

Rikshems halvårsrapport

januari-juni 2023

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 706 mkr (1 571), en ökning med 8,6 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 89 mkr eller 6,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 920 mkr (867), en ökning med 6,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

- Förvaltningsresultatet minskade till 561 mkr (628).
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -2 087 mkr (176), vilket motsvarar en värdeförändring om -3,5 procent (0,3).
- Värdeförändringen på derivat-instrument och lån i utländsk valuta uppgick till -381 mkr (963).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -2 047 mkr (1 870). Resultat efter skatt uppgick till -1 664 mkr (1 491).

- Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 27 mkr (500). Beloppet avser främst slutreglering av ett nyproduktionsprojekt.
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 1 052 mkr (1 249).

Händelser under andra kvartalet

- Under andra kvartalet har fyra fastigheter avyttrats till ett totalt värde om 102 mkr.

- Kreditvärderingsinstitutet Moody's bekräftade i juni Rikshems långfristiga kreditbetyg A3 med stabila utsikter i sin årliga kreditrating av företaget.

Rikshem i sammandrag	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	jul 2022- jun 2023	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	865	801	1 706	1 571	3 304	3 169
Driftöverskott, mkr	500	482	920	867	1 813	1 760
Förvaltningsresultat, mkr	315	361	561	628	1 131	1 198
Periodens/årets resultat, mkr	-812	756	-1 664	1 491	-2 927	228
Verkligt värde fastigheter, mkr	58 312	60 705	58 312	60 705	58 312	59 423
Uthyrningsbar area, tkvm	2 258	2 234	2 258	2 234	2 258	2 240
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,8	96,2	96,8	96,2	96,8	96,9
Belåningsgrad, procent	51	48	51	48	51	49
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,9	3,7	2,9	3,7	2,9	3,5
Eget kapital, mkr	27 421	30 346	27 421	30 346	27 421	29 085
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-4,0	9,8	-4,0	9,8	-4,0	-0,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-10,1	18,1	-10,1	18,1	-10,1	0,8



God efterfrågan på en utmanande fastighetsmarknad

Strax innan det var dags att stänga böckerna för Rikshems första halvår 2023, kom beskedet att kreditvärderingsinstitutet Moody's i sin årliga kreditrating åter bekräftade Rikshems kreditbetyg A3 med stabila utsikter. I en utmanande tid för fastighetsbranschen är detta en viktig signal. Den bibehållna ratingen baseras främst på att vår portfölj med fastigheter i större tillväxtorter i Sverige har låg risk, att bolaget har mycket god likviditet och att vi har stöd från starka ägare. Vi har fortsatt haft tillgång till finansiering både på kapitalmarknaden och via bank, och har efter periodens utgång tecknat ett nytt låneavtal om 650 mkr med fem års löptid.

Sjunkande vakanser

Hysesintäkterna ökar med knappt nio procent, mycket drivet av indexuppräknningen av samhällsfastighetskontrakt, men också tack vare sjunkande vakanskostnader. Vi har en god efterfrågan på våra hyresrätter och samhällsfastigheter. Trycket på äldre lägenheter med lägre hyra och på yteffektiva lägenheter är stort. Nyproducerade lägenheter med investeringsstöd, och därmed lägre hyror, är också eftertraktade vilket bland annat avspeglar sig i att vårt nyproduktionsprojekt om 252 lägenheter i Vedbo i Västerås på kort tid blev fullt uthyrt. Bostadsvakanserna fortsätter att sjunka, men i Norrköping och Kalmar är nivåerna fortsatt något förhöjda. Samhällsfastigheterna har en fortsatt stabil ekonomisk uthyrningsgrad. Våra taxebundna kostnader är, trots att priserna på el nu börjat komma ner, avsevärt högre än under det första halvåret 2022. Vi har även lagt mer resurser på reparationer och underhåll än tidigare år. Sammantaget innebär det att våra fastighetskostnader ökar med knappa tolv procent och att ökningen i driftöverskottet stannar på cirka sex procent. Vi arbetar nu än mer med att stärka driftöverskottet.

Bromsade investeringar

När finansieringskostnaderna nu stiger snabbare än både intäkter och övriga kostnader medför det att förvaltningsresultatet minskar. Vi har dock fortfarande en betryggande ränte- och kapitalbindning vilket gör att det tar tid innan högre räntor får fullt genomslag. Högre finansieringskostnader innebär att våra avkastningskrav på investeringar ökar. Om det inte sker några större förändringar inom en snar framtid kommer Rikshem ha svårt att starta nyproduktion under överskådlig tid. Det är en tidskrävande process att bygga nytt, och många av de projekt som idag pågår startades långt innan dagens utmanande marknad.

Ränteläget har förändrat spelplanen och vi räknar med en fortsatt utmanande fastighetsmarknad.

Eftersom bygggkranar fortfarande syns över städerna kan det vara svårt att uppfatta hur mycket och hur snabbt som bygginvesteringarna faller, och att det inte finns något att fylla på med när de pågående projekten är klara. Vi riskerar återigen att bostadsbristen ökar och att vi tappar en generation byggarbetare på samma sätt som på 90-talet. Regeringens utredning om hur hyror för nyproducerade lägenheter ska kunna ändras är ett bra initiativ, men det löser inte problemet med kraftigt minskade investeringar här och nu. Återinförande av investeringsstödet eller ett statligt stöd för renovering av miljonprogrammet är två förslag som kan vända den nedåtgående trenden.

Inflyttat i JV-bolag

Tillsammans med Värmdö kommun äger Rikshem det allmännyttiga fastighetsbolaget VärmdöBostäder. Vår ambition är att vara en bra och långsiktig samarbetspartner till kommuner, och arbetet kring VärmdöBostäder är ett bra exempel på detta. I juni kunde vi tillsammans med kommunen inviga 132 nya hem i Brunn på Ingarö. Sex fyra-

våningshus i trä byggda med investeringsstöd och ett lägre hus med lokaler för handel och service. Det är ett nöje att få vara med och bidra till att skapa moderna hyresrätter i efterfrågat läge.

Avyttrat mindre fastigheter

Ett antal transaktioner har gjorts inom bostads- och samhällsfastigheter de senaste månaderna, men generellt är det fortsatt låg aktivitet på transaktionsmarknaden. Vi ser löpande över vårt bestånd i linje med vår strategi och har under det senaste kvartalet avyttrat fyra mindre fastigheter, alla i nivå med värdering. Denna typ av åtgärder, kombinerat med minskade investeringar bör stärka våra nyckeltal över tid.

Långsiktig förvaltning

Ränteläget har förändrat spelplanen och vi räknar med en fortsatt utmanande fastighetsmarknad. Rikshem är ett stabilt och långsiktigt bolag med stabila och långsiktiga ägare. Även om vi i dessa tider minskar fokus på nyproduktion, så fortsätter vi självklart att långsiktigt ta hand om och förvalta de fastigheter vi äger. Genom att anpassa oss kommer vi att fortsätta att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag för våra kunder i enlighet med vår vision.

Anette Frumerie, vd



Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

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

Fastigheternas verkliga värde uppgår till **61 278 mkr** (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

30 000 Bostäder

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

30% Samhällsfastigheter

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



**Uppsala/Knivsta**
26% av beståndet

Antal lägenheter: 6 890
Andel samhällsfastigheter: 34%
Antal kvm: 445 314

**Storstockholm**
20% av beståndet

Antal lägenheter: 4 411
Andel samhällsfastigheter: 49%
Antal kvm: 453 560

**Helsingborg**
10% av beståndet

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

**Norrköping**
9% av beståndet

Antal lägenheter: 3 497
Andel samhällsfastigheter: 6%
Antal kvm: 240 205

Våra största förvaltningsområden

(andel av fastighetsvärde)

**Västerås**
6% av beståndet

Antal lägenheter: 1 933
Andel samhällsfastigheter: 35%
Antal kvm: 137 713

**Halmstad & Ale**
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 428
Andel samhällsfastigheter: 83%
Antal kvm: 108 274

**Kalmar**
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 665
Andel samhällsfastigheter: 46%
Antal kvm: 150 797

**Luleå**
5% av beståndet

Antal lägenheter: 1 908
Andel samhällsfastigheter: 15%
Antal kvm: 157 041

Vi finns även på följande orter: Malmö, Nyköping, Umeå och Östersund.

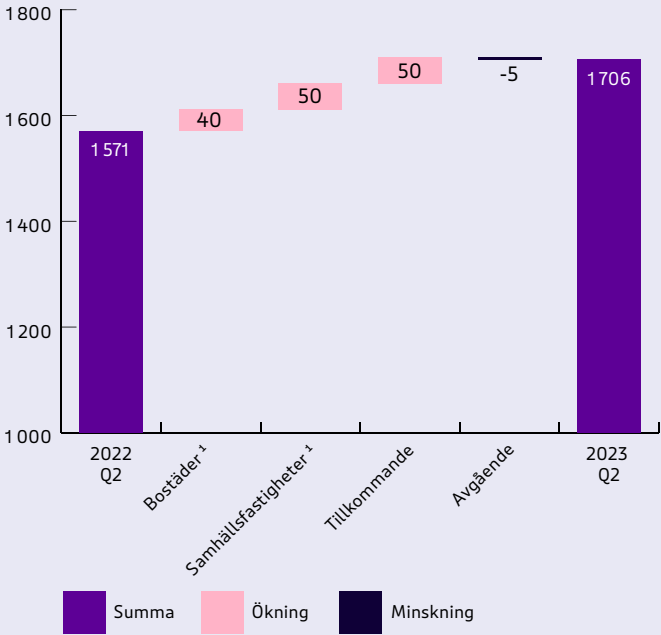


Intäkter, kostnader & resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 135 mkr eller 8,6 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 1 706 mkr (1 571). Ökningen är huvudsakligen relaterad till årlig hyresjustering, färdigställda projekt samt minskade vakanser. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 89 mkr eller 6,5 procent.

Hyresintäkter (mkr)

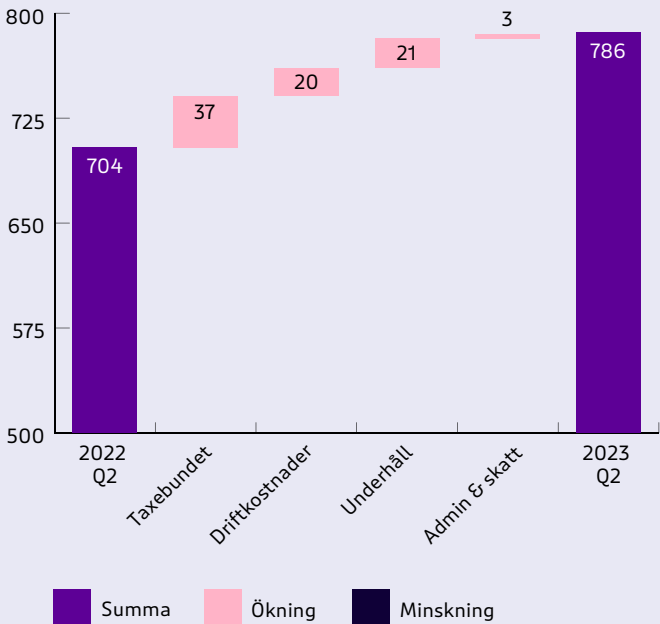


¹Jämförbart bestånd

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 81 mkr eller 11,5 procent och uppgår till 786 mkr (704). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 65 mkr eller 10,9 procent. Ökningen avser främst taxebundna kostnader, till följd av ökade uppvärmnings- och elkostnader samt underhållskostnader.

Fastighetskostnader (mkr)



Driftöverskott

Sammantaget ökade det totala driftöverskottet med 54 mkr eller 6,2 procent jämfört med föregående år och uppgick till 920 mkr (867). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 24 mkr eller 3,1 procent.

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Hyresintäkter	1 706	1 571
Fastighetskostnader	-786	-704
Driftöverskott	920	867
Central administration	-78	-64
Resultat från andelar i joint ventures	-127	123
Rörelseresultat	715	926
Finansiella intäkter och kostnader	-294	-195
Resultat efter finansiella poster	421	731
varav förvaltningsresultat	561	628
Värdeförändring fastigheter	-2 087	176
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-381	963
Resultat före skatt	-2 047	1 870
Skatt	383	-379
Periodens resultat	-1 664	1 491

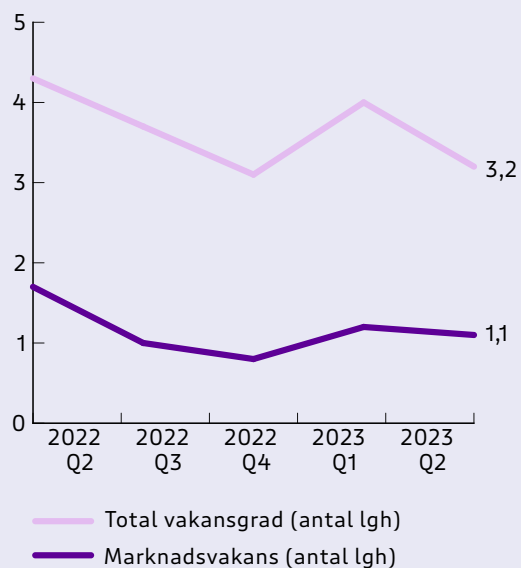
Vakanser

Vakansgraden för bostäder uppgick till 3,2 procent (4,3). Justerat för lägenheter som tomställets för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,1 procent (1,7). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 98,5 procent (98,0). För totalt bestånd uppgick uthyrningsgraden till 96,8 procent (96,2).

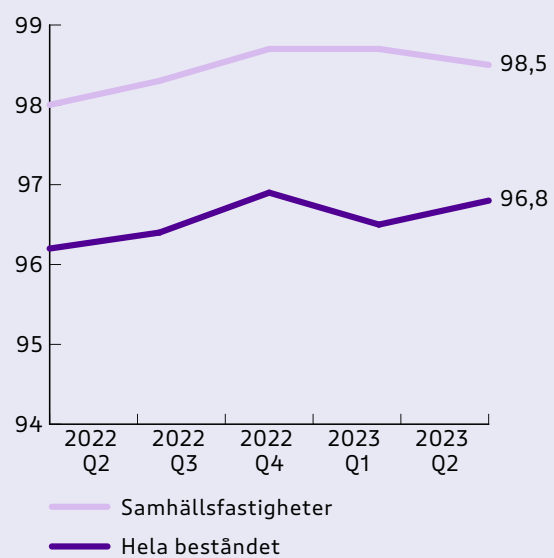
Hyresduration

Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 7,6 år (8,0). 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 -78 mkr (-64). Ökningen är bland annat hänförlig till ökade personal- och kontorskostnader. 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 -294 mkr (-195). Kostnadsökningen beror huvudsakligen på att marknadsräntor och kreditmarginaler har stigit. Dessa slår igenom successivt då en stor del av låneportföljen har lång ränte- och kapitalbindning. Vid periodens utgång uppgick medelräntan på de räntebärande skulderna till 2,4 procent (1,5). Aktiverad ränta för perioden uppgick till 30 mkr (7). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 13-14.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -127 mkr (123), se vidare information i avsnitt joint ventures på sidan 12.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -2 087 mkr (176), vilket motsvarar en värdeförändring om -3,5 procent (0,3). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen har ökat med 0,21 procentenheter till 4,15 procent i relation till värdet per den 31 december 2022. 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. Under perioden har kortare räntor stigit medan de långa sjunkit, vilket haft en negativ inverkan på värdeförändringen på räntederivat som uppgick till -107 mkr (1522). Värdeförändringen på kombinerade valuta- och räntederivatinstrument uppgick till -295 mkr (-349). Denna orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer mellan den svenska kronan och NOK, EUR samt AUD. Valutakursfluktuationerna påverkar även valutakursförändringen för lån i utländsk valuta, som uppgick till 21 mkr (-210). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade resultateffekter.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 383 mkr (-379) varav aktuell skatt utgjorde -51 mkr (-46) och uppskjuten skatt utgjorde 434 mkr (-333). Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på finansiella poster, medan den aktuella skatten främst påverkas av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 18,7 procent (20,3). Avvikelsen i förhållande till svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framför allt av ej avdragsgilla räntekostnader samt resultatandelar från joint ventures. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

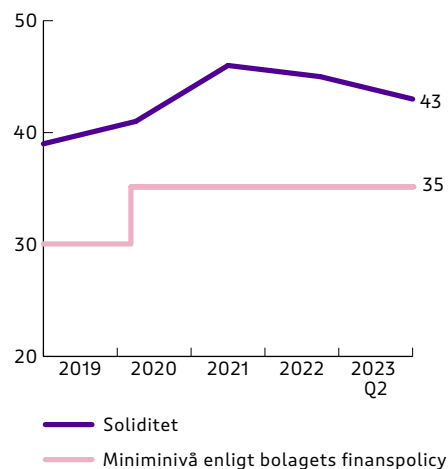
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -1 664 mkr (1 491).

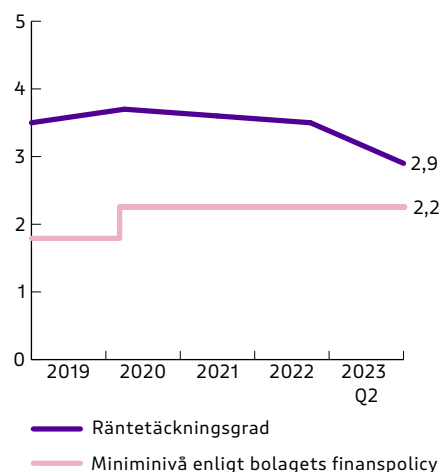


Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

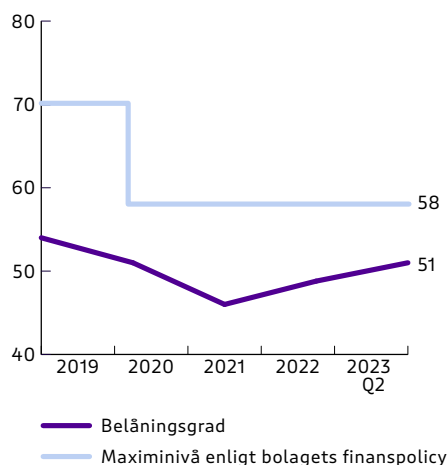
Soliditet (procent)



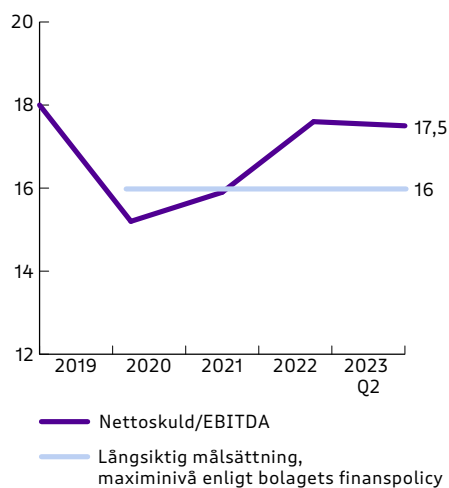
Räntetäckningsgrad (ggr)



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 värdeminskning i fastigheterna och ökade finansieringskostnader. Målet för nyckeltalet nettoskuld/EBITDA är att det långsiktigt ska understiga 16 gånger. Denna nivå har överskridits främst till följd av ökad projektvolym och försvagning av den svenska kronan som båda medför att nettoskulden ökar. Nyckeltalet kommer att kunna återböras till nivåer under 16 gånger genom fortsatt fokus på portfölloptimering och driftöverskott.

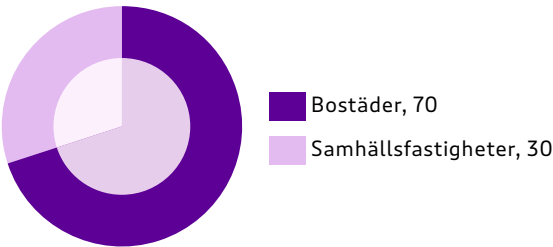
Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av andra kvartalet 515 fastigheter (519). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 58 312 mkr (59 423).

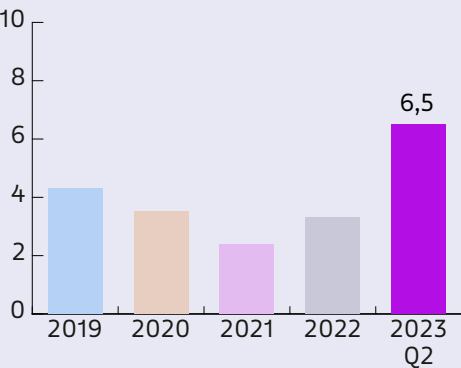
Av verkligt värde avsåg 40 052 mkr bostäder, 14 305 mkr vårdboenden, 3 142 mkr skolor och 814 mkr kommersiellt.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 810 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



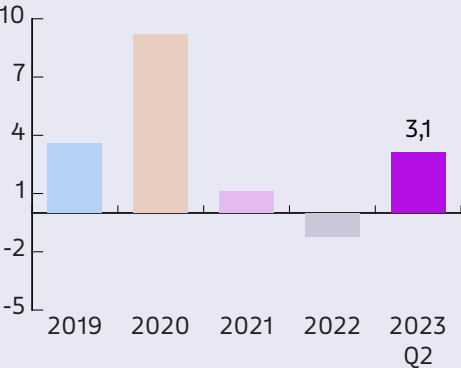
Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Rikshems fastighetsbestånd per 30 juni 2023

TYP	VÄRDE MKR	ANDEL PROCENT	AREA TKVM	VÄRDE KR/KVM	ÅRSHYRA MKR	ÅRSHYRA FÖRDELAT PER TYP AV HYRESGÄST (PROCENT)			
						Bostads- hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Segment bostäder									
- Bostäder	40 052	69	1 600	25 029					
- Kommersiellt*	611	1	35	17 293					
- Skolor	53	0	2	27 418					
Bostäder	40 716	70	1 637	24 865	2 357	90	2	8	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboenden	14 305	25	481	29 726					
- Skolor	3 089	5	120	25 785					
- Kommersiellt*	203	0	20	10 366					
Samhällsfastigheter	17 597	30	621	28 355	1 044	7	81	12	100
Totalt	58 312	100	2 258	25 824	3 401	64	27	9	100

Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



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



Fastighetsvärdering och segmentsrapport

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

Orealiserad värdeförändring uppgick under perioden till -2 087 mkr och är främst driven av marknadens ökade direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,21 procentenheter till 4,15 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	931	1 488	3 532	2,70	3,97	5,35
Samhällsfastigheter:					4,39	
Vårdboenden	878	1 761	3 447	3,39	4,34	6,05
Skolor	959	1 707	2 736	4,15	4,58	5,70
Kommersiellt	914	1 406	2 049	5,50	6,26	6,93
Medeltal		1 568			4,15	

Fastighetstyp*, procent	30 jun 2023	31 dec 2022	Förändring
Bostäder	3,97	3,77	0,21
Samhällsfastigheter:			
Vårdboenden	4,34	4,15	0,19
Skolor	4,58	4,43	0,15
Kommersiellt	6,26	5,71	0,55
Totalt	4,15	3,94	0,21

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

Segmentsrapport

Fastighetstyp	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFÄSTIGHETER		TOTALT	
	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Hysesintäkter	1 176	1 078	530	493	1 706	1 571
Fastighetskostnader	-606	-532	-180	-172	-786	-704
Driftöverskott	570	546	350	321	920	867
Värdeförändring fastigheter	-1 592	-331	-495	507	-2 087	176
Totalavkastning	-1 022	215	-145	828	-1 167	1 043
Verkligt värde fastigheter	40 716	42 931	17 597	17 774	58 312	60 705
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-4,7	7,9	-1,8	14,3	-3,9	9,7
Andel, procent	70	71	30	29	100	100
Area, tkvm	1 637	1 636	621	598	2 258	2 234
Verkligt värde, kr per kvm	24 865	26 240	28 355	29 741	25 824	27 176
Investeringar	938	1 171	114	78	1 052	1 249

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	59 423	58 780	58 780
Värdeförändring	-2 087	176	-1 935
Investering	1 052	1 249	2 460
Förvärv	27	500	500
Försäljning	-102	-	-382
Verkligt värde vid utgången av perioden	58 312	60 705	59 423
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	61 278	64 119	62 532

Transaktioner & investeringar

Transaktioner

Under perioden uppgick förvärv till 27 mkr vilket avsåg slutreglering av tidigare gjorda transaktioner.

Under perioden har fyra fastigheter avyttrats till ett totalt värde om 102 mkr. Av dessa var tre bostadsfastigheter, två i Kalmar och en i Malmö och den sista en mindre samhällsfastighet i Uppsala.

Investeringar och projekt

Periodens investeringar uppgick till 1 052 mkr (1 249), varav 572 mkr (562) avsåg ombyggnation och renovering av bostäder, 366 mkr (609) avsåg nyproduktion av bostäder och 114 mkr (78) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Större pågående projekt

Fastighet/ projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Investeringsbelopp, mkr	Återstående investeringsbelopp, mkr	Beräknat färdigställt
Eriksborg	Västerås	Nyproduktion (bostäder)		252	350	47	Kv 3, 2023
Kronan	Luleå	Nyproduktion (bostäder)		92	169	35	Kv 3, 2023
Stopet	Norrköping	ROT-renovering	275	275	101	19	Kv 3, 2023
Kantorn	Uppsala	ROT-renovering	160	231	269	66	Kv 1, 2024
Brönnestad	Malmö	Nyproduktion (bostäder)		260	414	119	Kv 2, 2024
Grafikern	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		162	313	117	Kv 2, 2024
Repet	Södertälje	Nyproduktion (bostäder)		60	124	92	Kv 2, 2024
Topasen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		141	260	83	Kv 4, 2024
Kantorn	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		139	316	187	Kv 2, 2025
Porsön	Luleå	ROT-renovering	426	426	331	148	Kv 2, 2025

Nyproduktion omfattande 1 106 lägenheter är pågående. Inflyttning beräknas ske mellan tredje kvartalet 2023 och fjärde kvartalet 2025. ROT- och renoveringsprojekt pågår i fem fastigheter och omfattar 1 094 lägenheter där inflyttning sker löpande. Under perioden har 824 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.



188 lägenheter har ROT-renoverats i Umeå

I Mariehem i Umeå har ROT-renovering och energi-effektivisering av 188 lägenheter nyligen slutförts. Projektet, som har pågått sedan sommaren 2020, har omfattat stambyte och badrumsrenovering samt genomgående renovering av lägenheterna. I juni 2023 flyttade de sista hyresgästerna tillbaka till ett nyrenoverat hem.

Bild: Mariehemsvägen 35, Umeå

Joint ventures

Andelar i joint ventures

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

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 961 mkr (2 088). Det största joint venture-innehavet om 1 166 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 607 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 188 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr, P&E Fastighetspartner och Huseriet. Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 3,0 miljarder kronor.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antalet lägenheter i produktion till 134, varav 78 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter var 28.

Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till -127 mkr (123) främst drivet av värdeförändringar i fastigheter.

Rikshems joint ventures

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

Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	jul 2022- jun 2023	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat	10	11	13	17	32	39
Värdeförändring fastigheter	-166	128	-164	132	-451	-159
Värdeförändring derivat	1	1	0	4	2	6
Skatt	24	-27	24	-30	76	23
Totalt	-131	113	-127	123	-341	-91
Redovisat värde i joint ventures, andelar	1 961	2 302	1 961	2 302	1 961	2 088



Finansiering

Riksbanken har under de senaste tolv månaderna höjt styrräntan i omgångar, från 0,25 procent till 3,75 procent. Ränteuppgången har haft stor inverkan på fastighetsbolagens finansieringskostnader. De svenska fastighetsbolagen har vanligtvis betydligt kortare räntebindning och högre belåningsgrad än utländska bolag, vilket medfört att ränteuppgången slagit hårt mot många svenska bolag. Osäkerheten kring den svenska fastighetsmarknaden har inneburit minskad efterfrågan på obligationer emitterade av svenska fastighetsbolag. Under det andra kvartalet ökade fastighetsbolagens kreditmarginaler ytterligare något från redan tidigare relativt höga nivåer.

Obligationsmarknaden fungerade generellt sett väl under det andra kvartalet men för fastighetsbolag var det kärvare, i synnerhet för bolag med lägre kreditvärdighet.

Rikshem emitterade fyra obligationer om totalt 1 500 mkr med löptider mellan 2,75 och 5 år under det andra kvartalet. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har under kvartalet minskat med 370 mkr.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 592 mkr (783). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 368 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis.

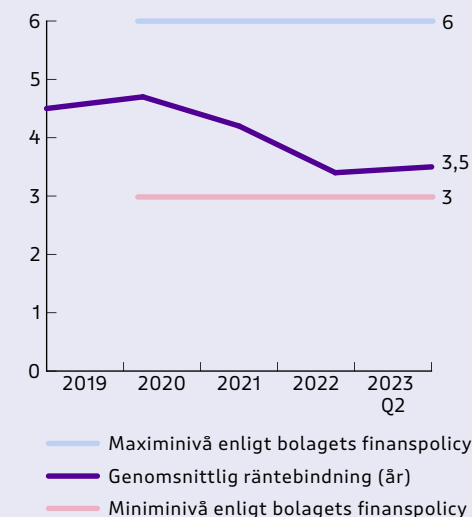
Derivatinstrument

Bolagets räntebindning hanteras löpande främst genom förlängning och nyteckning av ränteswappar. Vid periodens utgång uppgick räntederivatportföljen till netto 16,8 miljarder kronor. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 1 309 mkr (1 710), varav positiva värden uppgick till 2 146 (2 142) och negativa värden till -837 (-432).

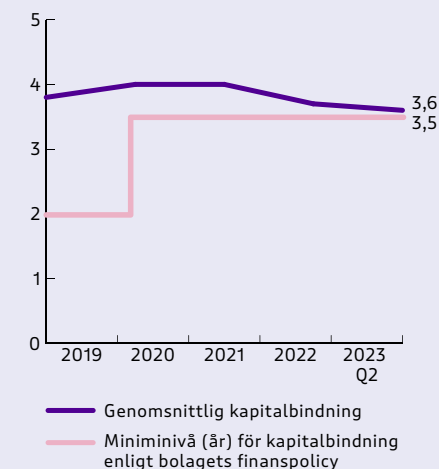
Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 29 702 mkr (29 021). Kortfristig del uppgick till 7 644 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 2,4 procent vilket är 0,4 procentenheter högre än vid årsskiftet och 0,9 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).

Genomsnittlig räntebindning (år)



Genomsnittlig kapitalbindning (år)



Grön finansiering

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

Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras bland annat genom backup-faciliteter från ägarna (10 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.

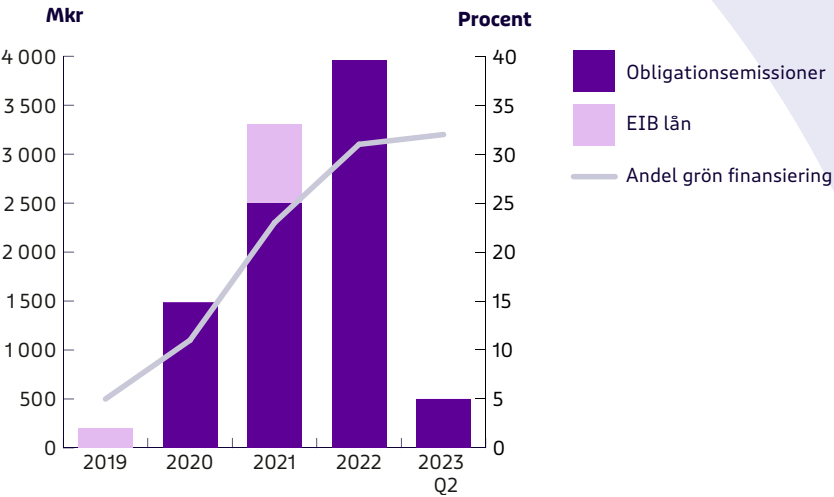
Rating

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

Räntebärande externa skulder

Löptid År	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	Belopp (mkr)	Andel procent	Belopp (mkr)	Andel procent
2023	4 754	16	4 993	17
2024	3 807	13	4 500	15
2025	4 493	15	4 854	16
2026	4 199	14	3 898	13
2027	2 949	10	3 166	11
2028	3 000	10	1 505	5
2029	1 500	5	1 392	5
2030	2 400	8	1 759	6
2031	900	3	800	3
2032-	1 700	6	2 835	9
Summa	29 702	100	29 702	100

Grön finansiering



Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, procent
Företagscertifikat SEK	3 194	11
Banklån mot säkerhet SEK	4 528	15
Icke säkerställda lån SEK	1 144	4
Obligationer SEK	12 009	40
Obligationer NOK	4 787	16
Obligationer EUR	3 467	12
Obligationer AUD	573	2
Totalt	29 702	100

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	jul 2022 jun 2023	2022 jan-dec
Hyresintäkter	865	801	1 706	1 571	3 304	3 169
Driftkostnader	-222	-185	-499	-442	-930	-873
Reparationer och underhåll	-71	-64	-146	-125	-287	-266
Fastighetsadministration	-60	-59	-118	-114	-226	-222
Fastighetsskatt	-12	-11	-23	-23	-48	-48
Summa fastighetskostnader	-365	-319	-786	-704	-1 491	-1 409
Driftöverskott	500	482	920	867	1 813	1 760
Central administration	-41	-33	-78	-64	-170	-156
Resultat från andelar i joint ventures	-131	113	-127	123	-341	-91
Rörelseresultat	328	562	715	926	1 302	1 513
Finansiella intäkter	8	0	11	1	15	5
Finansiella kostnader	-162	-102	-305	-196	-559	-450
Resultat efter finansiella poster	174	460	421	731	758	1 068
varav förvaltningsresultat	315	361	561	628	1 131	1 198
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 084	52	-2 087	176	-4 198	-1 935
Värdeförändring räntederivat	146	627	-107	1 522	151	1 780
Värdeförändring valutaderivat	34	-292	-295	-349	-75	-129
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-242	99	21	-210	-234	-465
Resultat före skatt	-972	946	-2 047	1 870	-3 598	319
Skatt	160	-190	383	-379	671	-91
Periodens/årets resultat	-812	756	-1 664	1 491	-2 927	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	-812	756	-1 664	1 491	-2 925	230

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	19	9	15
Summa immateriella anläggningstillgångar	19	9	15
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	58 312	60 705	59 423
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	182	149	177
Inventarier	6	2	6
Summa materiella anläggningstillgångar	58 500	60 856	59 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	1961	2 302	2 088
Derivatinstrument	1 823	1 787	2 142
Långfristiga fordringar	61	64	62
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 845	4 153	4 292
Summa anläggningstillgångar	62 364	65 018	63 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	35	22	28
Derivatinstrument	323	-	-
Övriga fordringar	516	300	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91	84	82
Summa kortfristiga fordringar	965	406	226
Likvida medel	592	1 284	783
Summa omsättningstillgångar	1 557	1 690	1 009
SUMMA TILLGÅNGAR	63 921	66 708	64 922

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel	22 447	25 372	24 111
Summa eget kapital	27 421	30 346	29 085
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	4 755	5 506	5 189
Räntebärande skulder	21 913	21 530	22 441
Skulder till moderföretag	145	175	145
Derivatinstrument	810	554	432
Långfristiga skulder finansiell leasing	156	131	151
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2	5	1
Summa långfristiga skulder	27 781	27 901	28 359
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 644	7 507	6 435
Leverantörsskulder	145	107	122
Skatteskulder	137	76	57
Kortfristiga skulder finansiell leasing	20	15	22
Derivatinstrument	27	-	-
Övriga kortfristiga skulder	56	270	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690	486	777
Summa kortfristiga skulder	8 719	8 461	7 478
Summa skulder	36 500	36 362	35 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 921	66 708	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-jun			1 491	1 491
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
Utgående eget kapital 2022-06-30	100	4 874	25 372	30 346
Periodens resultat, jul-dec			-1 263	-1 263
Övrigt totalresultat, jul-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-jun			-1 664	-1 664
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
Utgående eget kapital 2023-06-30	100	4 874	22 447	27 421

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	jul 2022 jun 2023	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	174	460	421	731	758	1 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	132	-113	128	-122	345	95
Återläggning räntenetto	154	102	294	195	544	445
Betald ränta	-149	-96	-286	-197	-502	-413
Erhållen ränta	9	0	11	1	15	5
Betald skatt	16	-23	29	-85	-44	-158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	336	330	597	523	1 116	1 042
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	16	-153	12	-184	178	-18
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-4	120	-114	23	-12	125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348	297	495	362	1 282	1 149
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-576	-809	-1 052	-1 249	-2 263	-2 460
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2	-162	-27	-500	-27	-500
Avyttring av förvaltningsfastigheter	99	0	102	0	484	382
Investering i övriga anläggningstillgångar	-4	-2	-7	-3	-18	-14
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-35	36	-35	164	-200	-1
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	12	-	12	167	179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-518	-925	-1 019	-1 576	-1 857	-2 414
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	4 895	6 437	8 556	10 852	15 293	17 589
Amortering av lån	-4 618	-4 675	-7 855	-8 770	-15 041	-15 956
Förändring av säkerheter	48	-351	-366	-50	-367	-51
Lösen av finansiella instrument	-	-1	-	-1	1	-
Amortering av leasing	-3	-1	-2	-1	-3	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	322	1 409	333	2 030	-117	1 580
Periodens/årets kassaflöde	152	781	-191	816	-692	315
Likvida medel vid periodens/årets början	440	503	783	468	1 284	468
Likvida medel vid periodens/årets slut	592	1 248	592	1 248	592	783

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	jul 2022 jun 2023	2022 jan-dec
Intäkter	81	68	157	138	309	300
Övriga rörelsekostnader	-46	-39	-82	-72	-193	-193
Personalkostnader	-69	-54	-141	-115	-260	-234
Avskrivningar	0	-1	-1	-1	-2	-2
Rörelseresultat	-34	-26	-67	-50	-146	-129
Resultat från andelar i koncernföretag	-1	16	-24	35	156	215
Finansiella intäkter	271	198	519	393	946	820
Finansiella kostnader	-156	-115	-299	-222	-566	-489
Värdeförändring räntederivat	146	627	-107	1 522	151	1 780
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	34	-291	-295	-349	-75	-129
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-241	99	22	-210	-234	-466
Resultat efter finansiella poster	19	508	-251	1 119	232	1 602
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-	-	-	-	-21	-21
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	18	157	16	222	-142	64
Skatt	-17	-124	46	-247	-29	-322
Periodens/årets resultat ¹⁾	20	541	-189	1 094	40	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 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	19	9	15
Summa immateriella anläggningstillgångar	19	9	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	32 943	32 773	32 607
Derivatinstrument	1 823	1 787	2 142
Långfristiga fordringar	17	17	18
Summa finansiella anläggningstillgångar	37 473	37 301	37 457
Summa anläggningstillgångar	37 498	37 312	37 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	1	0	1
Övriga fordringar	759	260	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41	42
Summa kortfristiga fordringar	770	301	60
Likvida medel	592	1 282	783
Summa omsättningstillgångar	1 362	1 583	843
SUMMA TILLGÅNGAR	38 860	38 895	38 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
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	-189	1 094	1 323
	8 976	8 936	9 165
Summa eget kapital	9 219	9 179	9 408
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	395	444	492
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
Summa avsättningar	396	445	493
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18 419	19 273	18 945
Skulder till moderföretag	145	175	145
Derivatinstrument	810	554	432
Summa långfristiga skulder	19 374	20 002	19 522
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 644	6 993	6 435
Leverantörsskulder	8	8	13
Skulder till koncernföretag	1 926	2 086	2 232
Skatteskuld	116	39	64
Derivatinstrument	27	-	-
Övriga skulder	10	34	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140	108	131
Summa kortfristiga skulder	9 871	9 269	8 897
Summa skulder	29 641	29 716	28 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 860	38 895	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 328 (316), 164 män och 164 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 14 juli 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 2	2023 kv 1	2022 kv 4	2022 kv 3	2022 kv 2	2022 kv 1
Resultaträkning						
Hysesintäkter	865	841	803	795	801	770
Fastighetskostnader	-365	-421	-424	-281	-319	-385
Driftöverskott	500	420	379	514	482	385
Central administration	-41	-37	-58	-34	-33	-31
Resultat från andelar i joint ventures	-131	4	-223	9	113	10
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-154	-140	-131	-119	-102	-93
Resultat efter finansiella poster	174	247	-33	370	460	271
varav förvaltningsresultat	315	246	201	369	361	268
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 084	-1 003	-2 113	2	52	124
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	-62	-319	125	98	434	529
Resultat före skatt	-972	-1 075	-2 021	470	946	924
Skatt och övrigt totalresultat	160	223	375	-85	-190	-189
Kvartalets totalresultat	-812	-852	-1 646	385	756	735
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	58 312	58 918	59 423	61 238	60 705	59 683
Andelar i joint ventures	1 961	2 092	2 088	2 312	2 302	2 201
Övriga tillgångar	3 056	2 772	2 628	2 737	2 417	1 727
Likvida medel	592	440	783	645	1 284	503
Summa tillgångar	63 921	64 222	64 922	66 932	66 708	64 114
Eget kapital	27 421	28 233	29 085	30 731	30 346	29 591
Uppskjuten skatt	4 755	4 944	5 189	5 558	5 506	5 348
Räntebärande skulder	29 702	29 181	29 021	28 872	29 212	27 553
Övriga skulder	2 043	1 864	1 627	1 771	1 644	1 623
Summa eget kapital och skulder	63 921	64 222	64 922	66 932	66 708	64 114
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	51	50	49	47	48	46
Soliditet, procent	43	44	45	46	45	46
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,9	3,2	3,5	3,6	3,7	3,6
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	-10,1	-4,7	0,8	17,5	18,1	24,0
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,1	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1
Överskottsgrad, procent	58	50	47	65	60	50



Nyckeltal

Belopp i mkr	2023 kv 2	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hysesintäkter	865	3 169	3 062	3 032	2 916
Driftöverskott	500	1 760	1 768	1 760	1 586
Resultat efter finansiella poster	-154	1 068	1 526	1 279	1 286
varav förvaltningsresultat	315	1 198	1 230	1 245	1 048
Värdeförändring fastigheter	-1 084	-1 935	5 509	1 825	1 538
Periodens resultat	-812	228	5 931	2 481	2 244
Balansräkning					
Eget kapital	27 421	29 085	28 855	22 921	20 441
Extern skuld	29 702	29 021	26 922	26 315	26 838
Verkligt värde fastigheter	58 312	59 423	58 780	51 750	49 307
Balansomslutning	63 921	64 922	62 411	55 271	52 612
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	43	45	46	41	39
Belåningsgrad, procent	51	49	46	51	54
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,9	3,5	3,6	3,7	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	17,5	17,6	15,9	15,2	18,0
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	8	8	6	9	9
Medelränta, procent	2,4	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)	-10,1	0,8	22,9	11,4	11,6
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,1	3,0	3,2	3,5	3,3
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-3,9	-0,3	13,9	7,2	6,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-4,0	-0,4	13,9	7,0	7,2

Belopp i mkr	2023 kv 2	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	515	519	514	540	560
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 258	2 240	2 216	2 232	2 292
Antal lägenheter	29 638	29 230	28 514	28 730	29 214
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	30	30	29	30	30
Vakansgrad bostäder, procent	3,2	3,1	5,1	4,0	3,5
Marknadsvakans bostäder, procent	1,1	0,8	1,5	1,4	0,8
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,6	7,6	8,3	8,8	9,0
Verkligt värde, kr/kvm	25 824	26 525	26 522	23 181	21 512
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	6,5	3,3	2,4	3,5	4,3
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	3,1	-1,2	1,1	9,2	3,6
Överskottsgrad, procent	58	56	58	58	54
Medarbetare					
Antal anställda	328	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	jul 2022 - jun 2023	2022 jan-dec	jul 2021 - jun 2022	2021 jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Årets resultat	-2 927	228	5 036	5 931
Genomsnittligt eget kapital	28 884	28 970	27 827	25 888
Avkastning på eget kapital, procent	-10,1	0,8	18,1	22,9
Driftöverskott				
Hysesintäkter	3 304	3 169	3 111	3 062
Fastighetskostnader	-1 491	-1 409	-1 343	-1 294
Driftöverskott	1 813	1 760	1 768	1 768
Överskottsgrad				
Driftöverskott	1 813	1 760	1 768	1 768
Hysesintäkter	3 304	3 169	3 111	3 062
Överskottsgrad, procent	55	56	57	58
Direktavkastning				
Driftöverskott	1 813	1 760	1 768	1 768
Ingående fastighetsvärde	60 705	58 780	54 370	51 750
Utgående fastighetsvärde	58 312	59 423	60 705	58 780
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	59 509	59 102	57 537	55 265
Direktavkastning, procent	3,1	3,0	3,1	3,2
Totalavkastning				
Driftöverskott	1 813	1 760	1 768	1 768
Värdeförändring fastigheter	-4 198	-1 935	3 656	5 509
Summa	-2 385	-175	5 424	7 278
Ingående fastighetsvärde	60 705	58 780	54 370	51 750
Utgående fastighetsvärde	58 312	59 423	60 705	58 780
Avgår orealiserade värdeförändringar	4 198	1 935	-3 656	-5 509
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	61 608	60 069	55 710	52 510
Totalavkastning, procent	-3,9	-0,3	9,7	13,9

Belopp i mkr	jul 2022 - jun 2023	2022 jan-dec	jul 2021 - jun 2022	2021 jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Resultat före skatt	-3 598	319	6 270	7 347
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	4 198	1 935	-3 656	-5 509
Värdeförändring derivatinstrument och lån	158	-1 186	-1 153	-311
Resultat från andelar i joint ventures	341	91	-268	-330
Finansiella kostnader	559	450	457	480
Summa	1 658	1 609	1 651	1 676
Externa räntor	-580	-456	-448	-467
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,5	3,7	3,6
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	29 702	29 021	29 212	26 922
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	58 312	59 423	60 705	58 780
Belåningsgrad, procent	51	49	48	46
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	4 528	4 530	3 812	3 306
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	58 312	59 423	60 705	58 780
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	8	8	6	6
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	29 702	29 021	29 212	26 922
Likvida medel	-592	-783	-1 284	-468
Säkerheter avseende CSA avtal	-368	-2	-140	48
Nettoskuld	28 742	28 236	27 788	26 503
Driftöverskott	1 813	1 760	1 768	1 768
Central administration	-170	-156	-122	-100
Avskrivningar	2	2	2	2
EBITDA	1 645	1 606	1 648	1 670
Nettoskuld/EBITDA, ggr	17,5	17,6	16,9	15,9

Definitioner

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

Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.

Beloppen i denna rapport är avrundade till närmaste miljon kronor vilket innebär att tabeller, summeringar och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

Kalendarium

Delårsrapport januari–september 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké januari–december 2023	9 februari 2024

Rikshem

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

Kontakt

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