

Rikshems delårsrapport

januari–september 2023

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 2 605 mkr (2 366), en ökning med 10,1 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 152 mkr eller 7,4 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 495 mkr (1 381), en ökning med 8,3 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

- Förvaltningsresultatet minskade till 943 mkr (997), vilket till stor del beror på ökade räntekostnader.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -3 267 mkr (178), vilket motsvarar en värdeförändring om -5,5 procent (0,3).
- Nettot från värdeförändringen på derivatinstrument och valutakurseffekt från lån i utländsk valuta uppgick till -368 mkr (1 061).
- Periodens resultat före skatt uppgick

till -2 840 mkr (2 340). Resultat efter skatt uppgick till -2 304 mkr (1 876).

- Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 27 mkr (500). Beloppet avser främst slutreglering av ett nyproduktionsprojekt.
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 1 333 mkr (1 779).

Händelser under tredje kvartalet

- En fastighet i Kalmar har avyttrats och frånträtts till ett totalt värde om 41 mkr.

- I september tecknades avtal om försäljning av en fastighet i Sigtuna kommun. Fastigheten kommer frånträdas under fjärde kvartalet.
- Avtal har tecknats om försäljning av Rikshems andel av aktierna i Boostad Bostad Sverige AB, innefattande Folkhem Trä AB, till Nordr Sverige AB. Frånträde sker under fjärde kvartalet.

Rikshem i sammandrag	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	okt 2022- sep 2023	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	899	795	2 605	2 366	3 408	3 169
Driftöverskott, mkr	575	514	1 495	1 381	1 874	1 760
Förvaltningsresultat, mkr	382	369	943	997	1 144	1 198
Periodens/årets resultat, mkr	-640	385	-2 304	1 876	-3 952	228
Verkligt värde fastigheter, mkr	57 366	61 238	57 366	61 238	57 366	59 423
Uthyrningsbar area, tkvm	2 269	2 239	2 269	2 239	2 269	2 240
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,9	96,4	96,9	96,4	96,9	96,9
Belåningsgrad, procent	51	47	51	47	51	49
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	3,6	2,7	3,6	2,7	3,5
Eget kapital, mkr	26 781	30 731	26 781	30 731	26 781	29 085
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-5,7	9,6	-5,7	9,6	-5,7	-0,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-13,7	17,5	-13,7	17,5	-13,7	0,8



Positiv utveckling i tider av otrygghet

Vi lever i tider av osäkerhet. Makroekonomiska utmaningar, ökad gängkriminalitet, krig i Europa och utvecklingen av Israel-Palestinakonflikten skapar oro på många sätt. Som fastighetsägare får den ökade otryggheten påverka för såväl våra områden och hyresgäster som medarbetare och är något vi kontinuerligt arbetar för att hantera. Vissa av våra fastigheter ligger i utmanande områden och vi har långt innan idag sett utvecklingen med ökad otrygghet och arbetat för att motverka detta. I mätningar ser vi nu att trenden pekar mot att hyresgästerna upplever att tryggheten i våra områden ökar och vi fortsätter arbete med bland annat trygghetsvandringar, kontraktskontroller och sociala satsningar. Vi har rutiner för hur våra medarbetare ska agera och upparbetade kontakter med polisen. Vi välkomnar också slutsatserna från utredningen "Åtgärder för tryggare bostadsområden" vilken nu lämnats till justitiedepartementet. Utredningen verkar vilja anpassa lagstiftningen till dagens samhällsklimat och i större utsträckning skydda hyresgästkollektivet istället för den enskilde hyresgästen. Det är också positivt att utredningen så tydligt lyfter skyddet för hyresvärdens personal. Det är en viktig arbetsmiljöfråga att våra medarbetare ska vara trygga i våra fastigheter och områden.

Marknadsvakanserna fortsatt nedåt

Trots utmanande tider med stor påverkan på fastighetsbranschen har Rikshem en positiv utveckling. Marknadsvakanserna fortsätter att minska och vi fokuserar särskilt på Norrköping och Kalmar där vakansnivån är något högre än i övriga beståndet. Fortfarande ökar fastighetskostnaderna procentuellt mer än intäkterna, men positivt är att elkostnaderna nu börjat falla tillbaka och att elstödet till företag har betalats ut. Av det stöd vi fått har vi skickat vidare de delar som rör bostadshyresgäster med individuell mätning samt de lokalhyresgäster som köper el genom oss. Driftöverskottet ökar jämfört med föregående år

medan förvaltningsresultatet, på grund av stigande räntor, faller tillbaka. Dessa gör också att vi håller tillbaka våra investeringar, men vi har, precis som tidigare under året, haft fortsatt tillgång till finansiering via obligationsmarknaden.

Hyresförhandlingar inledda

Bostadshyresförhandlingarna inför 2024 har inletts. För att det ska finnas möjlighet att förvalta bostäder på ett långsiktigt sätt är det viktigt att hyrorna utvecklas i takt med kostnaderna. Den trepartsöverenskommelse mellan Hyresgästföreningen, Allmännyttan och Fastighetsägarna som numera finns, anger bland annat att räntor och inflation är variabler som ska räknas med som faktorer för hyresjusteringen. Eftersom överenskommelsen tittar tre år bakåt i tiden och vi nu haft en längre period med hög inflation och stigande räntor förväntar vi oss högre utfall i förhandlingar för 2024 än för 2023.

Försäljningar ger möjligheter

I september tecknade vi avtal om försäljning av en fastighet i Sigtuna kommun. Vi har stora utvecklingsmöjligheter i beståndet och utvecklar löpande portföljen genom investeringar i fastigheterna. Försäljningen, som realiserades i oktober, ger oss möjlighet att prioritera investeringar i övriga delar av beståndet. I dagsläget är vårt fokus att fortsätta renovera och ta hand om våra befintliga fastigheter. Vi har även tecknat avtal om försäljning av vår del av det joint venture som innehåller Folkhem Trä och det flerfaldigt prisbelönade Cederhusen, som är ett av världens största flerbostadshusprojekt i massivträ. Det har varit en fin utveckling i jv:t men vi bedömer att nästa steg för Folkhem bäst tas genom att Nordr själva driver verksamheten vidare. Avvecklingen av jv:t innebär att Rikshem fortsätter renodla affären att bedriva en långsiktig verksamhet med fokus på att utveckla vårt befintliga bestånd av hyres- och samhällsfastigheter.

Inflyttat i Luleå och Norrköping

Under de senaste åren har kundarbetet varit, och är, en viktig prioritering för oss. Vi ser att arbetet ger goda resultat och kundnöjdheten fortsätter att öka. Under hösten pågår också vår kampanj "lev lätt i hyresrätt" i syfte att öka kännedomen om Rikshem. Att många känner till oss och vad vi erbjuder underlättar i uthyrningsarbetet, till exempel vid våra nyproduktioner där vi nu har inflyttning i Luleå och Norrköping. Totalt har 233 hyresrätter byggts i projekten och de är i det närmaste fullt uthyrda. Det är glädjande att kunna erbjuda nya moderna lägenheter där människor nu får möjlighet att bygga sina liv i våra hus. Vi har ytterligare några nyproduktionsprojekt som pågår men de högre finansieringskostnaderna gör att vi inte startar nya. De närmaste åren kommer det komma ut lägenheter som redan är i produktion, men därefter förväntas ett markant hack i kurvan. Utifrån läget var det därför en besvikelse att satsning på byggande saknades i regeringens höstbudget. Återinförande av investeringsstödet eller en satsning för energieffektivare flerbostadshus hade kunnat få i gång byggande och räddat jobben för många. Dessutom hade det senare gett långvarigt positiva effekter på svensk energiförbrukning och hela samhällets omställning.

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 **60 351 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: 6 943
Andel samhällsfastigheter: 33%
Antal kvm: 449 142

**Storstockholm**
20% av beståndet

Antal lägenheter: 4 411
Andel samhällsfastigheter: 50%
Antal kvm: 453 559

**Helsingborg**
10% av beståndet

Antal lägenheter: 3 544
Andel samhällsfastigheter: 4%
Antal kvm: 254 140

**Norrköping**
10% av beståndet

Antal lägenheter: 3 541
Andel samhällsfastigheter: 6%
Antal kvm: 242 026

Våra största förvaltningsområden

(andel av fastighetsvärde)

**Västerås**
6% av beståndet

Antal lägenheter: 2 059
Andel samhällsfastigheter: 35%
Antal kvm: 143 255

**Halmstad & Ale**
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 428
Andel samhällsfastigheter: 81%
Antal kvm: 108 673

**Luleå**
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 952
Andel samhällsfastigheter: 15%
Antal kvm: 159 160

**Kalmar**
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 641
Andel samhällsfastigheter: 47%
Antal kvm: 148 401

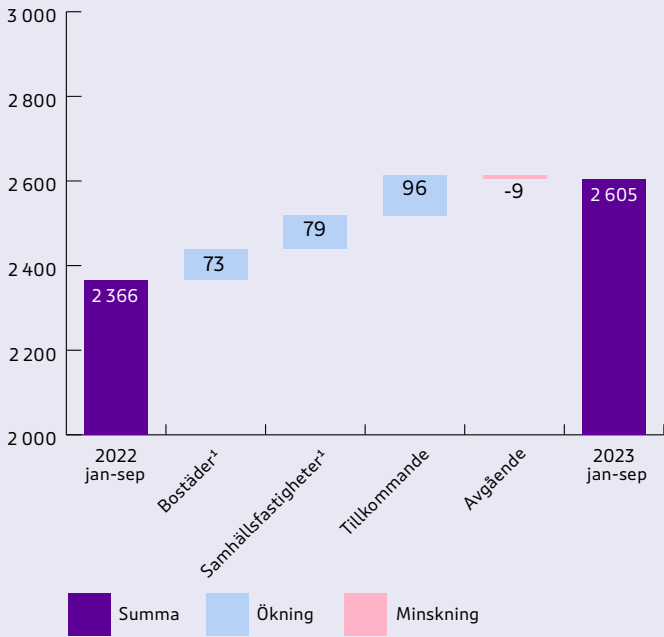
Intäkter, kostnader & resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 239 mkr eller 10,1 procent jämfört med föregående år och uppgick till 2 605 mkr (2 366). 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 vidareistribueras i förekommande fall till de hyresgäster som betalat Rikshem för el enligt verklig förbrukning och kostnad.

För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 152 mkr eller 7,4 procent.

Hyresintäkter (mkr)

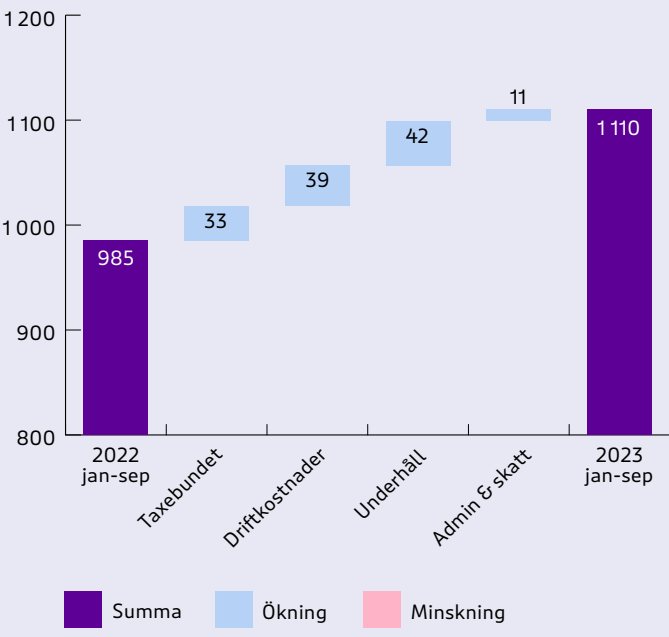


¹Jämförbart bestånd

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 124 mkr eller 12,6 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 110 mkr (985). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 89 mkr eller 10,6 procent. Ökningen avser främst drift- och underhållskostnader.

Fastighetskostnader (mkr)



Driftöverskott

Sammantaget ökade det totala driftöverskottet med 114 mkr eller 8,3 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 495 mkr (1 381). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 63 mkr eller 5,2 procent.

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Hyresintäkter	2 605	2 366
Fastighetskostnader	-1 110	-985
Driftöverskott	1 495	1 381
Central administration	-114	-98
Resultat från andelar i joint ventures	-122	132
Rörelseresultat	1 259	1 415
Finansiella intäkter och kostnader	-464	-314
Resultat efter finansiella poster	795	1 101
varav förvaltningsresultat	943	997
Värdeförändring fastigheter	-3 267	178
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-368	1 061
Resultat före skatt	-2 840	2 340
Skatt	536	-464
Periodens resultat	-2 304	1 876

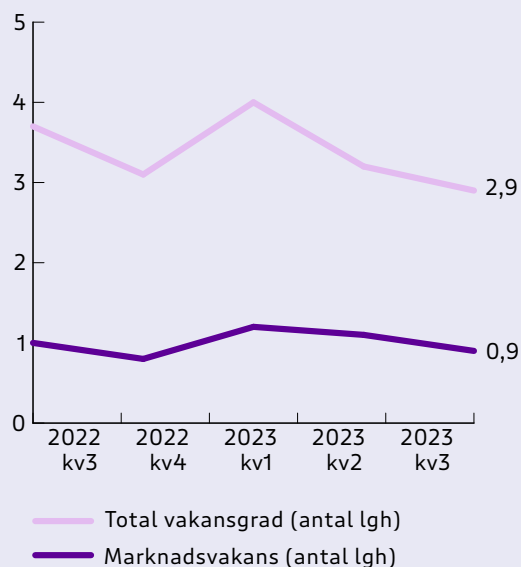
Vakanser

Vakansgraden har fortsatt att falla och uppgick vid utgången av perioden till 2,9 procent för bostäder, vilket är lägre än samma tidpunkt föregående år (3,7). Justerat för lägenheter som tomställets för renovering uppgår marknadsvakansen till 0,9 procent (1,0). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgår till 98,4 procent (98,3). För totalt bestånd uppgår uthyrningsgraden till 96,9 procent (96,4).

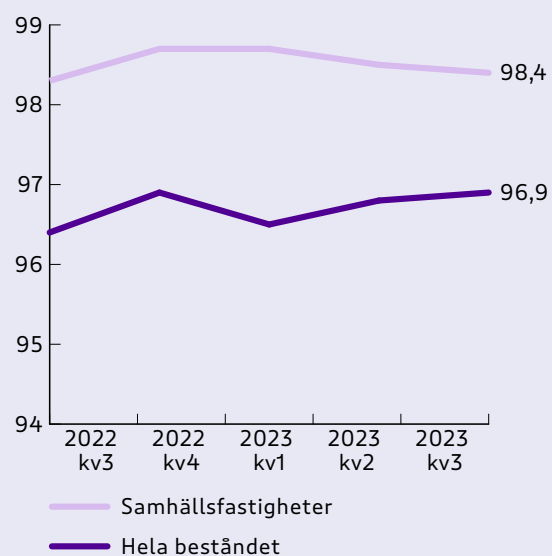
Hyresduration

Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 7,4 år (7,8). En stor andel av hyresavtalen nytecknades på 15-20 år i samband med förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.

Vakansgrad bostäder (procent)



Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 114 mkr (98). Ökningen är främst hänförlig till ökade personalkostnader då medelantalet anställda var högre än i jämförelseperioden. I central administration ingår koncerngemensamma kostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick totalt till -464 mkr (-314). Kostnadsökningen beror huvudsakligen på att marknadsräntor och kreditmarginaler har stigit. Dessa slår igenom successivt då en stor del av låneportföljen har lång ränte- och kapitalbindning. Medelräntan uppgick till 2,5 procent (1,8) vid periodens utgång. Aktiverad ränta för perioden uppgick till 49 mkr (22). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 13-14.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -122 mkr (132) främst drivet av värdeförändringar i fastigheter. Mer information i avsnittet Joint ventures på sidan 12.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -3 267 mkr (178), vilket motsvarar en värdeförändring om -5,5 procent (0,3). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen har ökat med 0,38 procentenheter till 4,31 procent 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 minskar även marknadsvärdena vid oförändrat ränteläge (eller ökar vid negativa marknadsvärden). Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till -45 mkr (1 860). Värdeförändringen på kombinerade valuta- och räntederivatinstrument uppgick till -397 mkr (-452). Denna orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer mellan den svenska kronan och NOK, EUR samt AUD. Variationer i valutakurser ger även upphov till valutaeffekter på värdet av lån i utländsk valuta, dessa uppgick till 74 mkr (-347). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade resultateffekter.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 536 mkr (-464) varav aktuell skatt utgjorde -91 mkr (-78) och uppskjuten skatt utgjorde 627 mkr (-386). 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. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 18,9 procent (19,8). Avvikelsen i förhållande till svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framför allt av ej avdragsgilla räntekostnader samt resultatandelar från joint ventures. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

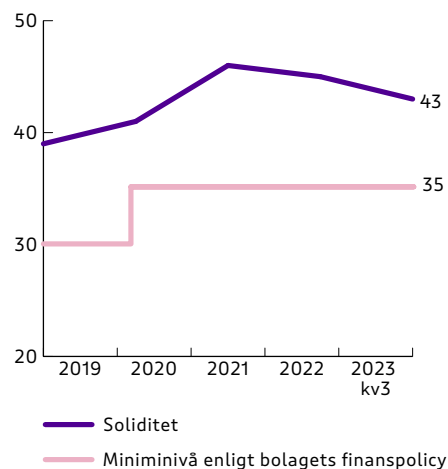
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -2 304 mkr (1 876).

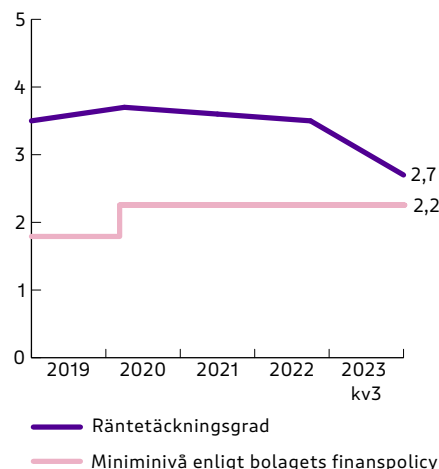


Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

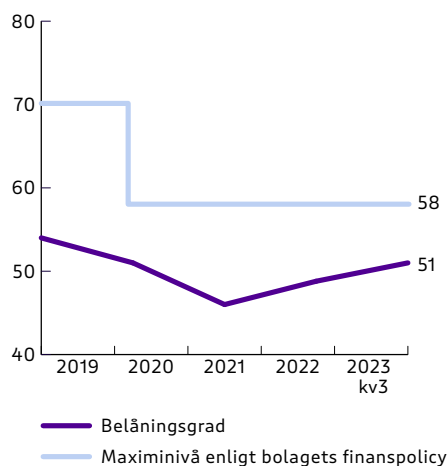
Soliditet (procent)



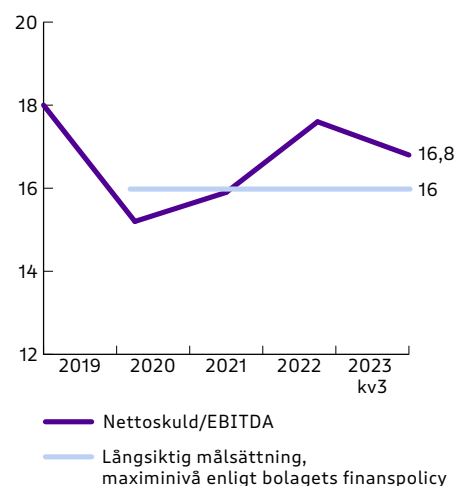
Räntetäckningsgrad (ggr)



Belåningsgrad (procent)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



Rikshems nyckeltal för soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad är bättre än bolagets policynivåer. Dessa nyckeltal* har dock försvagats något till följd av värdeminskning i fastigheterna och ökade finansieringskostnader. Målet för nyckeltalet nettoskuld/EBITDA är att det långsiktigt ska understiga 16 gånger. Denna nivå har överskridits främst till följd av en ökad volym pågående projekt och valutafluktuationer som båda medfört att nettoskulden ökat. Nyckeltalet kommer att kunna återböras till nivåer under 16 gånger genom fortsatt fokus på portföljoptimering och driftöverskott i takt med att projekt avslutas och börjar leverera positiva kassaflöden.

* Se definitioner sidan 25.

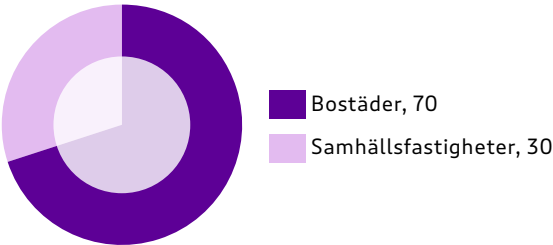
Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av tredje kvartalet 513 fastigheter (519). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 57 366 mkr (59 423).

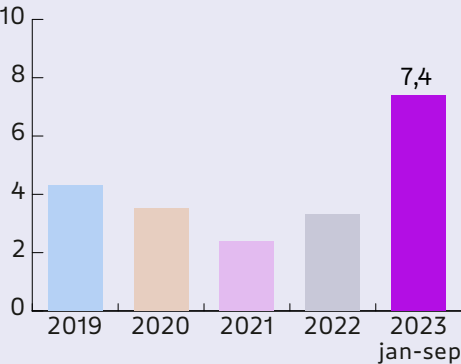
Av verkligt värde avsåg 39 432 mkr bostäder, 13 971 mkr vårdboenden, 3 111 mkr skolor och 852 mkr kommersiellt.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 730 mkr. Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



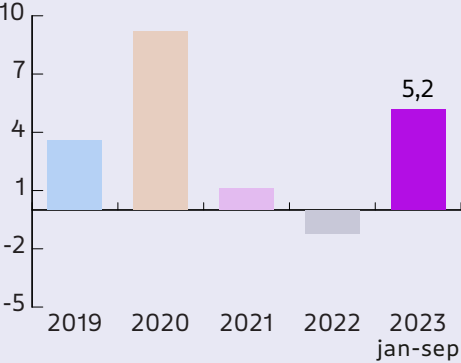
Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Rikshems fastighetsbestånd per 30 september 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	39 432	69	1 612	24 463					
- Kommersiellt*	653	1	38	17 078					
- Skolor	53	0	1	47 085					
Bostäder	40 138	70	1 651	24 307	2 387	89	3	8	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboenden	13 971	24	479	29 180					
- Skolor	3 059	5	120	25 532					
- Kommersiellt*	198	0	20	10 131					
Samhällsfastigheter	17 228	30	618	27 870	1 043	7	82	11	100
Totalt	57 366	100	2 269	25 277	3 430	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 av hela fastighetsbeståndet genomförs kvartalsvis. Härutöver görs intern värdering främst av fastigheter med större pågående eller kommande projekt. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Orealiserad värdeförändring uppgick under perioden till -3 267 mkr och är främst driven av marknadens ökade direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,38 procentenheter till 4,31 procent i relation till direktavkastningskravet per 31 december 2022.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp*	INTÄKT (KR/KVM)			DIREKTAVKASTNINGSKRAV (PROCENT)		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	931	1 489	3 530	2,90	4,13	5,50
Samhällsfastigheter:					4,55	
Vårdboenden	878	1 759	3 452	3,50	4,51	6,15
Skolor	959	1 726	3 235	4,30	4,70	5,80
Kommersiellt	1 010	1 286	2 049	5,65	6,37	7,00
Medeltal		1 566			4,31	

Fastighetstyp*, procent	30 sep 2023	31 dec 2022	Förändring
Bostäder	4,13	3,74	0,39
Samhällsfastigheter:			
Vårdboenden	4,51	4,16	0,35
Skolor	4,70	4,43	0,27
Kommersiellt	6,37	5,61	0,76
Totalt	4,31	3,93	0,38

* 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-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Hysesintäkter	1 804	1 651	801	715	2 605	2 366
Fastighetskostnader	-863	-754	-246	-231	-1 110	-985
Driftöverskott	941	897	555	484	1 495	1 381
Värdeförändring fastigheter	-2 428	-229	-839	407	-3 267	178
Totalavkastning	-1 487	668	-285	891	-1 772	1 559
Verkligt värde fastigheter	40 138	43 135	17 228	18 103	57 366	61 238
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-6,8	7,9	-2,9	13,4	-5,7	9,5
Andel, procent	70	70	30	30	100	100
Area, tkvm	1 651	1 625	618	614	2 269	2 239
Verkligt värde, kr per kvm	24 307	26 540	27 870	29 504	25 277	27 353
Investeringar	1 180	1 652	154	128	1 333	1 779

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	59 423	58 780	58 780
Värdeförändring	-3 267	178	-1 935
Investering	1 333	1 779	2 460
Förvärv	27	500	500
Försäljning	-150	-	-382
Verkligt värde vid utgången av perioden	57 366	61 238	59 423
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	60 351	64 657	62 532

Transaktioner & investeringar

Transaktioner

Periodens förvärv uppgick till 27 mkr, vilket till största delen avsåg slutreglering av tidigare gjorda transaktioner.

Under perioden har fem fastigheter avyttrats och frånträtts till ett totalt värde om 150 mkr. Av dessa var tre bostadsfastigheter i Kalmar, en bostadsfastighet i Malmö och en mindre samhällsfastighet i Uppsala.

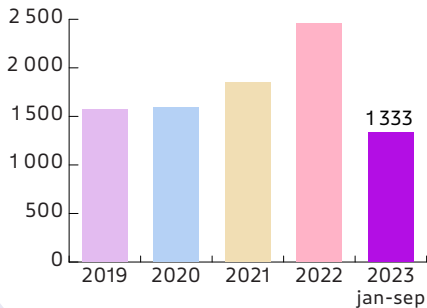
I september tecknades avtal om försäljning av fastigheten Norrbacka 1:48 i Sigtuna kommun. Fastigheten kommer frånträdas under fjärde kvartalet.

Investeringar och projekt

Periodens investeringar uppgick till 1 333 mkr (1 779). Av dessa avsåg 723 mkr (819) ombyggnation och renovering, 462 mkr (847) nyproduktion och 148 mkr (113) energiprojekt.

Nyproduktion omfattande 762 lägenheter är pågående. Beräknad inflytt är mellan fjärde kvartalet 2023 och tredje kvartalet 2026. ROT- och renoveringsprojekt pågår i fem fastigheter och omfattar 1 257 lägenheter där inflyttning sker löpande. Under perioden har 1 315 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

Investeringar (mkr)



Större pågående projekt

Fastighet/ projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Investeringsbelopp, mkr	Återstående investeringsbelopp, mkr	Beräknat färdigställt
Topasen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		141	260	69	Kv 4, 2023
Daldockan	Södertälje	ROT-renovering	118	118	76	25	Kv 4, 2023
Kantorn	Uppsala	ROT-renovering	160	231	269	48	Kv 1, 2024
Brönnestad	Malmö	Nyproduktion (bostäder)		260	414	94	Kv 2, 2024
Grafikern	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		162	313	92	Kv 2, 2024
Repet 4	Södertälje	Nyproduktion (bostäder)		60	124	72	Kv 2, 2024
Filen	Helsingborg	ROT-renovering	44	44	68	27	Kv 2, 2024
Lärjungen	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		139	306	157	Kv 1, 2025
Porsön	Luleå	ROT-renovering	426	426	331	131	Kv 2, 2025
Hagalund	Solna	ROT-renovering	438	438	243	222	Kv 3, 2026

Illustration: Topasen 2,
Norrköping

Förtätar i Norrköping

I området Vilbergen i Norrköping har 141 lägenheter färdigställts. Projektet påbörjades våren 2022 och de första hyresgästerna har nu flyttat in. Sedan tidigare har Rikshem cirka 300 lägenheter i området, byggda på 60-talet. De nyproducerade lägenheterna består mestadels av ett- och tvåor, vilket kompletterar de befintliga lägenhetstyperna, samt att fastigheterna har hiss. Det gör att området nu har lägenheter för ett attraktivt boende genom hela livet.

Joint ventures

Andelar i joint ventures

Genom JV-samarbeten kan Rikshem bland annat 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 1 965 mkr (2 088). Det största joint venture-innehavet om 1 170 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 608 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 187 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr, P&E Fastighetspartner och Huseriet. Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 3,0 mdkr.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antalet lägenheter i produktion till 134, varav 80 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter var 27.

Under tredje kvartalet har avtal tecknats om försäljning av Rikshems andel av aktierna i Boostad Bostad Sverige AB, innefattande Folkhem Trä AB, till Nordr Sverige AB. Frånträde sker under fjärde kvartalet.

Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till -122 mkr (132) främst drivet av värdeförändringar i fastigheter.

Rikshems joint ventures

VärmdöBostäder AB
Farsta Stadsutveckling AB
Boostad Bostad Sverige AB
Bergagårdshöjden JV AB
Huseriet Riks AB

Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	okt 2022- sep 2023	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat	13	8	26	28	37	39
Värdeförändring fastigheter	0	8	-164	136	-459	-159
Värdeförändring derivat	0	0	0	4	2	6
Skatt	-8	-7	16	-36	75	23
Totalt	5	9	-122	132	-345	-91
Redovisat värde i joint ventures, andelar	1 965	2 312	1 965	2 312	1 965	2 088



Finansiering

Den höga inflationen har bitit sig fast längre än förväntat. I syfte att stävja inflationen har Riksbanken höjt styrräntan i flera omgångar, från 0,25 procent i maj 2022 till 4,00 procent i september i år. Ränteuppgången har haft stor inverkan på fastighetsbolagens finansieringskostnader. De svenska fastighetsbolagen har vanligtvis betydligt kortare räntebindning och högre belåningsgrad än utländska bolag, vilket medfört att ränteuppgången slagit hårt mot många svenska bolag. Osäkerheten kring den svenska fastighetsmarknaden har bland annat inneburit minskat intresse främst från utländska obligationsinvestorer, och fastighetsbolagens kreditmarginaler har därmed ökat.

Under det första halvåret var det relativt svårt att hitta finansiering på obligationsmarknaden för svenska fastighetsbolag. Sedan försommaren har läget förbättrats successivt och det finns nu gott om kapital i marknaden. Många bolag har tagit tillfället i akt och antalet emissioner har ökat markant. Korta räntor är högre än långa vilket tillsammans med en oro för fastighetssektorn medfört att efterfrågan på obligationer varit störst på löptider upp till tre år. Då Rikshem föredrar att hålla kapitalbindningen relativt lång föll valet under det tredje kvartalet på ett nytt 5-årigt banklån istället för att emittera obligationer. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har under kvartalet minskat med 250 mkr.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 575 mkr (783). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 167 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis.

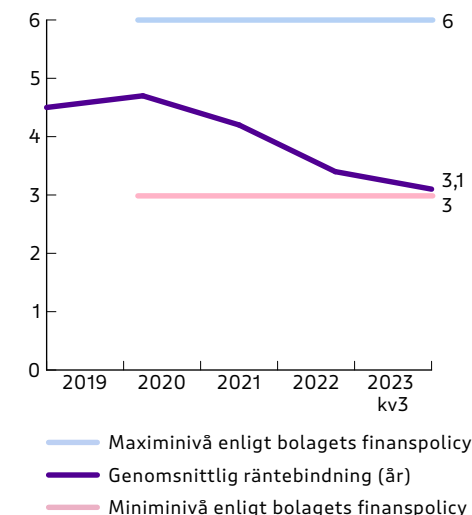
Derivatinstrument

Bolagets räntebindning hanteras löpande främst genom förlängning och nyteckning av ränteswappar. Vid periodens utgång uppgick räntederivatportföljen till netto 16,7 mdkr. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 1 269 mkr (1 710), varav positiva värden uppgick till 2 145 (2 142) och negativa värden till -876 (-432).

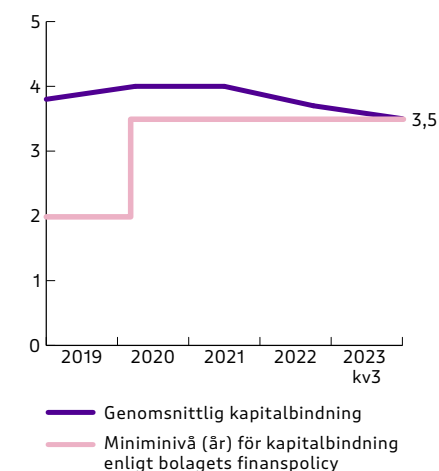
Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 29 326 mkr (29 021). Kortfristig del uppgick till 6 711 mkr (6 435). Säkerställd finansiering uppgick till 9 procent (8) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Medelräntan har ökat de senaste åren till följd av stigande marknadsräntor och höjda kreditmarginaler. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 2,5 procent vilket är 0,5 procentenheter högre

Genomsnittlig räntebindning (år)



Genomsnittlig kapitalbindning (år)



än vid årsskiftet och 0,7 procentenheter högre än vid motsvarande kvartal föregående år. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,5 år (3,7) och genomsnittlig räntebindning till 3,1 år (3,4). Kapital- och räntebindning är för närvarande nära sina minimi-limiter enligt finanspolicyn.

Grön finansiering

Rikshems ramverk för gröna obligationer uppdateras regelbundet, senast i februari 2022. Under perioden har nya gröna obligationer om 500 mkr emitterats. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till cirka 8,4 mdkr. Lån hos Europeiska Investeringsbanken (EIB) för investeringar i energi-effektivisering uppgick till 999 mkr. Totalt uppgick grön finansiering till cirka 32 procent av räntebärande skulder vid periodens utgång.

Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras bland annat genom backup-faciliteter från ägarna (10 mdkr) och från svenska banker (3 mdkr). Utöver detta finns en checkräkningskredit på 500 mkr. Backup-faciliteterna täcker refinansiering av mer än två års låneförfall.

Rating

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

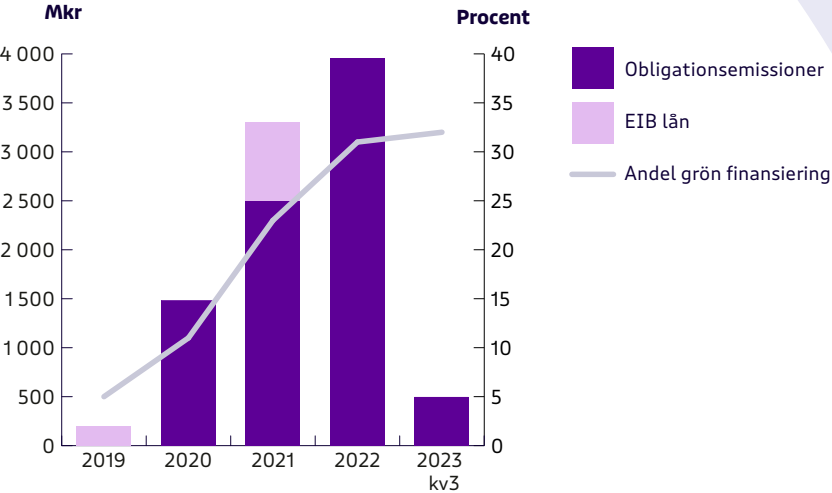
Räntebärande externa skulder

Löptid År	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	Belopp (mkr)	Andel procent	Belopp (mkr)	Andel procent
2023	3 592	12	2 884	10
2024	4 206	14	5 376	18
2025	4 879	17	4 856	16
2026	4 200	15	4 115	14
2027	2 949	10	3 168	11
2028	3 000	10	2 164	7
2029	1 500	5	1 393	5
2030	2 400	8	1 765	6
2031	900	3	800	3
2032-	1 700	6	2 805	10
Summa	29 326	100	29 326	100

Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, procent
Företagscertifikat SEK	2 944	10
Banklån mot säkerhet SEK	4 912	17
Icke säkerställda lån SEK	1 153	4
Obligationer SEK	11 540	39
Obligationer NOK	4 838	16
Obligationer EUR	3 379	12
Obligationer AUD	560	2
Totalt	29 326	100

Grön finansiering



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	okt 2022- sep 2023	2022 jan-dec
Hysesintäkter	899	795	2 605	2 366	3 408	3 169
Driftkostnader	-184	-170	-683	-612	-944	-873
Reparationer och underhåll	-74	-54	-220	-179	-307	-266
Fastighetsadministration	-54	-46	-172	-160	-234	-222
Fastighetsskatt	-12	-11	-35	-34	-49	-48
Summa fastighetskostnader	-324	-281	-1 110	-985	-1 534	- 1 409
Driftöverskott	575	514	1 495	1 381	1 874	1 760
Central administration	-36	-34	-114	-98	-172	-156
Resultat från andelar i joint ventures	5	9	-122	132	-345	-91
Rörelseresultat	544	489	1 259	1 415	1 357	1 513
Finansiella intäkter	10	1	21	2	24	5
Finansiella kostnader	-180	-120	-485	-316	-619	-450
Resultat efter finansiella poster	374	370	795	1 101	762	1 068
varav förvaltningsresultat	382	369	943	997	1 144	1 198
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 180	2	-3 267	178	-5 380	-1 935
Värdeförändring räntederivat	62	338	-45	1 860	-125	1 780
Värdeförändring valutaderivat	-102	-103	-397	-452	-74	-129
Valutakurseffekter på finansiella skulder	53	-137	74	-347	-44	-465
Resultat före skatt	-793	470	-2 840	2 340	-4 861	319
Skatt	153	-85	536	-464	909	-91
Periodens/årets resultat	-640	385	-2 304	1 876	-3 952	228
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder						
Omvärdering pensioner	-	-	-	-	3	3
Skatt pensioner	-	-	-	-	-1	-1
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	2	2
Summa totalresultat för perioden	-640	385	-2 304	1 876	-3 950	230

Resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	20	11	15
Summa immateriella anläggningstillgångar	20	11	15
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	57 366	61 238	59 423
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	180	177	177
Inventarier	6	4	6
Summa materiella anläggningstillgångar	57 552	61 419	59 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	1965	2 312	2 088
Derivatinstrument	1 857	2 125	2 142
Långfristiga fordringar	61	64	62
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 883	4 501	4 292
Summa anläggningstillgångar	61 455	65 931	63 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	38	37	28
Derivatinstrument	288	-	-
Övriga fordringar	303	233	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74	86	82
Summa kortfristiga fordringar	703	356	226
Likvida medel	575	645	783
Summa omsättningstillgångar	1 278	1 001	1 009
SUMMA TILLGÅNGAR	62 733	66 932	64 922

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	21 807	25 757	24 111
Summa eget kapital	26 781	30 731	29 085
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	4 562	5 558	5 189
Räntebärande skulder	22 470	22 217	22 441
Skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	854	658	432
Långfristiga skulder finansiell leasing	154	153	151
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2	4	1
Summa långfristiga skulder	28 187	28 735	28 359
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 711	6 510	6 435
Leverantörsskulder	118	75	122
Skatteskulder	162	88	57
Kortfristiga skulder finansiell leasing	21	23	22
Derivatinstrument	22	-	-
Övriga kortfristiga skulder	70	109	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	661	661	777
Summa kortfristiga skulder	7 765	7 466	7 478
Summa skulder	35 952	36 201	35 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 733	66 932	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
Periodens resultat, jan-sep			1 876	1 876
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-
Utgående eget kapital 2022-09-30	100	4 874	25 757	30 731
Periodens resultat, okt-dec			-1 648	-1 648
Övrigt totalresultat, okt-dec			2	2
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
Periodens resultat, jan-sep			-2 304	-2 304
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-
Utgående eget kapital 2023-09-30	100	4 874	21 807	26 781

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	okt 2022-sep 2023	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	374	370	795	1 101	762	1 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-7	124	-129	348	95
Återläggning räntenetto	170	119	464	314	595	445
Betald ränta	-163	-97	-449	-293	-568	-413
Erhållen ränta	10	0	21	1	25	5
Betald skatt	-14	-3	15	-88	-55	-158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	373	382	970	905	1 107	1 042
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-9	37	3	-147	132	-18
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-43	54	-157	77	-109	125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	321	473	816	835	1 130	1 149
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-281	-530	-1 333	-1 779	-2 014	-2 460
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	0	-27	-500	-27	-500
Avyttring av förvaltningsfastigheter	48	0	150	0	532	382
Investering i övriga anläggningstillgångar	-1	-5	-8	-8	-14	-14
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	0	-35	164	-200	-1
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	20	0	20	12	187	179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214	-535	-1 233	-2 111	-1 536	-2 414
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	3 891	3 805	12 447	14 657	15 379	17 589
Amortering av lån	-4 217	-4 285	-12 072	-13 055	-14 973	-15 956
Förändring av säkerheter	201	-100	-165	-150	-66	-51
Lösen av finansiella instrument	-	1	-	0	-	-
Förändring av leasing	1	2	-1	1	-4	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124	-577	209	1 453	336	1 580
Periodens/årets kassaflöde	-17	-639	-208	177	-70	315
Likvida medel vid periodens/årets början	592	1 284	783	468	645	468
Likvida medel vid periodens/årets slut	575	645	575	645	575	783

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	okt 2022- sep 2023	2022 jan-dec
Intäkter	72	68	229	216	313	300
Övriga rörelsekostnader	-39	-44	-121	-126	-188	-193
Personalkostnader	-63	-50	-204	-165	-273	-234
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2	-2	-2
Rörelseresultat	-31	-27	-98	-77	-150	-129
Resultat från andelar i koncernföretag	19	22	-5	57	153	215
Finansiella intäkter	289	200	808	593	1035	820
Finansiella kostnader	-167	-129	-466	-351	-604	-489
Värdeförändring räntederivat	62	338	-45	1860	-125	1780
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-102	-103	-397	-452	-74	-129
Valutakurseffekter på finansiella skulder	52	-137	74	-347	-45	-466
Resultat efter finansiella poster	122	164	-129	1283	190	1602
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	0	-	0	-	-21	-21
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	50	145	66	367	-237	64
Skatt	-42	-52	4	-299	-19	-322
Periodens/årets resultat ¹⁾	130	257	-59	1351	-87	1323

¹⁾ I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat.

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 bolagen i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	20	11	15
Summa immateriella anläggningstillgångar	20	11	15
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar	6	4	5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	2 690	2 724	2 690
Fordringar hos koncernföretag	32 674	32 632	32 607
Derivatinstrument	1 857	2 125	2 142
Långfristiga fordringar	17	17	18
Summa finansiella anläggningstillgångar	37 238	37 498	37 457
Summa anläggningstillgångar	37 264	37 513	37 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	1	0	1
Derivatinstrument	288	-	-
Övriga fordringar	254	238	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40	42
Summa kortfristiga fordringar	554	278	60
Likvida medel	575	643	783
Summa omsättningstillgångar	1 129	921	843
SUMMA TILLGÅNGAR	38 393	38 434	38 320

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Uppskrivningsfond	143	143	143
	243	243	243
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	8 324	7 001	7 001
Överkursfond	841	841	841
Årets resultat	-59	1 351	1 323
	9 106	9 193	9 165
Summa eget kapital	9 349	9 436	9 408
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	398	466	492
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
Summa avsättningar	399	467	493
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18 328	19 216	18 945
Skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	854	658	432
Summa långfristiga skulder	19 327	20 019	19 522
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 703	5 997	6 435
Leverantörsskulder	11	4	13
Skulder till koncernföretag	2 278	2 254	2 232
Skatteskuld	154	68	64
Derivatinstrument	22	-	-
Övriga skulder	10	71	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140	118	131
Summa kortfristiga skulder	9 318	8 512	8 897
Summa skulder	29 044	28 998	28 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 393	38 434	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.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 311 (316), 150 män och 161 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. Inga 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.

Stockholm den 26 oktober 2023

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Rikshem AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga

granskningsåtgärder. En översiktlig granskning 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.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning 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 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 oktober 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Kvartalsdata

Belopp i mkr	2023 kv 3	2023 kv 2	2023 kv 1	2022 kv 4	2022 kv 3	2022 kv 2
Resultaträkning						
Hysesintäkter	899	865	841	803	795	801
Fastighetskostnader	-324	-365	-421	-424	-281	-319
Driftöverskott	575	500	420	379	514	482
Central administration	-36	-41	-37	-58	-34	-33
Resultat från andelar i joint ventures	5	-131	4	-223	9	113
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-170	-154	-140	-131	-119	-102
Resultat efter finansiella poster	374	174	247	-33	370	460
varav förvaltningsresultat	382	315	246	201	369	361
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 180	-1 084	-1 003	-2 113	2	52
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	13	-62	-319	125	98	434
Resultat före skatt	-793	-972	-1 075	-2 021	470	946
Skatt och övrigt totalresultat	153	160	223	375	-85	-190
Kvartalets totalresultat	-640	-812	-852	-1 646	385	756
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	57 366	58 312	58 918	59 423	61 238	60 705
Andelar i joint ventures	1 965	1 961	2 092	2 088	2 312	2 302
Övriga tillgångar	2 827	3 056	2 772	2 628	2 737	2 417
Likvida medel	575	592	440	783	645	1 284
Summa tillgångar	62 733	63 921	64 222	64 922	66 932	66 708
Eget kapital	26 781	27 421	28 233	29 085	30 731	30 346
Uppskjuten skatt	4 562	4 755	4 944	5 189	5 558	5 506
Räntebärande skulder	29 326	29 702	29 181	29 021	28 872	29 212
Övriga skulder	2 064	2 043	1 864	1 627	1 771	1 644
Summa eget kapital och skulder	62 733	63 921	64 222	64 922	66 932	66 708
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	51	51	50	49	47	48
Soliditet, procent	43	43	44	45	46	45
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,9	3,2	3,5	3,6	3,7
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	-13,7	-10,1	-4,7	0,8	17,5	18,1
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,2	3,1	3,0	3,0	3,1	3,1
Överskottsgrad, procent	64	58	50	47	65	60



Nyckeltal

Belopp i mkr	2023 jan-sep	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hysesintäkter	2 605	3 169	3 062	3 032	2 916
Driftöverskott	1 495	1 760	1 768	1 760	1 586
Resultat efter finansiella poster	795	1 068	1 526	1 279	1 286
varav förvaltningsresultat	943	1 198	1 230	1 245	1 048
Värdeförändring fastigheter	-3 267	-1 935	5 509	1 825	1 538
Periodens resultat	-2 304	228	5 931	2 481	2 244
Balansräkning					
Eget kapital	26 781	29 085	28 855	22 921	20 441
Extern skuld	29 326	29 021	26 922	26 315	26 838
Verkligt värde fastigheter	57 366	59 423	58 780	51 750	49 307
Balansomslutning	62 733	64 922	62 411	55 271	52 612
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	43	45	46	41	39
Belåningsgrad, procent	51	49	46	51	54
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,7	3,5	3,6	3,7	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,8	17,6	15,9	15,2	18,0
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	8	6	9	9
Medelränta, procent	2,5	2,0	1,5	1,7	1,6
Räntebindning, år	3,1	3,4	4,2	4,7	4,5
Kapitalbindning, år	3,5	3,7	4,0	4,0	3,8
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-13,7	0,8	22,9	11,4	11,6
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,2	3,0	3,2	3,5	3,3
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-5,7	-0,3	13,9	7,2	6,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-6,0	-0,4	13,9	7,0	7,2

Belopp i mkr	2023 jan-sep	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	513	519	514	540	560
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 269	2 240	2 216	2 232	2 292
Antal lägenheter	29 883	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	0,9	0,8	1,5	1,4	0,8
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,4	7,6	8,3	8,8	9,0
Verkligt värde, kr/kvm	25 277	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	5,2	-1,2	1,1	9,2	3,6
Överskottsgrad, procent	57	56	58	58	54
Medarbetare					
Antal anställda	311	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	okt 2022 - sep 2023	2022 jan-dec	okt 2021 - sep 2022	2021 jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Årets resultat	-3 952	228	4 950	5 931
Genomsnittligt eget kapital	28 756	28 970	28 254	25 888
Avkastning på eget kapital, procent	-13,7	0,8	17,5	22,9
Driftöverskott				
Hysesintäkter	3 408	3 169	3 152	3 062
Fastighetskostnader	-1 534	-1 409	-1 362	-1 294
Driftöverskott	1 874	1 760	1 790	1 768
Överskottsgrad				
Driftöverskott	1 874	1 760	1 790	1 768
Hysesintäkter	3 408	3 169	3 152	3 062
Överskottsgrad, procent	55	56	57	58
Direktavkastning				
Driftöverskott	1 874	1 760	1 790	1 768
Ingående fastighetsvärde	61 238	58 780	54 809	51 750
Utgående fastighetsvärde	57 366	59 423	61 238	58 780
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	59 302	59 102	58 024	55 265
Direktavkastning, procent	3,2	3,0	3,1	3,2
Totalavkastning				
Driftöverskott	1 874	1 760	1 790	1 768
Värdeförändring fastigheter	-5 380	-1 935	3 546	5 509
Summa	-3 506	-175	5 336	7 278
Ingående fastighetsvärde	61 238	58 780	54 809	51 750
Utgående fastighetsvärde	57 366	59 423	61 238	58 780
Avgår orealiserade värdeförändringar	5 380	1 935	-3 546	-5 509
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	61 992	60 069	56 251	52 510
Totalavkastning, procent	-5,7	-0,3	9,5	13,9

Belopp i mkr	okt 2022 - sep 2023	2022 jan-dec	okt 2021 - sep 2022	2021 jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Resultat före skatt	-4 861	319	6 214	7 347
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	5 380	1 935	-3 546	-5 509
Värdeförändring derivatinstrument och lån	243	-1 186	-1 212	-311
Resultat från andelar i joint ventures	345	91	-268	-330
Finansiella kostnader	619	450	470	480
Summa	1 726	1 609	1 659	1 676
Externa räntor	-647	-456	-463	-467
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,5	3,6	3,6
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	29 326	29 021	28 872	26 922
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	57 366	59 423	61 238	58 780
Belåningsgrad, procent	51	49	47	46
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	4 912	4 530	4 549	3 306
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	57 366	59 423	61 238	58 780
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	9	8	7	6
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	29 326	29 021	28 872	26 922
Likvida medel	-575	-783	-645	-468
Säkerheter avseende CSA avtal	-167	-2	-102	48
Nettoskuld	28 584	28 236	28 125	26 503
Driftöverskott	1 874	1 760	1 790	1 768
Central administration	-172	-156	-135	-100
Avskrivningar	2	2	3	2
EBITDA	1 704	1 606	1 658	1 670
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,8	17,6	17,0	15,9

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

Bokslutskommuniké 2023	9 februari 2024
Års- och hållbarhetsredovisning 2023	21 mars 2024
Delårsrapport jan-mar 2024	3 maj 2024

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