

Delårsrapport

januari–mars 2023

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 841 mkr (770), en ökning med 9,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
 - För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 48 mkr eller 7,1 procent.
 - Driftöverskottet uppgick till 420 mkr (385), en ökning med 9,1 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
 - Förvaltningsresultatet minskade till 246 mkr (268).
 - Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -1 003 mkr (124), vilket motsvarar en värdeförändring om -1,7 procent (0,2).
 - Värdeförändringen på derivatinstrument och lån i utländsk valuta uppgick till -319 mkr (528).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -1 075 mkr (924). Resultat efter skatt uppgick till -852 mkr (735).
 - Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 25 mkr (338). Detta avser främst slutreglering av ett nyproduktionsprojekt.
 - Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 476 mkr (440).
 - Rikshem emitterade två obligationer om totalt 550 mkr med fyra års löptid.
 - Vid årsstämman den 21 mars 2023 valdes Kerstin Lindberg Göransson till ny styrelseledamot och styrelseordförande. Styrelsens tidigare ordförande Per Uhlén samt tidigare ledamoten Liselotte Hjorth hade avböjt omval. Övriga ledamöter omvaldes.



Driftöverskott
420 mkr

Hyresintäkter
841 mkr

Resultat efter skatt
-852 mkr

Rikshem i sammandrag	2023 jan-mar	2022 jan-mar	apr 2022- mar 2023	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	841	770	3 240	3 169
Driftöverskott, mkr	420	385	1 795	1 760
Förvaltningsresultat, mkr	246	268	1 176	1 198
Periodens/årets resultat, mkr	-852	735	-1 359	228
Verkligt värde fastigheter, mkr	58 918	59 683	58 918	59 423
Uthyrningsbar area, tkvm	2 257	2 230	2 257	2 240
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,5	95,4	96,5	96,9
Belåningsgrad, procent	50	46	50	49
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,2	3,6	3,2	3,5
Eget kapital, mkr	28 233	29 591	28 233	29 085
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-2,1	13,8	-2,1	-0,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-4,7	24,0	-4,7	0,8

Ökande driftöverskott i osäkra tider

Vi verkar numera i en bistrare ekonomisk verklighet med osäkerhet kring inflations- och ränteutveckling. Till följd av oron på världens finansmarknader ifrågasätts fortsatta räntehöjningar och för tillfället har marknadsförväntningarna på kommande räntehöjningar kommit ner. Rikshem, som både har starka ägare och ett stabilt kassaflöde, har fortsatt tillgång till finansiering på kapitalmarknaden och hos banker. Under det första kvartalet emitterade Rikshem två obligationer med fyra års löptid om totalt 550 mkr och vi emitterar löpande företagscertifikat vid förfall. Inflationen och de högre räntorna medför också att nyproduktionen av framför allt bostäder har minskat ordentligt. Att investeringsstödet togs bort minskar produktionstakten ytterligare och sett till de långa byggprocesserna riskerar det att ta tid innan byggande kommer igång ordentligt igen. Vi står fortsatt stabilt men behöver nu bland annat prioritera hårdare bland våra investeringar när vi vill utveckla Rikshem vidare. Fortfarande görs få transaktioner inom framför allt bostadssegmentet och vi förväntar oss ingen förändring i detta på kort sikt. Vi ser dock en ökning av avkastningskraven vilket medfört en negativ värdeförändring om -1 003 mkr i perioden.

Driftöverskottet ökar...

Intäkterna för perioden ökade med drygt nio procent bland annat drivet av indexuppräknningen av samhällsfastighetskontrakt. Fastighetskostnaderna ökade i samma takt och det är fortsatt taxebundna kostnader som, tillsammans med underhåll, ligger bakom ökningen. Driftöverskottet ökade med nio procent. På grund av ett försämrat finansnetto kopplat till de stigande räntorna minskade förvaltningsresultatet. Rikshem har lång kapital- och räntebindning vilket gör att det kommer ta lång tid innan de högre räntenivåerna får fullt genomslag. Vår medelränta är nu 2,2 procent.

...och vakanserna minskar

Vi har en fortsatt hög uthyrningsgrad på bostadssidan och marknadsvakansen ligger på 1,2 procent (1,5). I området Snurrom i Kalmar har vi utmaningar i uthyrningen då det byggts mycket i området, men det är glädjande att se att vakanserna i Norrköping fortsätter att minska. En större nyproduktion i

Halmstad, där uthyrningsarbetet påbörjades senare än beräknat då hyresförhandlingen drog ut på tiden, påverkar vakanssiffrorna negativt i början på året. För första etappen av en större nyproduktion i Västerås om totalt 250 lägenheter med inflyttning först till sommaren, har uthyrningsarbetet å andra sidan gått helt enligt plan och lägenheterna är redan nu fullt uthyrda. För samhällsfastigheterna uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 98,7 (97,9). Här ser vi att när kommunernas ekonomiska utrymme krymper blir erbjudanden om nybyggda samhällsfastigheter inte lika attraktivt vilket ger oss bättre möjligheter för omförhandling av hyreskontrakten i våra befintliga fastigheter när dessa löper ut.

Fördelaktigt att bo i hyresrätt

Årets hyresförhandlingar har på många orter dragit ut på tiden. Vi kan konstatera att hyreshöjningarna procentuellt sett är högre än tidigare år men samtidigt långt från det som krävs för att täcka de stora kostnadsökningarna vi haft för att förvalta våra fastigheter. Tyvärr har den nya trepartsmodell som Fastighetsägarna, Sveriges allmännyttan och Hyresgästföreningen tagit fram för hyresförhandlingarna inte fungerat så som var avsett. Det är en ny modell som fick prövas i en extrem tid men som

På kundsidan ser vi att kundnöjdheten fortsätter uppåt så här i inledningen på året."

förhoppningsvis ska fungera bättre på sikt. Grundtanken med modellen, att se på kostnadsutvecklingen över en treårsperiod, bör borga för högre hyreshöjningar under kommande år eftersom till exempel höga taxeökningar inte slagit igenom fullt ut i detta års förhandling. Historiskt har hyresökningar kompenserat för inflation, men med eftersläpning. Det är också nödvändigt med bättre kostnadstäckning om hyresrätten på lång sikt ska fortsätta vara en attraktiv boendeform. Förhandlingarna bör också gå snabbare då dagens långdragna process riskerar att ge retroaktiva hyror för hyresgästerna. I tider som dessa är det dock

fördelaktigt att bo i hyresrätt. Även om vi har årliga hyreshöjningar för bostadsfastigheter är de höjningarna små i jämförelse med de ökade kostnader som nu drabbar de som har rörliga bolån eller bundna räntor som går ut och nu ser sina månadskostnader flerdubblas. Under 2022 hade vi en kraftig ökning av antalet personer som anmälde sig till vårt bostadsregister och i tuffare tider räknar vi med att det inflödet kommer fortsätta.

Positiv kundutveckling

Under de kommande åren avser vi fortsätta att flytta fram positionerna inom vårt kundarbete, utveckla våra fastigheter och fokusera ytterligare på affärsmässighet. Det senare är alltid viktigt men får ytterligare fokus i dessa tider. Vi arbetar kontinuerligt med kostnadskontroll och har under den senaste tiden fokuserat ytterligare på vårt inköpsarbete. Vi har också stordriftsmöjligheter där vi genom att fortsätta att arbeta med gemensamma arbetsätt kan både effektivisera tid och sänka kostnader. På kundsidan ser vi att kundnöjdheten fortsätter uppåt så här i inledningen på året. Det är positivt att se att kunderna upplever att vi förbättrar för dem och gör det enklare att bo och verka hos oss.

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. Det vill vi uppnå genom att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar.

62 mdkr Marknadsvärde

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 62 034 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

30 000 Bostäder

Rikshems 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
26% av beståndet

Antal lägenheter: 6 858
Andel samhällsfastigheter: 35%
Antal kvm: 444 190



Storstockholm
20% av beståndet

Antal lägenheter: 4 464
Andel samhällsfastigheter: 50%
Antal kvm: 454 649



Helsingborg
10% av beståndet

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



Norrköping
9% av beståndet

Antal lägenheter: 3 497
Andel samhällsfastigheter: 6%
Antal kvm: 240 193

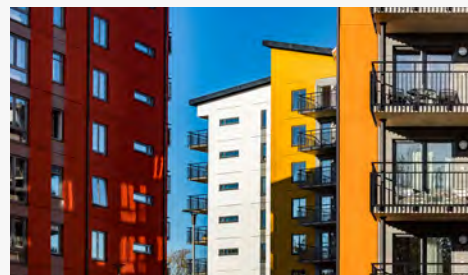
Våra största förvaltningsområden

(andel av fastighetsvärde)



Västerås
6% av beståndet

Antal lägenheter: 1 807
Andel samhällsfastigheter: 35%
Antal kvm: 132 171



Kalmar
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 691
Andel samhällsfastigheter: 44%
Antal kvm: 153 702



Halmstad
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 428
Andel samhällsfastigheter: 82%
Antal kvm: 108 274



Luleå
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 908
Andel samhällsfastigheter: 15%
Antal kvm: 157 031

Intäkter, kostnader & resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 71 mkr eller 9,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 841 mkr (770). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering, färdigställda projekt samt minskade vakanser. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 48 mkr eller 7,1 procent.

Fastighetskostnader

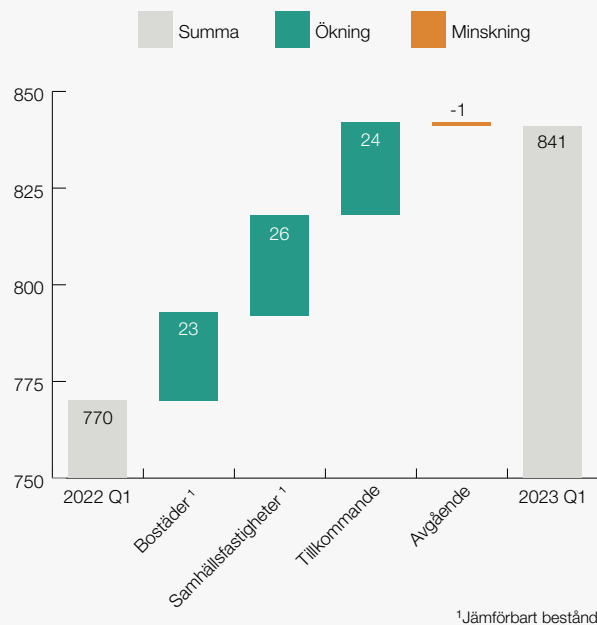
Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 36 mkr eller 9,2 procent till 421 mkr (385). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 23 mkr eller 6,8 procent. Ökningen avser främst taxebundna kostnader, till följd av höjda elpriser, samt underhållskostnader.

Driftöverskott

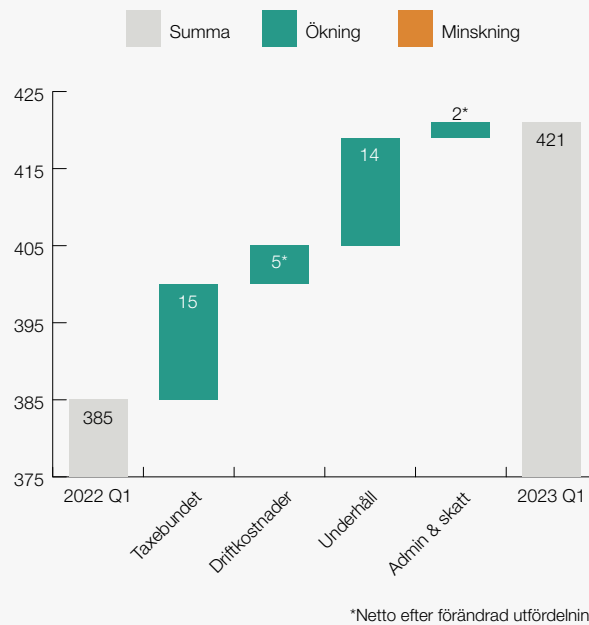
Sammantaget ökade det totala driftöverskottet med 35 mkr, eller 9,1 procent, i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 420 mkr (385). För jämförbara fastigheter ökade driftöverskottet med 26 mkr eller 7,4 procent.

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Hyresintäkter	841	770
Fastighetskostnader	-421	-385
Driftöverskott	420	385
Central administration	-37	-31
Resultat från andelar i joint ventures	4	10
Rörelseresultat	387	364
Finansiella intäkter och kostnader	-140	-93
Resultat efter finansiella poster	247	272
varav förvaltningsresultat	246	268
Värdeförändring fastigheter	-1 003	124
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-319	528
Resultat före skatt	-1 075	924
Skatt	223	-189
Periodens resultat	-852	735

Hyresintäkter



Fastighetskostnader



Vakanser

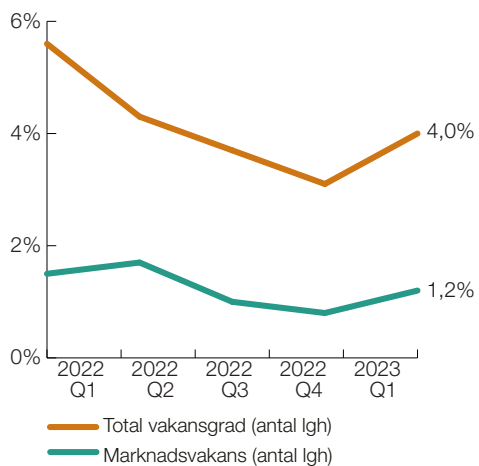
Vakansgraden uppgår till 4,0 procent, vilket är lägre än samma tidpunkt föregående år (5,6). Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,2 procent (1,5). Under första kvartalet påverkas vakansgraden för bostäder uppåt av framförallt färdigställd nyproduktion där uthyrningen försenats på grund av hyresförhandlingsprocessen. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 98,7 procent (97,9). För totalt bestånd uppgick uthyrningsgraden till 96,5 procent (95,4).

Hyresduration

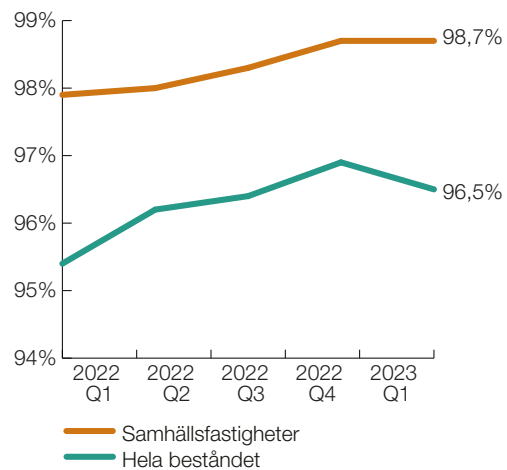
Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 7,8 år (8,3). En stor del av hyresavtalen nytecknades på 15–20 år i samband med förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.



Vakansgrad bostäder (procent)



Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -37 mkr (-31). Ökningen är främst hänförlig till ökade personalkostnader. 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 -140 mkr (-93). Kostnadsökningen beror på ökad räntebärande skuld samt på att marknadsräntor och kreditmarginaler har stigit. Dessa slår igenom successivt då en stor del av låneportföljen har lång ränte- och kapitalbindning. Vid periodens utgång uppgick medelräntan på de räntebärande skulderna till 2,2 procent (1,4). Aktiverad ränta för perioden uppgick till 14 mkr (6). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 13-14.

**-140
mkr**
(-93)

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 4 mkr (10), se vidare information i avsnitt joint ventures på sidan 12.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -1 003 mkr (124), vilket motsvarar en värdeförändring om -1,7 procent (0,2). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen har ökat med 0,09 procentenheter under perioden. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sidan 10.

Värdeförändring derivatinstrument och lån i utländsk valuta

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i utländsk valuta. De långa marknadsräntorna sjönk under perioden vilket haft en negativ inverkan på värdeförändringen på räntederivat i SEK som uppgick

till -253 mkr (895). Värdeförändringen på kombinerade valuta- och räntederivatinstrument uppgick till -329 mkr (-58). Den främsta orsaken till värdenedgången är att den svenska kronan stärkts mot NOK. Utöver detta påverkas värdeförändringen positivt av räntenedgång och kronförsvagning mot EUR och negativt av att kronan stärkts mot AUD. Detta påverkar även valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD som uppgick till 263 mkr (-309). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade resultateffekter.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 223 mkr (-189) varav aktuell skatt utgjorde -22 mkr (-14) och uppskjuten skatt utgjorde 245 mkr (-175). 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 20,7 procent (20,4). Avvikelsen i förhållande till svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framförallt av ej avdragsgilla räntekostnader samt resultatandelar från joint ventures. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

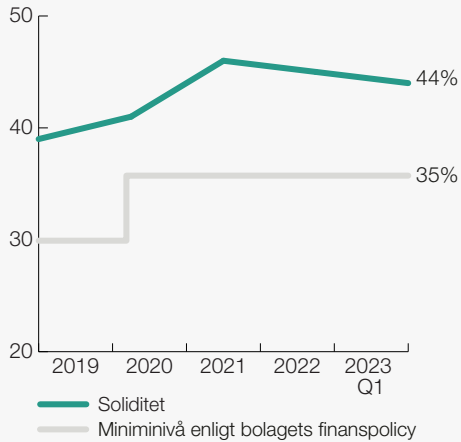
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -852 mkr (735).

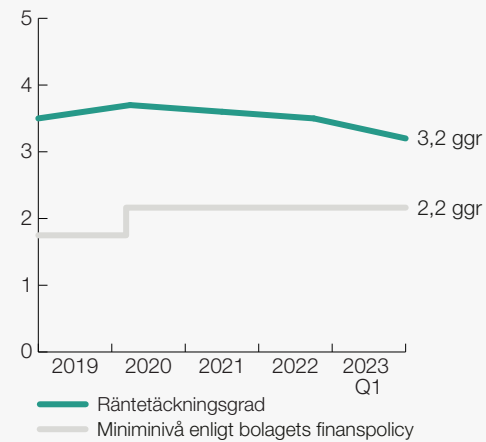


Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

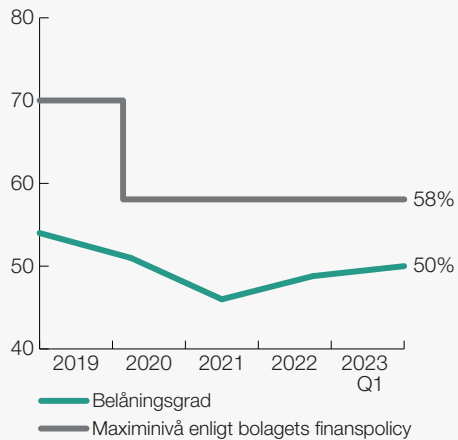
Soliditet (procent)



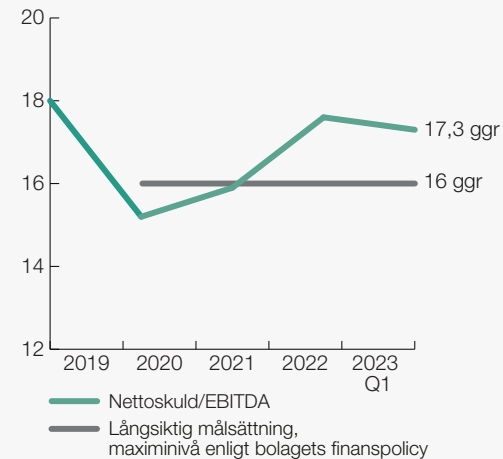
Räntetäckningsgrad (ggr)



Belåningsgrad (procent)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



Rikshems nyckeltal för soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad är betydligt bättre än bolagets policynivåer. Dessa nyckeltal har dock försvagats något till följd av värdepminskning 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 ökad projektvolym, vilken medfört höjd nettoskuld, och ökade taxebundna kostnader. Nyckeltalet kommer att kunna återbördas till nivåer under 16 gånger genom fortsatt fokus på portföljoptimering och driftöverskott.

Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av första kvartalet 518 fastigheter (518). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 58 918 mkr (59 423).

Av verkligt värde avsåg 40 314 mkr bostäder, 14 430 mkr vårdboenden, 3 196 mkr skolor och 979 mkr kommersiellt.

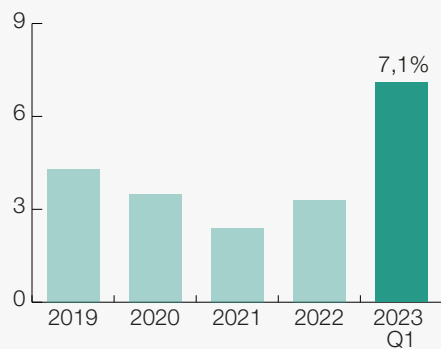
Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 837 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Rikshems fastighetsbestånd 2023-03-31

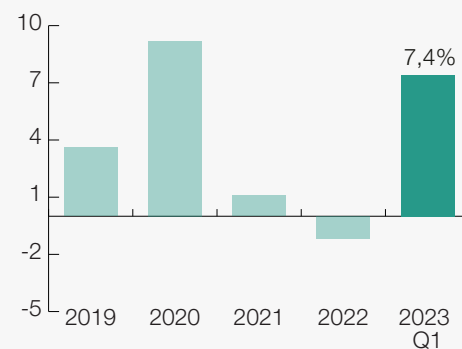
Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst (procent)				
						Bostads-hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt	
Segment bostäder										
- Bostäder	40 314	68	1 601	25 174						
- Kommersiellt*	773	1	38	20 503						
- Skolor	51	0	2	26 582						
Bostäder	41 137	70	1 641	25 069	2 332	89	3	8	100	
Segment samhällsfastigheter										
- Vårdboenden	14 430	24	477	30 252						
- Skolor	3 145	5	120	26 248						
- Kommersiellt*	206	0	20	10 545						
Samhällsfastigheter	17 781	30	616	28 848	1 030	6	83	11	100	
Totalt	58 918	100	2 257	26 101	3 362	64	27	9	100	

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

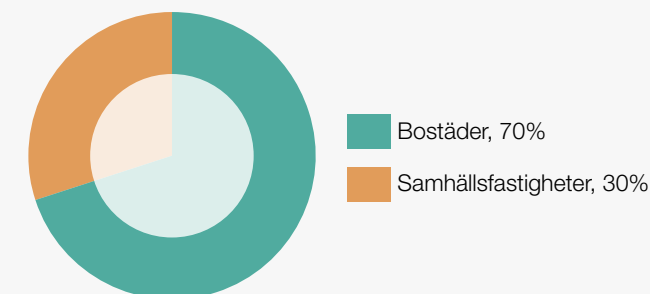
Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fastighetsvärdering och segmentsrapport

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Externa fastighetsvärderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs kvartalsvis. I tillägg till detta utförs intern värdering av främst fastigheter med större pågående eller kommande projekt. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13.

Orealiserad värdeförändring uppgick till -1 003 mkr och är främst driven av marknadens ökade direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,09 procentenheter till 4,03 procent i relation till värdet per 31 december 2022.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp*	Intäkt (kr)/kvm			Direktavkastningskrav (procent)		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	929	1 583	3 550	2,55	3,88	6,30
Samhällsfastigheter:					4,26	
Vårdboenden	878	1 757	3 420	3,22	4,21	5,70
Skolor	886	1 451	2 736	4,00	4,48	5,70
Kommersiellt	940	1 684	2 049	4,47	5,78	8,00
Medeltal		1 622			4,03	

Fastighetstyp*, procent	31 mar 2023	31 dec 2022	Förändring
Bostäder	3,88	3,77	0,11
Samhällsfastigheter:			
Vårdboenden	4,21	4,15	0,06
Skolor	4,48	4,43	0,05
Kommersiellt	5,78	5,71	0,07
Totalt	4,03	3,94	0,09

* Från och med 2023 beräknas det genomsnittliga direktavkastningskravet utifrån ett jämförbart bestånd. Tidigare beräkningssätt, utifrån totalt bestånd, gav 3,90% per 2022-12-31 medan det uppdaterade beräkningssättet ger 3,94%.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	59 423	58 780	58 780
Värdeförändring	-1 003	124	-1 935
Investering	476	440	2 460
Förvärv	25	338	500
Försäljning	-3	-	-382
Verkligt värde vid utgången av perioden	58 918	59 683	59 423
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	62 034	62 988	62 532

Segmentsrapport

Fastighetstyp	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Hysesintäkter	581	541	260	229	841	770
Fastighetskostnader	-326	-294	-95	-91	-421	-385
Driftöverskott	255	247	165	138	420	385
Värdeförändring fastigheter	-962	0	-41	123	-1 003	124
Totalavkastning	-707	247	124	261	-583	509
Verkligt värde fastigheter	41 137	42 344	17 781	17 339	58 918	59 683
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-4,1	13,2	2,9	14,9	-2,1	13,7
Andel, procent	70	71	30	29	100	100
Area, tkvm	1 641	1 628	616	602	2 257	2 230
Verkligt värde, kr per kvm	25 069	26 017	28 848	28 773	26 101	26 762
Investeringar	434	415	42	26	476	440

Investeringar och projekt

Rikshem har flera pågående projekt, såväl nyproduktion av bostäder som större renoveringar av bostäder och samhällsfastigheter.

Transaktioner och investeringar

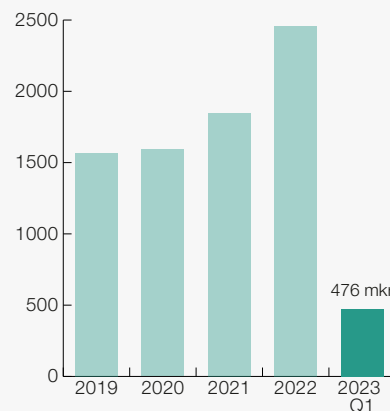
Under perioden uppgick förvärv till 25 mkr vilket avsåg slutreglering av ett nyproduktionsprojekt.

Avytttrade fastigheter uppgick under perioden till -3 mkr och avsåg slutreglering av tidigare gjorda transaktioner.

Periodens investeringar uppgick till 476 mkr (440), varav 262 mkr (232) avsåg ombyggnation och renovering av bostäder, 172 mkr (182) avsåg nyproduktion av bostäder och 42 mkr (26) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion omfattande 1 143 lägenheter pågår. Beräknad inflytt är mellan andra kvartalet 2023 och fjärde kvartalet 2025. Inga nyproduktionsprojekt har startats sedan Q2 2022. ROT- och renoveringsprojekt pågår i 7 fastigheter och omfattar 1 561 lägenheter där inflyttning sker löpande. Under perioden har 451 nyproducerade eller 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
Flyttfågeln	Umeå	ROT-renovering	170	170	208	17	kv 2, 2023
Gottsunda	Uppsala	ROT-renovering	297	297	182	22	kv 2, 2023
Eriksborg	Västerås	Nyproduktion (bostäder)		252	350	66	kv 3, 2023
Kronan	Luleå	Nyproduktion (bostäder)		92	169	58	kv 3, 2023
Topasen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		141	160	68	kv 4, 2023
Brönnestad	Malmö	Nyproduktion (bostäder)		260	414	161	kv 2, 2024
Grafikern	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		162	313	138	kv 2, 2024
Repet	Södertälje	Nyproduktion (bostäder)		60	124	97	kv 2, 2024
Porsön	Luleå	ROT-renovering	426	426	331	173	kv 1, 2025
Kantorn	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		139	325	208	kv 2, 2025

118 lägenheter i Södertälje moderniseras

I Saltskog i Södertälje renoverar vi 118 lägenheter enligt Rikshems nya renoveringsmodell med kvarboende. Projektet omfattar stambyte och badrumsrenovering. Renoveringen inleddes i början av året och det första trapphuset är färdigställt.



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 2 092 mkr (2 088). Det största joint venture-innehavet om 1 201 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 672 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 219 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 3,1 miljarder kronor.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antalet lägenheter i produktion till 134, varav 70 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter var 32.

Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till 4 mkr (10).

Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	apr 2022 - mar 2023	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat	3	6	36	39
Värdeförändring fastigheter	2	4	-161	-159
Värdeförändring derivat	-1	3	2	6
Skatt	0	-3	26	23
Totalt	4	10	-97	-91
Redovisat värde i joint ventures, andelar	2 092	2 201	2 092	2 088



Rikshems joint ventures

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

Finansiering

Osäkerheten kring inflations- och ränteutsikterna är fortsatt stora. En uppblussande bankoro under mars månad skakade om räntemarknaderna och volatiliteten var hög. Behov av fokus på finansiell stabilitet dämpade förväntningarna på kommande räntehöjningar både i USA, Europa och Sverige.

Det första kvartalet har präglats av volatilitet och oro på världens finansmarknader. Inledningen var relativt odramatisk med kapitalmarknader som fungerade åtminstone för bolag med rating i Rikshems nivå eller högre. Under mars medförde problem hos banker i USA och Schweiz oro för den finansiella stabiliteten vilket ledde till stora svängningar i räntor. Investerarnas efterfrågan på obligationer och certifikat minskade och få emissioner genomfördes. Under kvartalets sista vecka återkom riskaptiten och ett flertal obligationsemissioner genomfördes på marknaden.

Rikshem emitterade två obligationer om totalt 550 mkr med fyra års löptid under det första kvartalet. Banklån om 707 mkr har omförhandlats och förlängts från tre till sju år. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har under kvartalet ökat med 723 mkr.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 440 mkr (783). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 416 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 16,25 miljarder kronor. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 1 129 mkr (1 710), varav positiva värden uppgick till 1 831 (2 142) och negativa värden till -702 (-432).

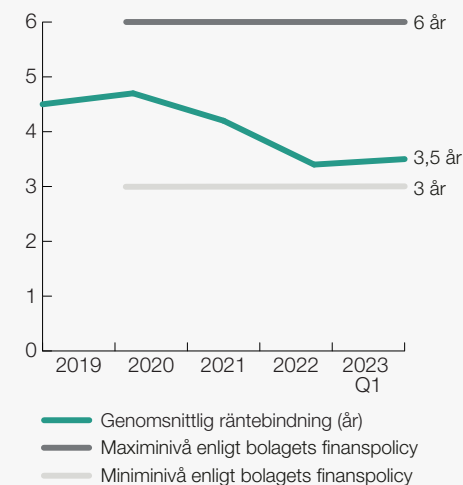
Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 29 181 mkr (29 021). Kortfristig del uppgick till 6 708 mkr (6 435).

Säkerställd finansiering uppgick till 8 procent (8) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Medelräntan har ökat de senaste året till följd av stigande marknadsräntor och höjda kreditmarginaler. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 2,2 procent vilket är 0,2 procentenheter högre än vid årsskiftet och 0,8 procentenheter högre än vid motsvarande kvartal föregående år. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,6 år (3,7) och genomsnittlig räntebindning till 3,5 år (3,4).

29 181
mkr
(29 021)

Genomsnittlig räntebindning (år)



Genomsnittlig kapitalbindning (år)



Grön finansiering

Rikshems ramverk för gröna obligationer uppdateras löpande, senast i februari 2022. Inga nya gröna obligationer har emitterats under det första kvartalet. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till cirka 7,9 miljarder kronor. Lån hos EIB för investeringar i energieffektivisering uppgick till 999 mkr. Totalt uppgick grön finansiering till cirka 31 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 miljarder kronor) och från svenska banker (3 miljarder kronor). Utöver detta finns en checkräkningskredit på 500 mkr. Backup-faciliteterna täcker refinansiering av mer än två års låneförfall.

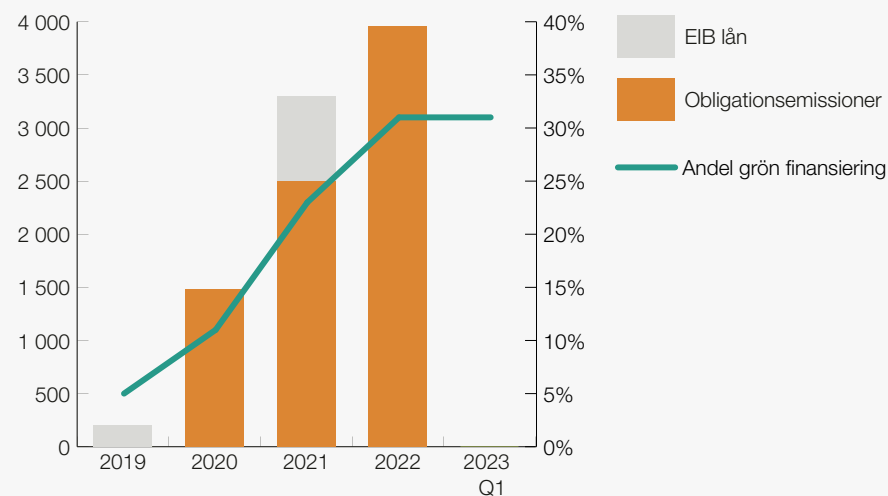
Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bekräftades av Moody's i juni 2022.

Räntebärande externa skulder

Löptid År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel procent	Belopp (mkr)	Andel procent
2023	6 626	23	6 213	21
2024	3 213	11	4 406	15
2025	3 493	12	4 853	17
2026	4 200	14	2 891	10
2027	2 949	10	3 153	11
2028	3 000	10	992	3
2029	1 500	5	1 377	5
2030	2 400	8	1 748	6
2031	500	2	800	3
2032-	1 300	5	2 748	9
Summa	29 181	100	29 181	100

Grön finansiering



Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, procent
Företagscertifikat SEK	3 564	12
Banklån mot säkerhet SEK	4 526	16
Icke säkerställda lån SEK	1 145	4
Obligationer SEK	11 359	39
Obligationer NOK	4 720	16
Obligationer EUR	3 315	11
Obligationer AUD	552	2
Totalt	29 181	100

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	apr 2022 mar 2023	2022 jan-dec
Hysesintäkter	841	770	3 240	3 169
Driftkostnader	-277	-257	-893	-873
Reparationer och underhåll	-75	-61	-280	-266
Fastighetsadministration	-58	-55	-225	-222
Fastighetsskatt	-11	-12	-47	-48
Summa fastighetskostnader	-421	-385	-1 445	-1 409
Driftöverskott	420	385	1 795	1 760
Central administration	-37	-31	-162	-156
Resultat från andelar i joint ventures	4	10	-97	-91
Rörelseresultat	387	364	1 536	1 513
Finansiella intäkter	3	1	7	5
Finansiella kostnader	-143	-94	-499	-450
Resultat efter finansiella poster	247	272	1 044	1 068
varav förvaltningsresultat	246	268	1 176	1 198
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-1 003	124	-3 062	-1 935
Värdoförändring räntederivat	-253	895	632	1 780
Värdoförändring valutaderivat	-329	-58	-400	-129
Valutakurseffekter på finansiella skulder	263	-309	107	-465
Resultat före skatt	-1 075	924	-1 680	319
Skatt	223	-189	321	-91
Periodens/årets resultat	-852	735	-1 359	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	-852	735	-1 357	230

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	8	15
Summa immateriella anläggningstillgångar	17	8	15
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	58 918	59 683	59 423
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	177	143	177
Inventarier	6	2	6
Summa materiella anläggningstillgångar	59 101	59 828	59 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	2 092	2 201	2 088
Derivatinstrument	1 831	1 209	2 142
Långfristiga fordringar	62	101	62
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 985	3 511	4 292
Summa anläggningstillgångar	63 103	63 347	63 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	30	20	28
Övriga fordringar	548	143	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101	101	82
Summa kortfristiga fordringar	679	264	226
Likvida medel	440	503	783
Summa omsättningstillgångar	1 119	767	1 009
SUMMA TILLGÅNGAR	64 222	64 114	64 922

Belopp i mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel	23 259	24 617	24 111
Summa eget kapital	28 233	29 591	29 085
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	4 944	5 348	5 189
Räntebärande skulder	22 328	20 229	22 441
Skulder till moderföretag	145	175	145
Derivatinstrument	672	312	432
Långfristiga skulder finansiell leasing	153	126	151
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	6	1
Summa långfristiga skulder	28 243	26 196	28 359
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 708	7 148	6 435
Leverantörsskulder	159	80	122
Skatteskulder	92	51	57
Kortfristiga skulder finansiell leasing	21	15	22
Derivatinstrument	30	–	–
Övriga kortfristiga skulder	53	446	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683	587	777
Summa kortfristiga skulder	7 746	8 327	7 478
Summa skulder	35 989	34 523	35 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 222	64 114	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-mar			735	735
Övrigt totalresultat, jan-mar			–	–
Utgående eget kapital 2022-03-31	100	4 874	24 616	29 591
Periodens resultat, apr-dec			-507	-507
Övrigt totalresultat, apr-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-mar			-852	-852
Övrigt totalresultat, jan-mar			–	–
Utgående eget kapital 2023-03-31	100	4 874	23 259	28 233

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	apr 2022 mar 2023	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	247	272	1 043	1 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-10	101	95
Återläggning räntenetto	140	93	492	445
Betald ränta	-137	-101	-449	-413
Erhållen ränta	2	1	6	5
Betald skatt	13	-62	-83	-158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	261	193	1 110	1 042
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-418	-31	-405	-18
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	304	-97	526	125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147	65	1 231	1 149
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-476	-440	-2 496	-2 460
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-25	-338	-187	-500
Avyttring av förvaltningsfastigheter	3	–	385	382
Investering i övriga anläggningstillgångar	-3	-1	-16	-14
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	128	-129	-1
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	–	179	179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-501	-651	-2 263	-2 414
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	3 661	4 415	16 834	17 589
Amortering av lån	-3 237	-4 095	-15 098	-15 956
Förändring av säkerheter	-414	301	-766	-51
Amortering av leasing	1	–	-1	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11	621	969	1 580
Periodens/årets kassaflöde	-343	35	-63	315
Likvida medel vid periodens/årets början	783	468	503	468
Likvida medel vid periodens/årets slut	440	503	440	783

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	apr 2022 mar 2023	2022 jan-dec
Intäkter	76	69	307	300
Övriga rörelsekostnader	-36	-32	-197	-193
Personalkostnader	-72	-61	-245	-234
Avskrivningar	-1	0	-3	-2
Rörelseresultat	-33	-24	-138	-129
Resultat från andelar i koncernföretag	-23	19	173	215
Finansiella intäkter	248	196	872	820
Finansiella kostnader	-143	-108	-524	-489
Värdeförändring räntederivat	-253	895	632	1 780
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-329	-58	-400	-129
Valutakurseffekter på finansiella skulder	263	-309	106	-466
Resultat efter finansiella poster	-270	611	721	1 602
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-	-	-21	-21
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	-2	65	-3	64
Skatt	63	-123	-136	-322
Periodens/årets resultat ¹⁾	-209	553	561	1 323

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 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	8	15
Summa immateriella anläggningstillgångar	17	8	15
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	2	5
Summa materiella anläggningstillgångar	6	2	5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	2 690	2 724	2 690
Fordringar hos koncernföretag	33 006	32 502	32 607
Derivatinstrument	1 831	1 209	2 142
Långfristiga fordringar	17	17	18
Summa finansiella anläggningstillgångar	37 544	36 452	37 457
Summa anläggningstillgångar	37 567	36 462	37 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	1	0	1
Övriga fordringar	467	97	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	45	42
Summa kortfristiga fordringar	476	142	60
Likvida medel	440	460	783
Summa omsättningstillgångar	916	602	843
SUMMA TILLGÅNGAR	38 483	37 064	38 320

Belopp i mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	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	-209	553	1 323
	8 956	8 395	9 165
Summa eget kapital	9 199	8 637	9 408
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	407	352	492
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	3	1
Summa avsättningar	408	355	493
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18 834	17 783	18 945
Skulder till moderföretag	145	175	145
Derivatinstrument	672	312	432
Summa långfristiga skulder	19 651	18 270	19 522
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 708	7 148	6 435
Leverantörsskulder	6	5	13
Skulder till koncernföretag	2 250	2 148	2 232
Skatteskuld	88	8	64
Derivatinstrument	30	-	-
Övriga skulder	10	383	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133	110	131
Summa kortfristiga skulder	9 225	9 802	8 897
Summa skulder	29 284	28 427	28 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 483	37 064	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 326 (316), 164 män och 162 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.

Denna rapport har
ej granskats av
bolagets revisorer.

Stockholm den 4 maj 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

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2023 kv 1	2022 kv 4	2022 kv 3	2022 kv 2	2022 kv 1	2021 kv 4
Resultaträkning						
Hysesintäkter	841	803	795	801	770	786
Fastighetskostnader	-421	-424	-281	-319	-385	-377
Driftöverskott	420	379	514	482	385	409
Central administration	-37	-58	-34	-33	-31	-37
Resultat från andelar i joint ventures	4	-223	9	113	10	136
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-140	-131	-119	-102	-93	-152
Resultat efter finansiella poster	247	-33	370	460	271	356
varav förvaltningsresultat	246	201	369	361	268	232
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 003	-2 113	2	52	124	3 367
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	-319	125	98	434	529	151
Resultat före skatt	-1 075	-2 021	470	946	924	3 875
Skatt och övrigt totalresultat	223	375	-85	-190	-189	-798
Kvartalets totalresultat	-852	-1 646	385	756	735	3 077
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	58 918	59 423	61 238	60 705	59 683	58 780
Andelar i joint ventures	2 092	2 088	2 312	2 302	2 201	2 191
Övriga tillgångar	2 772	2 628	2 737	2 417	1 727	972
Likvida medel	440	783	645	1 284	503	468
Summa tillgångar	64 222	64 922	66 932	66 708	64 114	62 411
Eget kapital	28 233	29 085	30 731	30 346	29 591	28 855
Uppskjuten skatt	4 944	5 189	5 558	5 506	5 348	5 173
Räntebärande skulder	29 181	29 021	28 872	29 212	27 553	26 922
Övriga skulder	1 864	1 627	1 771	1 644	1 623	1 461
Summa eget kapital och skulder	64 222	64 922	66 932	66 708	64 114	62 411
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	50	49	47	48	46	46
Soliditet, procent	44	45	46	45	46	46
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,2	3,5	3,6	3,7	3,6	3,6
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	-4,7	0,8	17,5	18,1	24,0	22,9
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1	3,2
Överskottsgrad, procent	50	47	65	60	50	52

Nyckeltal

Belopp i mkr	2023 kv 1	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hysesintäkter	841	3 169	3 062	3 032	2 916
Driftöverskott	420	1 760	1 768	1 760	1 586
Resultat efter finansiella poster	247	1 068	1 526	1 279	1 286
varav förvaltningsresultat	246	1 198	1 230	1 245	1 048
Värdetförändring fastigheter	-1 003	-1 935	5 509	1 825	1 538
Periodens resultat	-852	228	5 931	2 481	2 244
Balansräkning					
Eget kapital	28 233	29 085	28 855	22 921	20 441
Extern skuld	29 181	29 021	26 922	26 315	26 838
Verkligt värde fastigheter	58 918	59 423	58 780	51 750	49 307
Balansomslutning	64 222	64 922	62 411	55 271	52 612
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	44	45	46	41	39
Belåningsgrad, procent	50	49	46	51	54
Räntetäckningsgrad (12 mån)	3,2	3,5	3,6	3,7	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	17,3	17,6	15,9	15,2	18,0
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	8	8	6	9	9
Medelränta, procent	2,2	2,0	1,5	1,7	1,6
Räntebindning, år	3,5	3,4	4,2	4,7	4,5
Kapitalbindning, år	3,6	3,7	4,0	4,0	3,8
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-4,7	0,8	22,9	11,4	11,6
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,0	3,0	3,2	3,5	3,3
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-2,1	-0,3	13,9	7,2	6,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-2,1	-0,4	13,9	7,0	7,2

Belopp i mkr	2023 kv 1	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	518	519	514	540	560
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 257	2 240	2 216	2 232	2 292
Antal lägenheter	29 572	29 230	28 514	28 730	29 214
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	30	30	29	30	30
Vakansgrad bostäder, procent	4,0	3,1	5,1	4,0	3,5
Marknadsvakans bostäder, procent	1,2	0,8	1,5	1,4	0,8
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,8	7,6	8,3	8,8	9,0
Verkligt värde, kr/kvm	26 101	26 525	26 522	23 181	21 512
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	7,1	3,3	2,4	3,5	4,3
Tillväxt driftöverskott, jämförbara fastigheter, procent	7,4	-1,2	1,1	9,2	3,6
Överskottsgrad, procent	50	56	58	58	54
Medarbetare					
Antal anställda	326	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	apr 2022 - mar 2023	2022 jan-dec	apr 2021 - mar 2022	2021 jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Årets resultat	-1 359	228	6 330	5 931
Genomsnittligt eget kapital	28 912	28 970	26 424	25 888
Avkastning på eget kapital, procent	-4,7	0,8	24,0	22,9
Driftöverskott				
Hysesintäkter	3 240	3 169	3 072	3 062
Fastighetskostnader	-1 445	-1 409	-1 319	-1 294
Driftöverskott	1 795	1 760	1 753	1 768
Överskottsgrad				
Driftöverskott	1 795	1 760	1 753	1 768
Hysesintäkter	3 240	3 169	3 072	3 062
Överskottsgrad, procent	55	56	57	58
Direktavkastning				
Driftöverskott	1 795	1 760	1 753	1 768
Ingående fastighetsvärde	59 683	58 780	52 167	51 750
Utgående fastighetsvärde	58 918	59 423	59 683	58 780
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	59 300	59 102	55 925	55 265
Direktavkastning, procent	3,0	3,0	3,1	3,2
Totalavkastning				
Driftöverskott	1 795	1 760	1 753	1 768
Värdeförändring fastigheter	-3 062	-1 935	5 538	5 509
Summa	-1 267	-175	7 292	7 278
Ingående fastighetsvärde	59 683	58 780	52 167	51 750
Utgående fastighetsvärde	58 918	59 423	59 683	58 780
Avgår orealiserade värdeförändringar	3 062	1 935	-5 538	-5 509
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	60 831	60 069	53 156	52 510
Totalavkastning, procent	-2,1	-0,3	13,7	13,9

Belopp i mkr	apr 2022 - mar 2023	2022 jan-dec	apr 2021 - mar 2022	2021 jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Resultat före skatt	-1 680	319	7 838	7 347
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	3 062	1 935	-5 538	-5 509
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-339	-1 186	-777	-311
Resultat från andelar i joint ventures	97	91	-338	-330
Finansiella kostnader	499	450	464	480
Summa	1 639	1 609	1 649	1 676
Externa räntor	-511	-456	-452	-467
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,5	3,6	3,6
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	29 181	29 021	27 553	26 922
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	58 918	59 423	59 683	58 780
Belåningsgrad, procent	50	49	46	46
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	4 526	4 530	3 305	3 306
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	58 918	59 423	59 683	58 780
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	8	8	6	6
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	29 181	29 021	27 553	26 922
Likvida medel	-440	-783	-503	-468
Säkerheter avseende CSA avtal	-416	-2	350	48
Nettoskuld	28 325	28 236	27 399	26 503
Driftöverskott	1 795	1 760	1 754	1 768
Central administration	-162	-156	-113	-100
Avskrivningar	2	2	2	2
EBITDA	1 635	1 606	1 642	1 670
Nettoskuld/EBITDA, ggr	17,3	17,6	16,7	15,9

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.	Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
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.	Totalavkastning	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Belåningsgrad	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.	Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.	Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.
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.		Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter visar utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter visar belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte. Beloppen i denna rapport är avrundade till närmaste miljon kronor vilket innebär att tabeller och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyres-förluster 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 samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.		
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.		
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån.		
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.		

Kalendarium

Halvårsrapport januari-juni 2023	14 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	27 oktober 2023

Kontakt:

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

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