



# Bokslutskommuniké 2022

## januari – december 2022

### Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 3 169 mkr (3 062), en ökning med 3,5 procent jämfört med föregående år.
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 84 mkr eller 3,3 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 760 mkr (1 768), en minskning med 0,5 procent jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet justerat för engångskostnader och värdeförändring i JV-bolag ökade till 1 243 mkr (1 147).
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -1 935 mkr (5 509).
- Värdeförändringen på derivatinstrument och lån i utländsk valuta uppgick till 1 186 mkr (311).
- Årets resultat före skatt uppgick till 319 mkr (7 347). Resultatet efter skatt uppgick till 228 mkr (5 931).
- Fastighetsförvärv under året uppgick till 500 mkr (532). Etablering i Lund har skett genom förvärv av projektfastigheter i området Västerbro. Dessutom har en bostadsfastighet i området Berggårdshöjden i Kalmar samt två projektfastigheter i Sollentuna förvärvats.
- Fastigheten Lagern 6 i Stockholm har avyttrats och frånträtts.
- Årets investeringar i fastigheter uppgick till 2 460 mkr (1 851).

### Hyresintäkter

3 169 mkr

### Driftöverskott

1 760 mkr

### Resultat efter skatt

228 mkr

### Rikshem i sammandrag

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Hyresintäkter, mkr	3 169	3 062	803	786
Driftöverskott, mkr	1 760	1 768	379	409
Förvaltningsresultat, mkr	1 068	1 526	-33	356
Periodens/årets resultat, mkr	228	5 931	-1 648	3 074
Verkligt värde fastigheter, mkr	59 423	58 780	59 423	58 780
Antal lägenheter	29 230	28 514	29 230	28 514
Uthyrningsbar area, tkvm	2 240	2 216	2 240	2 216
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,9	95,8	96,9	95,8
Genomsnittlig hyreslängd, år*	7,6	8,3	7,6	8,3
Belåningsgrad, procent	49	46	49	46
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,5	3,6	3,5	3,6
Eget kapital, mkr	29 085	28 855	29 085	28 855
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-0,4	13,9	-0,4	13,9
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	0,8	22,9	0,8	22,9

\* Avser samhällsfastigheter.  
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 21.

# Stabilt driftöverskott och minskade vakanser

2022 har varit ett speciellt år. Invasionen av Ukraina, globala leveransproblem, hög inflation, snabbt stigande räntor och mångdubblade energipriser har haft stor påverkan på samhället. Allt detta påverkar oss men samtidigt har Rikshem haft en positiv utveckling där vi har avancerat inom de områden vi föresatt oss. Fastighetsbranschen har under flera år verkat i ett gynnsamt klimat men vi behöver nu anpassa oss till en ny verklighet. Det har under året varit volatilt på finansmarknaderna. För Rikshem är det en styrka att ha stabila ägare och en stark rating och vi har tillgång till finansiering via såväl kapitalmarknaden som banklån. Allt pekar på att vi nu går in i en lågkonjunktur som beräknas pågå till 2025. Vi är ödmjuka inför att verka i en kontext vi inte haft på över 30 år men med en ny affärsplan för 2023-2025 också trygga i hur vi ska arbeta framåt och vad vi ska fokusera på.

## Ökade intäkter

Intäkterna för helåret ökar till 3 169 mkr (3 062) och vi fortsätter minska våra vakanser, såväl marknadsvakanser som projektvakanser. Trots de stora prisökningarna i samhället, framför allt kopplade till el och uppvärmning, levererar vi ett stabilt driftöverskott om 1 760 mkr (1 768). Kostnadsökningarna behöver täckas av ökade hyresintäkter vilket innebär att de pågående hyresförhandlingarna för bostäder blir viktigare än ett vanligt år. För samhällsfastigheterna är den absoluta majoriteten av hyreskontrakten indexerade till KPI vilket ger ett skydd mot ökande kostnader. Årets förvaltningsresultat justerat för engångskostnader och värdeförändring i JV-bolag ökar till 1 243 mkr (1 147). Omvärldsläget och stigande räntor driver upp avkastningskraven vilket gör att värdeförändringen för fastigheter är negativ med -1 935 mkr (5 509). Med osäkra marknadsutsikter avvaktar vi nu med att påbörja ytterligare nyproduktion och lägger istället mer fokus på renoveringar. Under oktober frånträdde vi fastigheten Lagern 6 i Stockholm, vårt tidigare huvudkontor, och sedan slutet av sommaren hyr vi nya moderna centrala lokaler som inbjuder till att vara på kontoret.



Anette Frumerie, vd

## Rekord i energibesparing

Energipriserna, som lett till betydligt högre taxebundna kostnader under året, nådde nya nivåer i december. Ur samhällsperpektiv behövs därför regeringens elprisstöd till hushåll och företag under de extraordinära omständigheter som nu råder. Inget sådant stöd ingår i Rikshems resultat för 2022. Det viktigaste är dock att det i samhället sker ett bredare kontinuerligt arbete med energieffektivisering, samtidigt som Sverige måste säkerställa att hela landet har tillgång till el till rimliga priser. Rikshem har intensifierat energiarbetet under året och 2022 blev ett av våra bästa energibesparingsår någonsin.

**”** Här kan unga i Gränby kostnadsfritt prova på olika idrotter med utbildade instruktörer i syfte att uppmuntra till rörelseglädje.

Vi fortsätter investera i energiprojekt och ser stora möjligheter i vårt projekt "Ett uppkopplat bestånd" där vi bland annat installerar sensorer, som känner av både temperatur och luftfuktighet, i lägenheterna. I de fastigheter där vi börjat studera data från sensorerna och justera därefter har energibesparingar på upp mot 20 procent kunnat göras. I arbetet med att byta till LED-belysning i och på våra fastigheter har vi nu bytt i närmare halva beståndet - över 250 fastigheter.

## Långsiktighet stärker Gränby

I Gränby i Uppsala har Rikshem ett av våra större bostadsområden. Här har vi under året startat ett långsiktigt områdesutvecklingsprojekt, med målsättning att Gränby ska bli ett tryggare och mer attraktivt område. Det innefattar insatser som kan göras här och nu, såsom ökad personaltäthet i området och byte av belysning och passersystem, men även mer långsiktiga insatser. Tillsammans med samarbetspartners har vi också startat GUPP, som är en ny träffpunkt för barn och unga i Gränby. Här kan unga i Gränby kostnadsfritt prova på olika idrotter med utbildade instruktörer i syfte att uppmuntra till rörelseglädje. Inom GUPP erbjuds också föreläsningar för föräldrar och lovläger. Gränbyprojektet drivs på tio års sikt men redan nu ser vi bland annat högre kundnöjdhet och att hyresgästerna upplever området som tryggare.

## Ständig framåttrörelse

Oavsett tuffare tider så ska vi fortsätta ta hand om våra fastigheter, utveckla våra medarbetare och vara mer närvarande och finnas tillhands för kunderna. Jag är stolt över att vara vd på Rikshem, stolt över alla medarbetares engagemang och stolt över vår ständiga förflyttning framåt. Med hopp om ett ljusnande 2023 vill jag avsluta med ett stort tack för 2022 till alla hyresgäster, Rikshemmare och samarbetspartners.

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 göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

## Marknadsvärde

# 63 mdkr

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 62 532 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

## Bostäder

# 29 000

Rikshem har cirka 29 000 bostäder som fördelar sig på hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.

## Samhällsfastigheter

# 30%

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

## Våra största förvaltningsområden (andel av fastighetsvärde)



**Uppsala**  
Antal lägenheter: **6 606**  
Andel samhällsfastigheter: **33 procent**  
Antal kvm: **421 743**

24%  
av beståndet



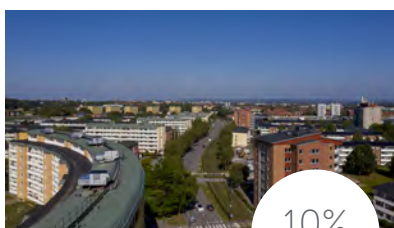
**Storstockholm**  
Antal lägenheter: **4 618**  
Andel samhällsfastigheter: **50 procent**  
Antal kvm: **472 237**

21%  
av beståndet



**Helsingborg**  
Antal lägenheter: **3 544**  
Andel samhällsfastigheter: **1 procent**  
Antal kvm: **254 145**

10%  
av beståndet



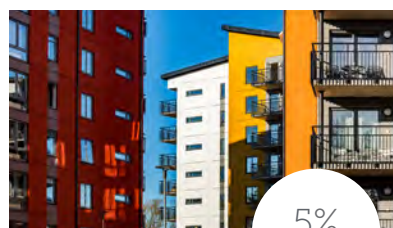
**Norrköping**  
Antal lägenheter: **3 453**  
Andel samhällsfastigheter: **5 procent**  
Antal kvm: **237 772**

10%  
av beståndet



**Västerås**  
Antal lägenheter: **1 807**  
Andel samhällsfastigheter: **35 procent**  
Antal kvm: **132 171**

6%  
av beståndet




**Kalmar**  
Antal lägenheter: **1 683**  
Andel samhällsfastigheter: **44 procent**  
Antal kvm: **153 702**

5%  
av beståndet



**Umeå**  
Antal lägenheter: **1 764**  
Andel samhällsfastigheter: **6 procent**  
Antal kvm: **119 844**

5%  
av beståndet



**Luleå**  
Antal lägenheter: **1 908**  
Andel samhällsfastigheter: **15 procent**  
Antal kvm: **157 024**

5%  
av beståndet



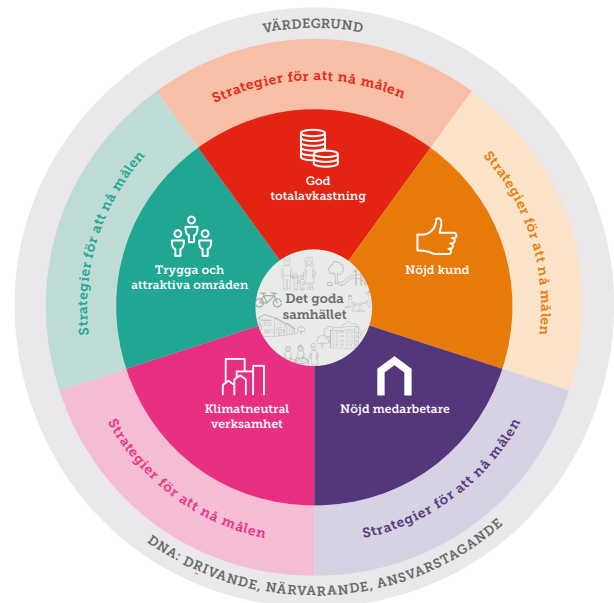
**Halmstad**  
Antal lägenheter: **862**  
Andel samhällsfastigheter: **78 procent**  
Antal kvm: **66 615**

4%  
av beståndet



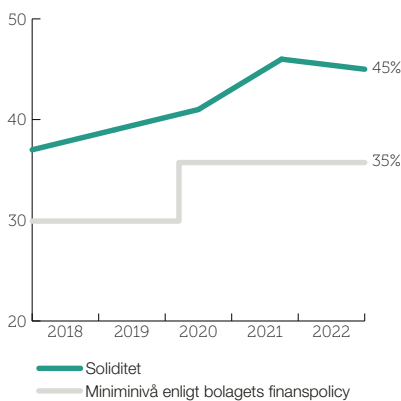
# Rikshems mål

Rikshem har fem långsiktiga mål som styr verksamhetens inriktning. Verksamheten bedrivs utifrån ett antal strategier som ska bidra till att nå målen.



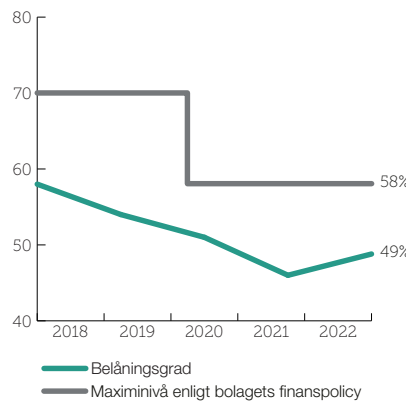
## Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

Soliditet (procent)



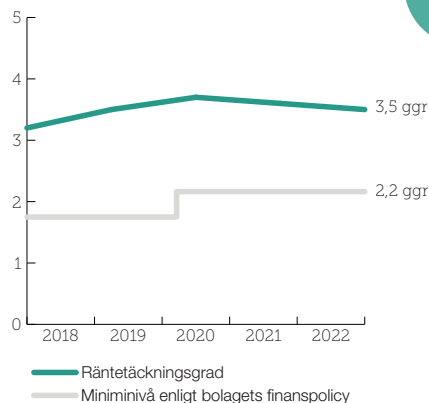
45%

Belåningsgrad (procent)



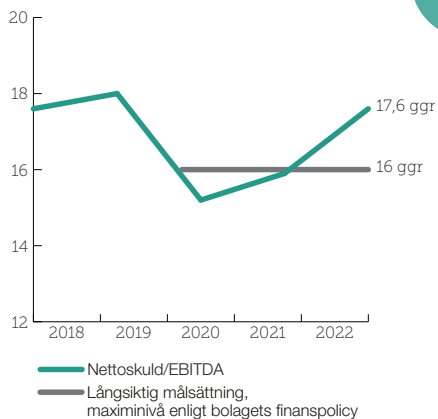
49%

Räntetäckningsgrad (ggr)



3,5 ggr

Nettoskuld/EBITDA (ggr)



17,6 ggr

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. Nettoskulden påverkas av valutakursförändringar, justerat för årets valutakursförändringar på lån uppgår nyckeltalet till 17,3.

Nyckeltalet kommer att kunna återbördas till nivåer under 16 gånger genom fortsatt fokus på portfölloptimering och driftöverskott.

# Intäkter, kostnader & resultat

## Driftöverskott

Hysesintäkterna ökade med 107 mkr eller 3,5 procent jämfört med föregående år och uppgick till 3 169 mkr (3 062). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering samt effekter av hyrespåverkande investeringar. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 84 mkr eller 3,3 procent.

Fastighetskostnaderna för året ökade med 115 mkr eller 8,9 procent till 1 409 mkr (1 294). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 102 mkr eller 9,7 procent. Det är främst taxebundna kostnader som ökat, särskilt kostnader för el till följd av höjda elpriser. Kostnaderna för underhåll ökade, främst kostnader för planerat underhåll. Under första kvartalet genomfördes en förändring av utfördelning av kostnader för att bättre återspegla den kategorisering av kostnader som förespråkas av MSCI. Det innebär att del av kostnader som tidigare redovisats som fastighetskostnader nu redovisats som central administration. För året 2022 innebär förändringen en minskning av fastighetskostnader med 26 mkr.

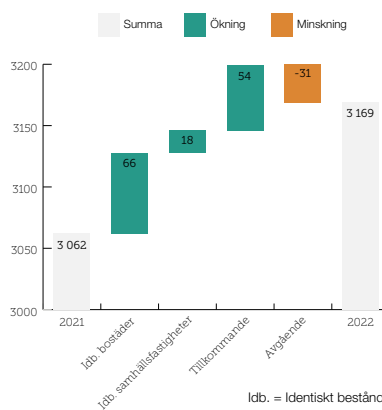
Sammantaget minskade det totala driftöverskottet med 8 mkr i förhållande till föregående år och uppgick till 1 760 mkr (1 768). För jämförbara fastigheter minskade driftöverskottet med 18 mkr eller 1,2 procent.

Vakanserna har minskat under året, i synnerhet under andra halvåret. Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 3,1 procent (5,1). Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 0,8 procent (1,5). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgår till 98,7 procent (98,2). För totalt bestånd uppgår ekonomisk uthyrningsgrad till 96,9 procent (95,8).

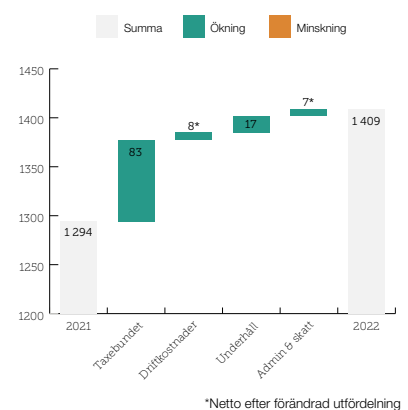
Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 7,6 år (8,3). En stor del av hyresavtalen nytecknades på 15-20 år i samband med förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.

Resultaträkning mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	3 169	3 062
Fastighetskostnader	-1 409	-1 294
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 760</b>	<b>1 768</b>
Central administration	-156	-100
Finansnetto	-445	-472
Resultat från andelar i joint ventures	-91	330
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 068</b>	<b>1 526</b>
Värdeförändring fastigheter	-1 935	5 509
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	1 186	311
<b>Resultat före skatt</b>	<b>319</b>	<b>7 347</b>
Skatt	-91	-1 416
<b>Årets resultat</b>	<b>228</b>	<b>5 931</b>

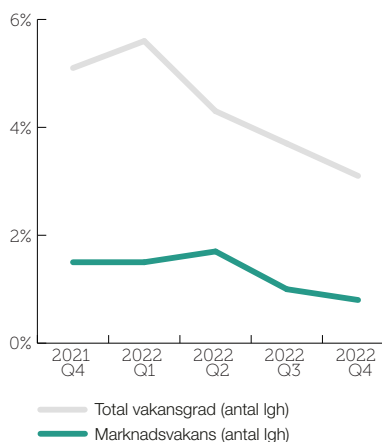
## Hyresintäkter



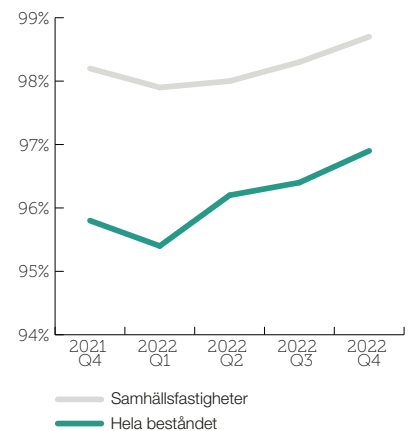
## Fastighetskostnader



## Vakansgrad bostäder (procent)



## Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



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.

## Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till

-156 mkr (-100). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Under det fjärde kvartalet gjordes en nedskrivning av en fordran i en transaktion, där motparten gått i konkurs. Nedskrivningen belastar centrala administrationskostnader med 16 mkr. Under första kvartalet genomfördes en förändring av utfördelning av kostnader för att bättre återspegla den kategorisering av kostnader som förespråkas av MSCI. Kostnader som tidigare redovisats som fastighetskostnader redovisas nu som central administration. Denna förändring genomfördes i syfte att bättre återspegla MSCIs struktur. För året 2022 innebär förändringen en ökning av kostnader inom central administration med 26 mkr.

-156 mkr  
(-100)

## Finansnetto

Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Finansnettot uppgick totalt till -445 mkr (-472). Minskningen jämfört med föregående år beror bland annat på låg ränta under det första halvåret samt skillnader i aktiverad ränta. Marknadsräntor och kreditmarginaler har ökat, i synnerhet under det andra halvåret. Detta slår igenom successivt då en stor del av låneportföljen har lång ränt- och kapitalbindning. Vid årets utgång uppgick medelräntan på de räntebärande skulderna till 2,0 procent (1,5). Läs mer på sidan 11.

-445 mkr  
(-472)

## Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -91 mkr (330). Det negativa resultatet är orsakat av värdeförändring i förvaltningsfastigheter, se vidare information i avsnitt joint ventures på sidan 10.

-91 mkr  
(330)

## Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under året till -1 935 mkr (5 509), vilket motsvarar en värdeminskning om 3,2 procent (ökning 10,6). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen

-1 935 mkr  
(5 509)

har ökat med 0,25 procentenheter under året. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sidan 8.

## 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 EUR, NOK och AUD. Den kraftiga ränteuppgången under året medförde en positiv inverkan på värdeförändringen på räntederivat i SEK som uppgick till 1 780 mkr (575). Värdeförändringen på kombinerade valuta- och räntederivatinstrument uppgick till -129 mkr (168) och påverkades negativt av ränteuppgången och positivt av kronförsvagning. Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -465 mkr (-432) och beror på att den svenska kronan under året försvagats mot dessa valutor. Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade resultateffekter.

1 186 mkr  
(311)

## Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -91 mkr (-1 416) varav aktuell skatt utgjorde -75 mkr (-95) och uppskjuten skatt utgjorde -16 mkr (-1 321). 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 året uppgick till 28,6 procent (19,3). Awikelsen i förhållande till svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framförallt av negativa resultatandelar från joint ventures samt av ej avdragsgilla räntekostnader hänförliga till gällande ränteavdragsbegränsningsregler. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

-91 mkr  
(-1 416)

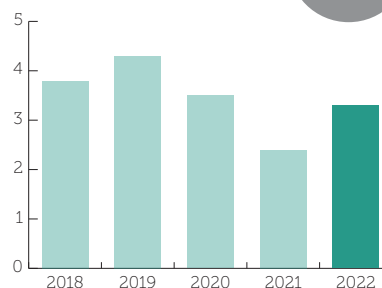
## Årets resultat

Årets resultat uppgick till 228 mkr (5 931).

228 mkr  
(5 931)

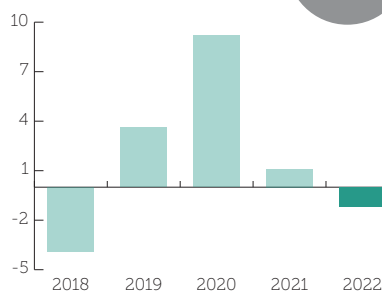
Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)

3,3%



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)

-1,2%



# Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 519 fastigheter (514) med ett verkligt värde om 59 423 mkr (58 780). Av verkligt värde avser 40 850 mkr

bostäder, 14 417 mkr vårdboenden, 3 206 mkr skolor och 949 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 837 mkr.

Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Antal fastigheter

519

Verkligt värde

59 423 mkr

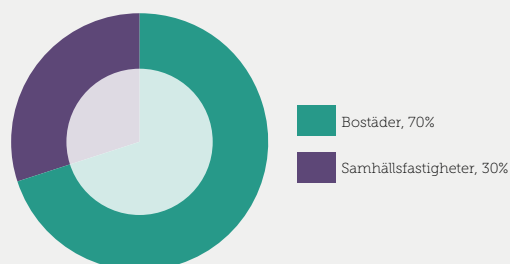
## Rikshems fastighetsbestånd 2022-12-31

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
<b>Segment bostäder</b>									
- Bostäder	40 850	69	1 587	25 733					
- Kommersiellt*	742	1	37	19 801					
- Skolor	50	0	2	26 266					
<b>Bostäder</b>	<b>41 642</b>	<b>70</b>	<b>1 627</b>	<b>25 597</b>	<b>2 245</b>	<b>88%</b>	<b>3%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>
<b>Segment samhällsfastigheter</b>									
- Vårdboenden	14 417	24	474	30 417					
- Skolor	3 156	5	120	26 333					
- Kommersiellt*	207	0	20	10 570					
<b>Samhällsfastigheter</b>	<b>17 780</b>	<b>30</b>	<b>613</b>	<b>28 986</b>	<b>1 027</b>	<b>6%</b>	<b>83%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>
<b>Totalt</b>	<b>59 423</b>	<b>100</b>	<b>2 240</b>	<b>26 525</b>	<b>3 272</b>	<b>63%</b>	<b>28%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>

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



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 uppgår till -1 935 mkr och är främst driven av marknadens ökade direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,25 procentenheter till 3,90 procent i relation till värdet per 31 december 2021.

## Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	917	1 593	3 836	2,50%	3,76%	6,00%
Samhällsfastigheter:					4,12%	
Vårdboenden	878	1 753	3 419	3,15%	4,06%	5,60%
Skolor	884	1 446	2 736	3,80%	4,41%	5,60%
Kommersiellt	642	1 684	2 049	4,27%	5,93%	8,00%
<b>Medeltal</b>		<b>1 628</b>			<b>3,90%</b>	

## Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2022	31 dec 2021	Förändring
Bostäder	40 850	3,76%	3,39%	0,37%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboenden	14 417	4,06%	3,98%	0,08%
Skolor	3 206	4,41%	4,35%	0,06%
Kommersiellt	949	5,93%	5,56%	0,37%
<b>Totalt</b>	<b>59 423</b>	<b>3,90%</b>	<b>3,65%</b>	<b>0,25%</b>

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Verkligt värde vid ingången av året</b>	<b>58 780</b>	<b>51 750</b>
Värdeförändring	-1 935	5 509
Investering	2 460	1 851
Förvärv	500	532
Försäljning	-382	-862
Verkligt värde vid utgången av året	59 423	58 780
<b>Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures</b>	<b>62 532</b>	<b>62 112</b>

## Segmentsrapport

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	2 210	2 148	959	914	3 169	3 062
Fastighetskostnader	-1 080	-982	-328	-311	-1 409	-1 294
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 130</b>	<b>1 166</b>	<b>631</b>	<b>602</b>	<b>1 760</b>	<b>1 768</b>
Värdeförändring fastigheter	-1 943	3 890	8	1 619	-1 935	5 509
<b>Totalavkastning</b>	<b>-813</b>	<b>5 056</b>	<b>639</b>	<b>2 222</b>	<b>-175</b>	<b>7 278</b>
Verkligt värde fastigheter	41 642	41 591	17 780	17 189	59 423	58 780
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-1,9	13,7	3,7	14,3	-0,3	13,9
Andel, procent	70	71	30	29	100	100
Area, tkvm	1 627	1 608	613	608	2 240	2 216
Verkligt värde, kr per kvm	25 597	25 863	28 986	28 265	26 525	26 522
Investeringar	2 257	1 661	203	190	2 460	1 851



# Investeringar och projekt

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

## Transaktioner och investeringar

Förvärven under året uppgick till 500 mkr. Förvärven har främst skett från joint venture-bolag, se sidan 10. Under första kvartalet förvärvades tre projektfastigheter i Lund och en bostadsfastighet i Kalmar. Under andra kvartalet förvärvades projektfastigheter i Sollentuna.

Fastigheten Lagern 6 i Stockholm har frånträtts under det fjärde kvartalet.

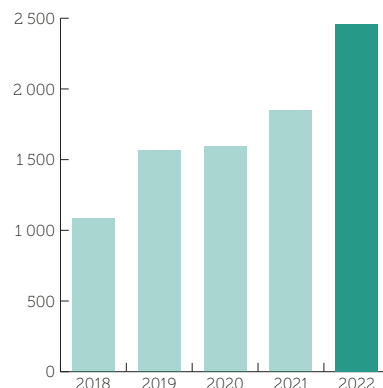
Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 460 mkr (1 851), varav 1 147 mkr (956) avsåg ombyggnation och

renovering av bostäder, 1 109 mkr (705) avsåg nyproduktion av bostäder och 203 mkr (190) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion omfattande 1 601 lägenheter är pågående. Beräknad inflytt är mellan första kvartalet 2023 och fjärde kvartalet 2025. ROT- och renoveringsprojekt pågår i 12 fastigheter och omfattar 2 060 lägenheter där inflyttning sker löpande. Under året har 1 940 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

Investeringar (mkr)

2 460 mkr



## Större pågående projekt

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Investeringsbelopp, mkr	Återstående investeringsbelopp, mkr	Beräknat färdigställt
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		175	355	91	kv 1, 2023
Flyttfågeln	Umeå	ROT-renovering	170	170	202	47	kv 1, 2023
Eriksborg	Västerås	Nyproduktion (bostäder)		252	350	89	kv 3, 2023
Topasen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		141	260	166	kv 2, 2024
Brönnestad	Malmö	Nyproduktion (bostäder)		260	417	204	kv 4, 2024
Grafikern	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		162	313	165	kv 4, 2024
Kantorn	Uppsala	ROT-renovering	160	231	269	163	kv 4, 2024
Porsön	Luleå	ROT-renovering	426	426	331	194	kv 2, 2025
Kantorn	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		139	325	235	kv 4, 2025
Repet	Södertälje	Nyproduktion (bostäder)		190	460	223	kv 4, 2025



Eriksberg 4:1, Uppsala

## Stam- & badrenoveringen enligt ny modell i Uppsala

Rikshems nya renoveringsmodell med kvarboende innebär att vi kan renovera beståndet i snabbare takt, att hyresgästerna inte behöver evakueras, att tiden för renoveringen blir kortare än tidigare och att investeringen och hyreshöjningen blir lägre.

Nu har den första fastigheten som renoverats med den nya metoden, Eriksberg 4:1 i Uppsala, färdigställts. Här har vi bytt stammar och byggt nya badrum i 87 lägenheter. De nya badrummen, som är mycket uppskattade av hyresgästerna, har bland annat fått nytt klinkergolv och kaklade väggar, ny duschplats med duschvägg samt elektrisk handdukstork och golvvärme.

# Joint ventures

## Andelar i joint ventures

Genom joint venture-samarbeten kan Rikshem bland annat agera på nya marknader, utveckla nya och befintliga områden samt dela och komplettera olika kompetenser.

2 088 mkr  
(2 191)

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 2 088 mkr (2 191). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 3,1 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 1 196 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 675 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 217 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr, P&E Fastighetspartner och Huseriet.

Rikshem har under året förvärvat Glommen & Lindbergs 50 % av JV Tidmätaren AB, innebärande att Rikshem nu äger 100 % av aktierna i bolaget och att joint venture-samarbetet har upphört. Rikshem har under året även förvärvat en fastighet från Bergagårdshöjden JV AB.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av året uppgick antal lägenheter i produktion till 134, varav 69 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 33.

## Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till -91 mkr (330). Skillnaden är främst hänförlig till värdeförändring i fastigheter.

-91 mkr  
(330)



### Rikshems joint ventures

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



Telestaden i Farsta.  
Fotograf Staffan Eliasson

# Finansiering

Året har präglats av oro i omvärlden och på de finansiella marknaderna med bland annat ökad inflation och stigande räntor. Vikten av att ha stabila ägare och en stark rating har accentuerats. Rikshem står stadigt och har under året haft tillgång till både kapitalmarknadsfinansiering och banklån.

Året inleddes med en pågående Covid-19 pandemi och när denna började avta invaderade Ryssland Ukraina och därtill infördes nya pandemirelaterade restriktioner i Kina. Detta har drivit på prisökningar och inflationen har stigit snabbt. Centralbanker har aviserat och genomfört räntehöjningar i syfte att stävja inflationen vilket lett till räntepågångar och stor volatilitet på ränte- och kapitalmarknaderna. Inflationen har bitit sig fast längre än förväntat och året avslutades med en styrränta på 2,5%, med avisering om fortsatta höjningar 2023. Tillgången till kapital på obligations- och certifikatsmarknaderna har tidvis varit begränsad eller obefintlig, vilket har medfört att även lånemarginalerna ökat. Detta har påverkat hela fastighetssektorn men främst bolag med lägre kreditrating än Rikshem.

De ökade marknadsräntorna och kreditmarginalerna medför att lånekostnaderna ökar, men eftersom en stor del av låneportföljen har lång ränte- och kapitalbindning sker kostnadsökningen successivt. Ränteförändringarna har dock stor inverkan på värdet på bolagets derivatinstrument.

Under det fjärde kvartalet emitterades två obligationer om 450 mkr med fyra års löptid samt en obligation om 10 MEUR med fem års löptid. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har under kvartalet ökat med 190 mkr.

## Likvida medel

Likvida medel uppgick till 783 mkr (468). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 2 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis.

783 mkr  
(468)

## Derivatinstrument

Bolaget hade vid årets utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 15,5 miljarder kronor. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 2 142 mkr (403) och verkligt värde på derivat med negativt

1 710 mkr  
(60)

verkligt värde till -432 mkr (-343). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 1 710 mkr (60).

## Räntebärande skulder

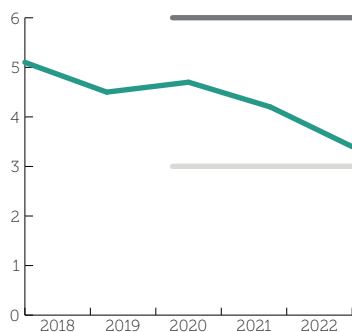
De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av årets till 29 021 mkr (26 922). Kortfristig del uppgick till 6 435 mkr (7 064). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 530 mkr (3 306) säkerställda skulder till kreditinstitut, 999 mkr (999) avsåg skuld till EIB, 2 841 mkr (3 550) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 20 506 mkr (18 892) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 145 mkr (175) i räntebärande skulder till närstående bolag.

29 021 mkr  
(26 922)

Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 8 procent (6) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,9 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,0 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK.

Genomsnittlig  
räntebindning (år)

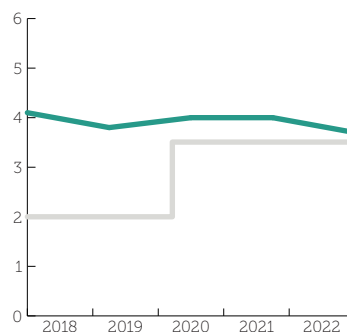
3,4 år



— Genomsnittlig räntebindning (år)  
— Maximinivå enligt bolagets finanspolicy  
— Miniminivå enligt bolagets finanspolicy

Genomsnittlig  
kapitalbindning (år)

3,7 år



— Genomsnittlig kapitalbindning  
— Miniminivå (år) för kapitalbindning enligt bolagets finanspolicy

Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 3,3 miljarder kronor för EUR, 5,0 miljarder kronor för NOK och 0,6 miljarder kronor för AUD.

Medelräntan ökade under året till följd av höjda marknadsräntor och kreditmarginaler. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 2,0 procent vilket är 0,5 procentenheter högre än vid föregående årsskifte och 0,2 procentenheter högre än föregående kvartal. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,7 år (4,0) och genomsnittlig räntebindning till 3,4 år (4,2).

### Grön finansiering

I februari 2022 uppdaterade Rikshem ramverket för gröna obligationer. Under det fjärde kvartalet har gröna obligationer för 359 mkr emitterats. Vid årets 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 årets 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	Belopp (mkr)	Andel
2023	6 021	21%	6 435	22%
2024	3 616	12%	4 309	15%
2025	5 785	20%	4 852	17%
2026	3 700	13%	3 631	12%
2027	1 999	7%	2 633	9%
2028	3 000	10%	1 053	3%
2029	1 500	5%	1 405	5%
2030	2 400	8%	1 089	4%
2031	500	2%	800	3%
2032-	500	2%	2 814	10%
<b>Summa</b>	<b>29 021</b>	<b>100%</b>	<b>29 021</b>	<b>100%</b>



# Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	803	786	3 169	3 062
Driftkostnader	-261	-211	-873	-783
Reparationer och underhåll	-87	-91	-266	-249
Fastighetsadministration	-62	-65	-222	-220
Fastighetsskatt	-14	-10	-48	-42
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-424</b>	<b>-377</b>	<b>-1 409</b>	<b>-1 294</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>379</b>	<b>409</b>	<b>1 760</b>	<b>1 768</b>
Central administration	-58	-37	-156	-100
Finansnetto	-131	-152	-445	-472
Resultat från andelar i joint ventures	-223	136	-91	330
varav förvaltningsresultat	11	11	39	35
varav värdeförändring fastigheter	-295	158	-159	379
varav värdeförändring derivat	2	1	6	2
varav skatt	59	-35	23	-85
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-33</b>	<b>356</b>	<b>1 068</b>	<b>1 526</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 113	3 367	-1 935	5 509
Värdeförändring räntederivat	-80	136	1 780	575
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	323	115	-129	168
Valutakursförändring lån	-118	-100	-465	-432
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 021</b>	<b>3 875</b>	<b>319</b>	<b>7 347</b>
Skatt	373	-801	-91	-1 416
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-1 648</b>	<b>3 074</b>	<b>228</b>	<b>5 931</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Pensioner, omvärdering	3	4	3	4
Skatt pensioner	-1	-1	-1	-1
<b>Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Summa totalresultat för perioden/året</b>	<b>-1 646</b>	<b>3 077</b>	<b>230</b>	<b>5 934</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	15	8
Förvaltningsfastigheter	59 423	58 780
Andelar i joint ventures	2 088	2 191
Materiella anläggningstillgångar	6	2
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	177	134
Derivatinstrument	2 142	403
Långfristiga fordringar	62	227
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>63 913</b>	<b>61 745</b>
Kortfristiga fordringar	226	198
Likvida medel	783	468
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 009</b>	<b>666</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>64 922</b>	<b>62 411</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>29 085</b>	<b>28 855</b>
Uppskjuten skatt	5 189	5 173
Räntebärande skulder	22 586	19 858
Derivatinstrument	432	343
Långfristiga skulder leasing	151	117
Ej räntebärande skulder	1	6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>28 359</b>	<b>25 497</b>
Räntebärande skulder	6 435	7 064
Kortfristiga skulder leasing	22	15
Ej räntebärande skulder	1 021	980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 478</b>	<b>8 059</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>64 922</b>	<b>62 411</b>

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>17 947</b>	<b>22 921</b>
Årets resultat			5 931	5 931
Övrigt totalresultat			3	3
<b>Årets totalresultat</b>			<b>5 934</b>	<b>5 934</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>23 881</b>	<b>28 855</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>23 881</b>	<b>28 855</b>
Årets resultat			228	228
Övrigt totalresultat			2	2
<b>Årets totalresultat</b>			<b>230</b>	<b>230</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>24 111</b>	<b>29 085</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	-33	356	1 068	1 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	224	-134	95	-328
Återläggning räntenetto	131	152	445	472
Betald ränta	-119	-155	-413	-489
Erhållen ränta	4	1	5	6
Betald skatt	-70	-20	-158	-26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>137</b>	<b>200</b>	<b>1 042</b>	<b>1 162</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	129	10	-18	25
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	48	-5	125	-16
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>314</b>	<b>205</b>	<b>1 149</b>	<b>1 171</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-681	-635	-2 460	-1 851
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-1	-500	-533
Avyttring av förvaltningsfastigheter	382	33	382	862
Investering i övriga anläggningstillgångar	-6	2	-14	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-7	-1	-67
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	2	30	179	30
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-303</b>	<b>-578</b>	<b>-2 414</b>	<b>-1 559</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	2 932	4 113	17 589	12 881
Amortering av lån	-2 901	-4 175	-15 956	-12 710
Förändring av säkerheter	99	0	-51	-143
Lösen av finansiella instrument	-	0	-	-3
Amortering av leasing	-3	1	-2	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>127</b>	<b>-61</b>	<b>1 580</b>	<b>25</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>138</b>	<b>-434</b>	<b>315</b>	<b>-362</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	645	902	468	830
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>783</b>	<b>468</b>	<b>783</b>	<b>468</b>

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Intäkter</b>	<b>84</b>	<b>65</b>	<b>300</b>	<b>248</b>
Övriga rörelsekostnader	-67	-37	-193	-123
Personalkostnader	-69	-68	-234	-232
Avskrivningar	0	-1	-2	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-52</b>	<b>-40</b>	<b>-129</b>	<b>-109</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	158	96	215	96
Räntenetto	89	30	331	252
Värdeförändring räntederivat	-80	136	1 780	575
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	323	115	-129	168
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-119	-100	-466	-432
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>319</b>	<b>237</b>	<b>1 602</b>	<b>550</b>
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-21	-44	-21	-44
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	-303	-	64	-
Skatt	-23	-31	-322	-84
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-28</b>	<b>162</b>	<b>1 323</b>	<b>422</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	15	8
Inventarier	5	2
Aktier och andelar i koncernföretag	2 690	2 724
Fordringar hos koncernföretag	32 607	31 668
Derivatinstrument	2 142	403
Långfristiga fordringar	18	144
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>37 477</b>	<b>34 949</b>
Kortfristiga tillgångar	60	119
Likvida medel	783	465
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>843</b>	<b>584</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 320</b>	<b>35 533</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>9 408</b>	<b>8 085</b>
Avsättningar	1	3
Uppskjuten skatt	492	243
Derivatinstrument	432	343
Räntebärande skulder	25 380	24 474
Skulder till koncernföretag	2 377	2 150
Ej räntebärande skulder	230	235
<b>Summa skulder</b>	<b>28 912</b>	<b>27 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 320</b>	<b>35 533</b>

## 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. Sedan i januari 2022 ingår moderbolaget som kommittent i skatte-

rättslig kommission med merparten av sina dotterbolag. Bolagen ingår även i en mervärdesskattegrupp från och med 1 juli 2022.



## Styrelse

Vid årsstämman den 24 mars 2022 valdes Siv Malmgren och Zdravko Markovski till nya ordinarie ledamöter i styrelsen. Övriga ledamöter omvaldes.

Valberedningen meddelade i december att Kerstin Lindberg Göransson avses föreslås till ny styrelseledamot och styrelseordförande på årsstämman den 21 mars 2023. Styrelsens nuvarande ordförande Per Uhlén har avböjt omval. Vidare avser valberedningen föreslå omval av Pernilla Arrrud Melin, Andreas Jensen, Siv Malmgren, Zdravko Markovski, Per-Gunnar Persson och Peter Strand som ordinarie ledamöter. Liselotte Hjorth har avböjt omval. Valberedningens förslag innebär att antalet ordinarie ledamöter i styrelsen minskar från åtta ledamöter till sju.

## Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av året till 316 (286), 156 män och 160 kvinnor.

## Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. Året har

präglats av kriget i Ukraina, inflation, höga elpriser, ökande räntor och oro på världens finansmarknader. Hittills har detta främst påverkat Rikshem genom ökade kostnader för el och räntor. Inflationen har ökat priserna på bl a byggmaterial vilket till viss del påverkar pågående projekt. På sidan 60 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2021 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 bokslutskommuniké 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

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 2021. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare skett under året.

## Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 bokslutskommuniké har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 2 februari 2023

Per Uhlén  
Styrelsens ordförande

Pernilla Arrrud Melin  
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth  
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	2022 kv 4	2022 kv 3	2022 kv 2	2022 kv 1	2021 kv 4	2021 kv 3
<b>Resultaträkning</b>						
Hysesintäkter	803	795	801	770	786	754
Fastighetskostnader	-424	-281	-319	-385	-377	-262
Driftöverskott	379	514	482	385	409	492
Central administration	-58	-34	-33	-31	-37	-21
Finansnetto	-131	-119	-102	-93	-152	-106
Resultat från andelar i joint ventures	-223	9	113	10	136	9
Förvaltningsresultat	-33	370	460	271	356	374
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-2 113	2	52	124	3 367	112
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	125	98	434	529	151	39
Resultat före skatt	-2 021	470	946	924	3 875	525
Skatt och övrigt totalresultat	375	-85	-190	-189	-798	-54
Kvartalets totalresultat	-1 646	385	756	735	3 077	471
<b>Balansräkning</b>						
Förvaltningsfastigheter	59 423	61 238	60 705	59 683	58 780	54 809
Andelar i joint ventures	2 088	2 312	2 302	2 201	2 191	1 963
Övriga tillgångar	2 628	2 737	2 417	1 727	972	1 056
Likvida medel	783	645	1 284	503	468	902
Summa tillgångar	64 922	66 932	66 708	64 114	62 411	58 730
Eget kapital	29 085	30 731	30 346	29 591	28 855	25 778
Uppskjuten skatt	5 189	5 558	5 506	5 348	5 173	4 368
Räntebärande skulder	29 021	28 872	29 212	27 553	26 922	26 882
Övriga skulder	1 627	1 771	1 644	1 623	1 461	1 702
Summa eget kapital och skulder	64 922	66 932	66 708	64 114	62 411	58 730
<b>Nyckeltal</b>						
Belåningsgrad, procent	49	47	48	46	46	49
Soliditet, procent	45	46	45	46	46	44
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,5	3,6	3,7	3,6	3,6	3,9
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	0,8	17,5	18,1	24,0	22,9	15,6
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,0	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4
Överskottsgrad, procent	47	65	60	50	52	65

# Nyckeltal

Belopp i mkr	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	3 169	3 062	3 032	2 916	2 792
Driftöverskott	1 760	1 768	1 760	1 586	1 524
Förvaltningsresultat	1 068	1 526	1 279	1 286	1 008
Värdetförändring fastigheter	-1 935	5 509	1 825	1 538	2 107
Årets resultat	228	5 931	2 481	2 244	2 489
<b>Balansräkning</b>					
Eget kapital	29 085	28 855	22 921	20 441	18 199
Extern skuld	29 021	26 922	26 315	26 838	26 493
Verkligt värde fastigheter	59 423	58 780	51 750	49 307	45 687
Balansomslutning	64 922	62 411	55 271	52 612	48 734
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Soliditet, procent	45	46	41	39	37
Belåningsgrad, procent	49	46	51	54	58
Räntetäckningsgrad (12 mån)	3,5	3,6	3,7	3,5	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	17,6	15,9	15,2	18,0	17,6
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	8	6	9	9	10
Medelränta, procent	2,0	1,5	1,7	1,6	1,7
Räntebindning, år	3,4	4,2	4,7	4,5	5,1
Kapitalbindning, år	3,7	4,0	4,0	3,8	4,1
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	0,8	22,9	11,4	11,6	14,7
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,0	3,2	3,5	3,3	3,5
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-0,3	13,9	7,2	6,7	8,6
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-0,4	13,9	7,0	7,2	7,8
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Antal fastigheter	519	514	540	560	555
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 240	2 216	2 232	2 292	2 274
Antal lägenheter	29 230	28 514	28 730	29 214	28 840
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	30	29	30	30	29
Vakansgrad bostäder, procent	3,1	5,1	4,0	3,5	3,2
Marknadsvakans bostäder, procent	0,8	1,5	1,4	0,8	0,5
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,6	8,3	8,8	9,0	9,4
Verkligt värde, kr/kvm	26 525	26 522	23 181	21 512	20 090
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	3,3	2,4	3,5	4,3	3,8
Tillväxt driftöverskott, jämförbara fastigheter, procent	-1,2	1,1	9,2	3,6	-3,9
Överskottsgrad, procent	56	58	58	54	55
<b>Medarbetare</b>					
Antal anställda	316	286	271	259	242

# 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.

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>		
Årets resultat	228	5 931
Genomsnittligt eget kapital	28 970	25 888
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>0,8</b>	<b>22,9</b>
<b>Driftöverskott</b>		
Hysesintäkter	3 169	3 062
Fastighetskostnader	-1 409	-1 294
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 760</b>	<b>1 768</b>
<b>Överskottsgrad</b>		
Driftöverskott	1 760	1 768
Hysesintäkter	3 169	3 062
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>56</b>	<b>58</b>
<b>Direktavkastning</b>		
Driftöverskott	1 760	1 768
Ingående fastighetsvärde	58 780	51 750
Utgående fastighetsvärde	59 423	58 780
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	59 102	55 265
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>
<b>Totalavkastning</b>		
Driftöverskott	1 760	1 768
Värdeförändring fastigheter	-1 935	5 509
<b>Summa</b>	<b>-175</b>	<b>7 278</b>

Ingående fastighetsvärde	58 780	51 750
Utgående fastighetsvärde	59 423	58 780
Avgår orealiserade värdeförändringar	1 935	-5 509
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	60 069	52 510
<b>Totalavkastning, %</b>	<b>-0,3</b>	<b>13,9</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Resultat före skatt	319	7 347
Återläggning		
Värdeförändring fastigheter	1 935	-5 509
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-1 186	-311
Resultat från andelar i joint ventures	91	-330
Övriga finansiella kostnader	27	32
Räntekostnader	423	448
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 609</b>	<b>1 676</b>
Externa räntor	-456	-467
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>

Belopp i mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
<b>Belåningsgrad</b>		
Externa räntebärande skulder	29 021	26 922
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	59 423	58 780
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>49</b>	<b>46</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån</b>		
Utestående säkerställd skuld	4 530	3 306
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	59 423	58 780
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, %</b>	<b>8</b>	<b>6</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>		
Externa räntebärande skulder	29 021	26 922
Likvida medel	-783	-468
Säkerheter avseende CSA avtal	-2	48
<b>Nettoskuld</b>	<b>28 236</b>	<b>26 503</b>
Driftöverskott	1 760	1 768
Central administration	-156	-100
Avskrivningar	2	2
<b>EBITDA</b>	<b>1 606</b>	<b>1 670</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>17,6</b>	<b>15,9</b>



# Definitioner

<b>Avkastning på eget kapital</b>	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
<b>Belopp inom parentes</b>	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
<b>Belåningsgrad</b>	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
<b>Belåningsgrad säkerställda lån</b>	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
<b>Direktavkastning</b>	Driftöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
<b>Driftöverskott</b>	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
<b>Fastighetskostnader</b>	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
<b>Finansnetto</b>	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgälder och liknande intäkter och kostnader.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
<b>Hysesintäkter</b>	Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
<b>Jämförbart bestånd</b>	För ekonomisk uppföljning avses de fastigheter som ägts, eller för nyproduktion varit inflyttade, under de senaste fyra kvartalen.
<b>Kapitalbindning</b>	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
<b>Marknadsvakans bostäder</b>	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
<b>Medelränta</b>	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>	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.
<b>Räntebindning</b>	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	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.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i relation till balansomslutning.
<b>Säkerställda lån</b>	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
<b>Totalavkastning</b>	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
<b>Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter</b>	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
<b>Överskottsgrad</b>	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.

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.

**Kontakt:** Växel: 010-70 99 200  
Rikshem AB (publ), Box 307, 111 21 Stockholm  
**Läs mer på rikshem.se**

## Kalendarium

### Rapporter

Års- och hållbarhetsredovisning 2022 21 mars 2023  
Delårsrapport januari-mars 2023 5 maj 2023

