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	5 609	4 530
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 139	59 423
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	10	8
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	29 422	29 021
Likvida medel	-766	-783
Säkerheter avseende CSA avtal	-456	-2
Nettoskuld	28 200	28 236
Driftöverskott	1 960	1 760
Central administration	-172	-156
Avskrivningar	3	2
EBITDA	1 791	1 606
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,7	17,6

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Direktavkastning	Driftöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
Driftöverskott	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, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Förvaltningsresultat	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och nettot av finansiella intäkter och kostnader med tillägg för förvaltningsresultat från andelar i joint ventures.
Hyresduration, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter, exklusive garage/parkering samt bostäder uthyrda till privatpersoner.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftöverskott exklusive central administration med återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.

Räntetäckningsgrad	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 balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.
	Beloppen i denna rapport är avrundade till närmaste miljon kronor vilket innebär att tabeller, summeringar och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

Kalendarium	
Års- och hållbarhetsredovisning 2023	21 mars 2024
Delårsrapport januari – mars 2024	3 maj
Delårsrapport april – juni 2024	12 juli

Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB. Läs mer på rikshem.se

Kontakt

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