

# Rikshems halvårsrapport

januari–juni 2024



## Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 117 mkr och uppgick till 1 823 mkr (1 706), en ökning med 6,8 procent jämfört med föregående period.
- För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 98 mkr eller 6,9 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 017 mkr (920), en ökning med 10,5 procent jämfört med föregående period.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 607 mkr (561), en ökning med 46 mkr eller 8,2 procent.
- Värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 84 mkr (-2 087), varav 95 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och -11 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till 0,2 procent (-3,5).

- Nettot från värdeförändringen på derivatinstrument och valutakurseffekt från lån i utländsk valuta uppgick till -299 mkr (-381).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 371 mkr (-2 047). Resultat efter skatt uppgick till 292 mkr (-1 664).
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 516 mkr (1 052).

## Händelser under andra kvartalet

- Under andra kvartalet frånträdde Rikshem 14 samhällsfastigheter i Sigtuna, fem bostadsfastigheter i Södertälje och en bostadsfastighet i Sollentuna.
- Rikshem har tecknat avtal om att avyttra en tomträtt i Solna. Försäljningen är villkorad av lagakraftvunnet beslut i Solna kommunfullmäktige.

Rikshem i sammandrag	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	jul 2023- jun 2024	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	915	865	1 823	1 706	3 590	3 473
Driftöverskott, mkr	545	500	1 017	920	2 057	1 960
Förvaltningsresultat, mkr	348	315	607	561	1 235	1 189
Periodens/årets resultat, mkr	221	-812	292	-1 664	-1 965	-3 921
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 754	58 312	55 754	58 312	55 754	56 139
Uthyrningsbar area, tkvm	2 221	2 258	2 221	2 258	2 221	2 245
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,8	96,8	95,8	96,8	95,8	96,3
Belåningsgrad, procent	52	51	52	51	52	52
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,9	2,6	2,9	2,6	2,6
Eget kapital, mkr	25 456	27 421	25 456	27 421	25 456	25 164
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-1,3	-4,0	-1,3	-4,0	-1,3	-4,9
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-7,4	-10,1	-7,4	-10,1	-7,4	-14,5

# Stärkt resultat och god utvecklingstakt

Den närmsta framtiden kanske inte är exakt så ljus som studenterna sjunger om men fler och fler siffror pekar åt rätt håll även ur ett makroperspektiv. Inflationssiffror samt energipriser fortsätter falla, och att även USA:s inflationssiffror föll var goda nyheter. Räntan är på väg ner, finansieringsmöjligheterna goda och fastighetsvärdena har, efter en nedgång under sex kvartal, varit stabila under det första halvåret. Bostadssegmentet som varit nedtryckt under en tid är på väg tillbaka vilket är positivt. Rikshems egen utvecklingstakt är god och vi har levererat bra resultat inom de tre områden som vi fokuserar extra mycket på - kundarbete, affärsmässighet och att utveckla och investera i befintliga fastigheter.

## Driftöverskottet ökar

Den operativa delen av vårt resultat är fortsatt starkt vilket är viktigt då finansiella kostnader fortsätter öka i takt med att refinansieringar görs på högre räntenivåer. Hyresintäkterna ökar med knappt sju procent till 1 823 mkr men ökade marknadsvakanser inom bostadssegmentet påverkar negativt. Fastighetskostnaderna är något högre i förhållande till första halvåret 2023. VA-taxorna har ökat markant medan elkostnaderna har fallit. Även kostnaderna för underhåll har minskat. Sammantaget ökade driftöverskottet med dryga tio procent till 1 017 mkr och förvaltningsresultatet med över åtta procent till 607 mkr.

## Fortsatta investeringar i beståndet

Jag är stolt över att vi i dessa utmanande tider har fortsatt investera och renovera för

att säkerställa att våra fastigheter ska hålla över tid och att vi skapar goda livsmiljöer för våra hyresgäster. Vi påbörjar löpande större renoveringar, nu senast i Östersund. Renoveringarna görs huvudsakligen med kvarboende hyresgäster under tiden som renoveringen pågår. Självklart är det påfrestande för hyresgästerna men det är ändå mer fördelaktigt än att behöva flytta ut under en längre period. I Hagalund i Solna firade vi i mitten av juni färdigställandet av den första renoveringsetappen tillsammans med hyresgästerna. Det innebär bland annat att 177 hyresgäster, av närmare 450, nu fått nya badrum och att de drygt 50-åriga stammarna bytts ut.

I maj tecknade vi också avtal om att avyttra vår del av Hagalunds centrum. Centrumanläggningar är inte en del av vår kärnverksamhet och vi ser positivt på att de nya ägarna nu tar över fastigheten och utvecklar ett tryggt och trivsamt centrum som kommer att komma hyresgäster i området till godo. Försäljningen är villkorad av lagakraftvunnet beslut i Solna kommunfullmäktige och frånträde planeras till det tredje kvartalet.

## Fullt uthyrd nyproduktion

Vi fortsätter att färdigställa nyproduktionsprojekt, även om vi idag bara har ett fåtal pågående nyproduktioner. Uppsalas troligen högsta hyreshus, "Grafikern", med 162 nya hem är nu både färdigställt, fullt uthyrt och inflyttat, och många av våra hyresgäster kan njuta av en fantastisk utsikt över Uppsala. Efter sommaren påbörjar vi också uthyrningen av nästa nyproduktionsprojekt, även det i Uppsala.

## Samverkan ger tryggare områden

Sämre ekonomiska tider i kombination med det stora bostadsbyggandet på vissa orter runt om i landet fortsätter att påverka bostadsvakanserna. Kötiderna ligger generellt sett från några år upp till cirka 15 år på våra orter. I Norrköping är dock läget för oss, såväl som för andra fastighetsägare, annorlunda. Där finns ett överutbud av bostäder samtidigt som staden drabbats av en våldsvåg som skapat otrygghet hos de boende och funderingar kring var man vill bo. Även om det trygghetsarbete som vi som fastighetsägare utför är viktigt krävs det gemensamma ansträngningar av alla samhällsfunktioner för att skapa och upprätthålla ett tryggt samhälle. Arbetet i ett av våra största områden, Gränby i Uppsala, är ett bra exempel på positiv utveckling. Vår egen stora satsning på området med utökade resurser, inom det vi som fastighetsägare kan påverka, kombinerat med platssamverkan samt samverkan med polis och kommun har lett till att kunderna, enligt våra mätningar, trivs betydligt bättre och känner sig tryggare i området än för två år sedan.

## Enkelt och snabbt för ny kund

Inom samhällsfastighetssegmentet ser vi ett ökat intresse för våra lokaler och har den senaste tiden gjort två uthyrningar i Norrtälje till Region Stockholm respektive till en veterinärklinik. Den senare genomfördes på bara sex veckor för att kunna

möta vår kunds krav för en lyckad etablering - helt i linje med vårt mål att det ska vara enkelt att vara kund hos Rikshem. Att bygga om, bygga till och energieffektivisera befintliga samhällsfastigheter, istället för att bygga nytt, är ofta både ekonomiskt och klimatmässigt fördelaktigt. Det är något som vi ser kommer bli allt viktigare när efterfrågan på olika typer av samhällsfastigheter ändras till följd av förändringar i befolkningsstrukturen. Som långsiktig fastighetsägare utvecklar vi våra hyresfastigheter och våra samhällsfastigheter för att vara attraktiva för framtiden.

## Anette Frumerie, vd



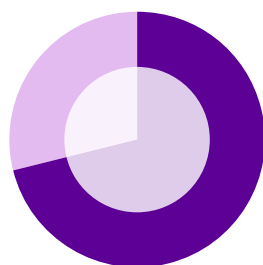
# Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

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.

Fastigheternas verkliga värde uppgår till **58 516 mkr** (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures)

Rikshem har cirka **30 000 lägenheter** bestående av hyresrätter, seniorboenden, vårdbostäder studentbostäder och ungdomslägenheter. **29 procent** av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter, till exempel förskolor och skolor.

## Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



■ Bostäder, 71

■ Samhällsfastigheter, 29

## Våra största förvaltningsområden



### Uppsala/Knivsta 27% av fastighetsvärdet

Antal lägenheter: 7 153  
Andel samhällsfastigheter: 32%  
Antal kvm: 456 074



### Storstockholm 18% av fastighetsvärdet

Antal lägenheter: 3 813  
Andel samhällsfastigheter: 48%  
Antal kvm: 383 501



### Helsingborg 10% av fastighetsvärdet

Antal lägenheter: 3 544  
Andel samhällsfastigheter: 4%  
Antal kvm: 254 353



### Norrköping 10% av fastighetsvärdet

Antal lägenheter: 3 638  
Andel samhällsfastigheter: 6%  
Antal kvm: 246 178

### Västerås

6% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 2 059  
Andel samhällsfastigheter: 32%  
Antal kvm: 143 255

### Luleå

5% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 2 000  
Andel samhällsfastigheter: 14%  
Antal kvm: 161 174

### Halmstad och Ale

5% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 1 428  
Andel samhällsfastigheter: 83%  
Antal kvm: 108 605

### Kalmar

5% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 1 641  
Andel samhällsfastigheter: 49%  
Antal kvm: 148 432

### Umeå

5% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 1 764  
Andel samhällsfastigheter: 6%  
Antal kvm: 119 860

### Malmö

4% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 963  
Andel samhällsfastigheter: 14%  
Antal kvm: 62 264

### Östersund

4% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 1 902  
Andel samhällsfastigheter: 0%  
Antal kvm: 137 006

# Intäkter, kostnader & resultat

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 117 mkr eller 6,8 procent jämfört med föregående period och uppgick till 1 823 mkr (1 706). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering och färdigställda projekt. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 98 mkr eller 6,9 procent.

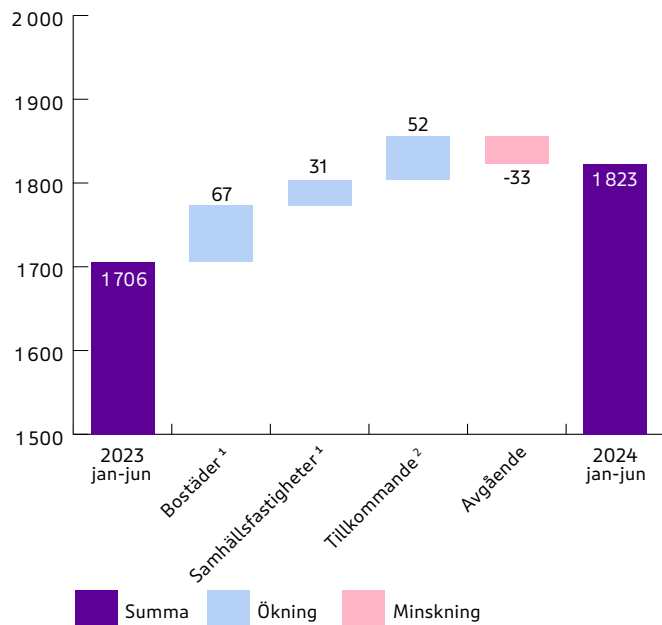
## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 20 mkr eller 2,6 procent jämfört med föregående period och uppgick till 806 mkr (786). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 20 mkr eller 3,0 procent. Ökningen avser främst högre kostnader för drift och taxebundna kostnader medan kostnader för underhåll har minskat.

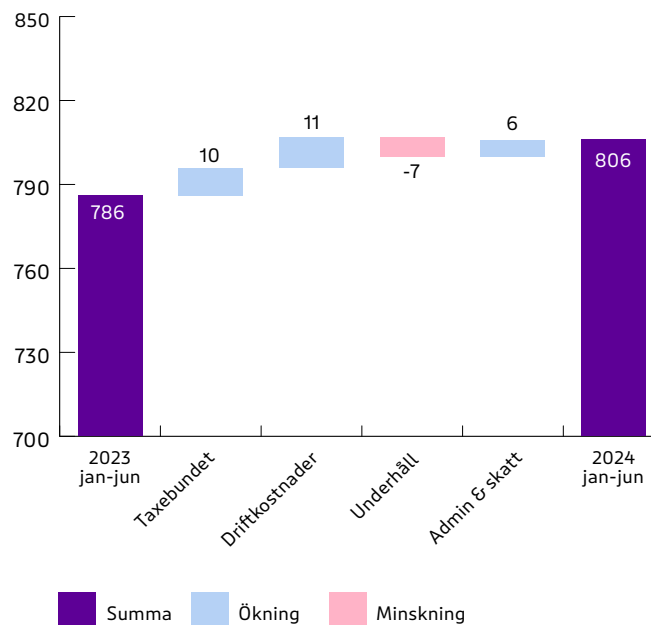
## Driftöverskott

Sammantaget ökade driftöverskottet med 96 mkr eller 10,5 procent jämfört med föregående period och uppgick till 1 017 mkr (920). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 79 mkr eller 10,2 procent och uppgick till 850 mkr (771).

### Hyresintäkter (mkr)



### Fastighetskostnader (mkr)



Resultaträkning i sammandrag, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Hyresintäkter	1 823	1 706
Fastighetskostnader	-806	-786
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 017</b>	<b>920</b>
Central administration	-77	-78
Resultat från andelar i joint ventures	-10	-127
<b>Rörelseresultat</b>	<b>930</b>	<b>715</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-344	-294
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>586</b>	<b>421</b>
varav förvaltningsresultat	607	561
Värdeförändring fastigheter	84	-2 087
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-299	-381
<b>Resultat före skatt</b>	<b>371</b>	<b>-2 047</b>
Skatt	-79	383
<b>Periodens resultat</b>	<b>292</b>	<b>-1 664</b>

<sup>1</sup> Jämförbart bestånd

<sup>2</sup> Färdigställda projektfastigheter och tillträdna fastigheter.

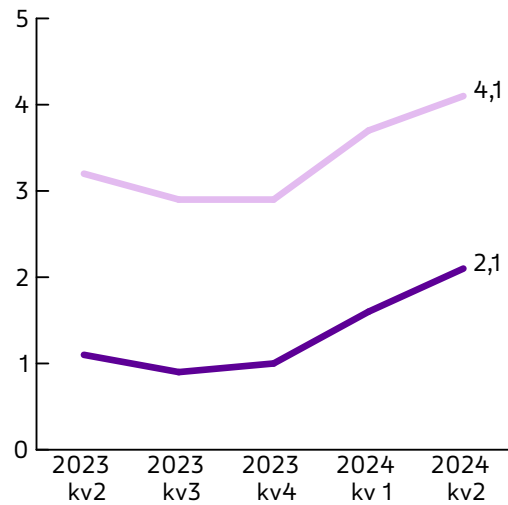
### Vakanser och uthyrningsgrad

Vakansgraden för bostäder uppgick till 4,1 procent, vilket är högre än samma tidpunkt föregående år (3,2). Justerat för lägenheter som tomställda för renovering uppgick marknadsvakansen till 2,1 procent (1,1). Ökningen avser främst marknader med ett strukturellt överutbud. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter har minskat och uppgår till 97,2 procent (98,5). Minskningen avser till största del ett kontrakt för ett vård- och omsorgsboende där fastigheten ska utvecklas inför ny uthyrning. För totalt bestånd uppgick uthyrningsgraden till 95,8 procent (96,8).

### Hyresduration samhällsfastigheter

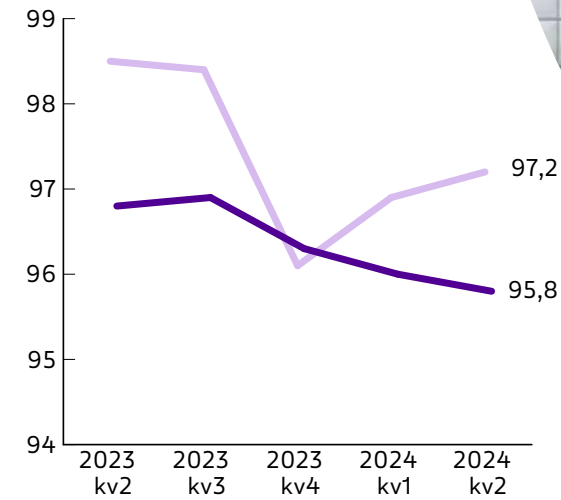
Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 7,1 år (7,6). En stor andel av hyresavtalen nytecknades på 15-20 år i samband med fastigheternas förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.

### Vakansgrad bostäder (procent)



— Total vakansgrad (antal lgh)  
— Marknadsvakans (antal lgh)

### Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



— Samhällsfastigheter  
— Hela beståndet



### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -77 mkr vilket är i linje med föregående år (-78).

### Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick totalt till -344 mkr (-294). Kostnadsökningen beror huvudsakligen på att den korta marknadsräntan Stibor 3 månader och kreditmarginalerna har stigit. Ökningen påverkar successivt räntekostnader då låneportföljen har en lång ränte- och kapitalbindning. Aktiverad ränta för perioden uppgick till 24 mkr (30). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 12-13.

### Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -10 mkr (-127). Mer information framgår i avsnittet Joint ventures på sidan 11.

### Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 84 mkr (-2 087), varav 95 mkr var realiserat, vilket motsvarar en värdeförändring om 0,2 procent (-3,5). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,54 procent, en ökning med 0,05 procentenheter i relation till direktavkastningskravet per den 31 december 2023. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sidan 9.

### 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. Allt eftersom derivatens löptid blir kortare och antalet återstående kassaflöden minskar, så reduceras derivatens marknadsvärden och kommer vid förfallodatum att vara noll. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till -8 mkr (-107). Marknadsräntor på längre löptider steg under det första kvartalet för att sedan sjunka tillbaka under det andra kvartalet och var vid periodens utgång något högre än vid årsskiftet. Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -400 mkr (-295) som orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till valutaeffekter på värdet av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till 109 mkr (21). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade realiserade resultat-effekter.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -79 mkr (383) varav aktuell skatt utgjorde -144 mkr (-51) och uppskjuten skatt 65 mkr (434). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

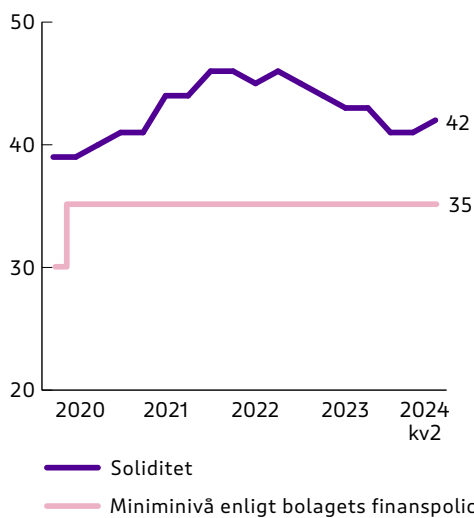
### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 292 mkr (-1 664).



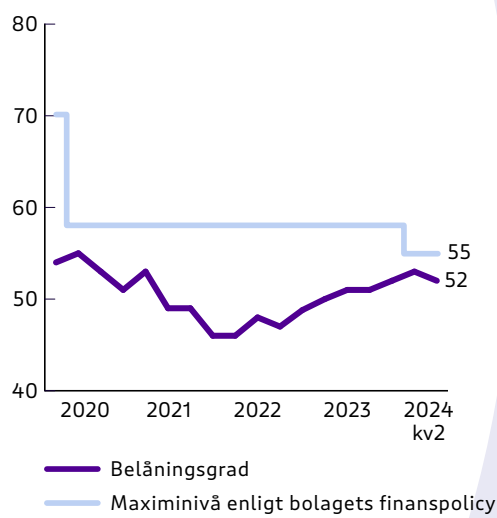
# Övergripande finansiella nyckeltal

## Soliditet (procent)



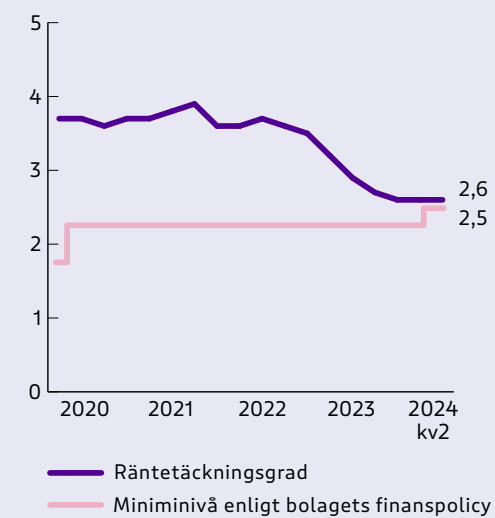
— Soliditet  
— Minimnivå enligt bolagets finanspolicy

## Belåningsgrad (procent)



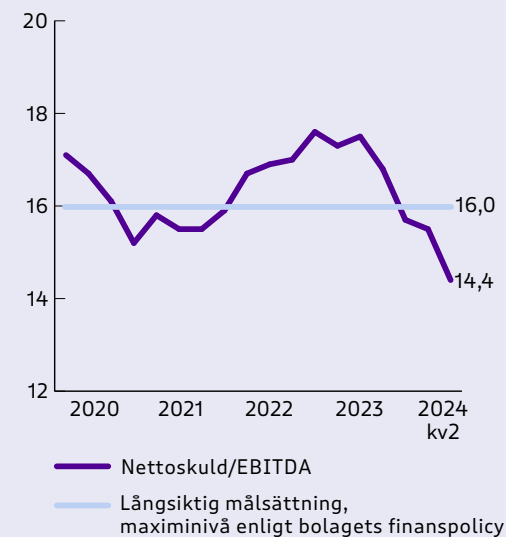
— Belåningsgrad  
— Maximnivå enligt bolagets finanspolicy

## Räntetäckningsgrad (ggr)



— Räntetäckningsgrad  
— Minimnivå enligt bolagets finanspolicy

## Nettoskuld/EBITDA (ggr)



— Nettoskuld/EBITDA  
— Långsiktig målsättning, maximnivå enligt bolagets finanspolicy

För definitioner av nyckeltal se sidan 23.

# Segmentsrapport & fastighetsbestånd

## Segmentsrapport

	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFÄSTIGHETER		TOTALT	
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Hysesintäkter, mkr	1 274	1 178	549	528	1 823	1 706
Fastighetskostnader, mkr	-624	-607	-182	-179	-806	-786
Driftöverskott, mkr	650	571	367	349	1 017	920
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	-11	-1 592	106	-495	95	-2 087
Totalavkastning, mkr	639	-1 021	473	-146	1 112	-1 167
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 505	40 780	16 249	17 532	55 754	58 312
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-1,6	-4,7	0,6	-1,8	-0,9	-3,9
Andel verkligt värde fastigheter, procent	71	70	29	30	100	100
Area, tkvm	1 634	1 637	587	621	2 221	2 258
Verkligt värde, kr per kvm	24 183	24 904	27 677	28 251	25 107	25 824
Investeringar, mkr	463	938	53	114	516	1 052

## Rikshems fastighetsbestånd per 30 juni 2024

TYP	VÄRDE MKR	ANDEL PROCENT	AREA TKVM	VÄRDE KR/KVM	HYRESVÄRDE MKR	ÅRSHYRA FÖRDELAT PER TYP AV HYRESGÄST (PROCENT)			
						Bostads- hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
<b>Segment bostäder</b>									
- Bostäder	38 823	70	1 605	24 188					
- Kommersiellt*	647	1	27	23 554					
- Skolor	36	0	1	32 197					
<b>Bostäder</b>	<b>39 505</b>	<b>71</b>	<b>1 634</b>	<b>24 183</b>	<b>2 602</b>	<b>88</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>100</b>
<b>Segment samhällsfastigheter</b>									
- Vårdboenden	13 425	24	467	28 756					
- Skolor	2 641	5	101	26 238					
- Kommersiellt*	183	0	20	9 328					
<b>Samhällsfastigheter</b>	<b>16 249</b>	<b>29</b>	<b>587</b>	<b>27 677</b>	<b>1 070</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>16</b>	<b>100</b>
<b>Totalt</b>	<b>55 754</b>	<b>100</b>	<b>2 221</b>	<b>25 107</b>	<b>3 672</b>	<b>63</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>100</b>

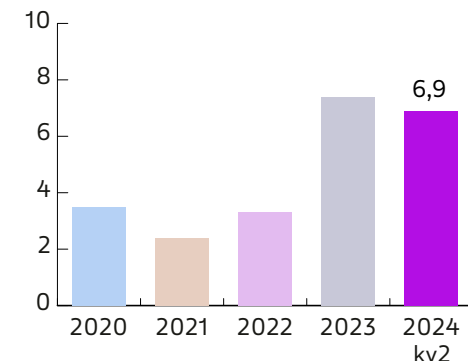
\* Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder eller samhällsfastigheter.

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av andra kvartalet 491 fastigheter (512). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 55 754 mkr (56 139).

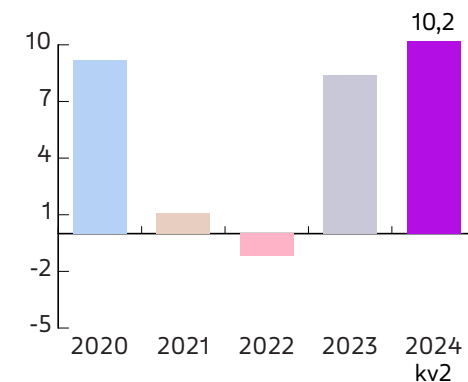
Av verkligt värde avsåg 38 823 mkr bostäder, 13 425 mkr vårdboenden, 2 677 mkr skolor och 829 mkr kommersiellt.

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

## Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



## Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)





# Fastighetsvärdering

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

Värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 84 mkr (-2 087), varav 95 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och -11 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Värdeförändringen uppgick till 0,2 procent (-3,5). Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,05 procentenheter till 4,54 procent i relation till värdet per den 31 december 2023.

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	56 139	59 423	59 423
Orealiserad värdeförändring	95	-2 087	-4 776
Investering	516	1 052	1 918
Förvärv	-	27	101
Försäljning	-995	-102	-527
Verkligt värde vid utgången av perioden	55 754	58 312	56 139
<b>Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures</b>	<b>58 516</b>	<b>61 278</b>	<b>58 835</b>

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	30 jun 2024	31 dec 2023	Förändring
Bostäder	4,43	4,37	0,06
Samhällsfastigheter:	4,67	4,64	
Vårdboenden	4,63	4,60	0,04
Skolor	4,86	4,82	0,04
Kommersiellt	6,46	6,53	-0,08
<b>Totalt</b>	<b>4,54</b>	<b>4,49</b>	<b>0,05</b>

\* Från och med 2023 beräknas det genomsnittliga direktavkastningskravet utifrån ett jämförbart bestånd.

## Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	HYRESVÄRDE (KR/KVM)			DIREKTAVKASTNINGSKRAV (PROCENT)		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	952	1 597	3 039	3,12	4,43	5,75
Samhällsfastigheter:					4,67	
Vårdboenden	936	1 865	3 635	3,64	4,63	6,30
Skolor	1 042	1 857	2 882	4,50	4,86	6,00
Kommersiellt	978	1 448	2 178	5,90	6,46	7,35
<b>Medeltal</b>		<b>1 674</b>			<b>4,54</b>	

## Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar baseras på antaganden om framtida kassaflöden och marknadens direktavkastningskrav. Det värdeintervall om +/-5 procent som anges vid fastighetsvärderingar avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

För Rikshems del motsvarar en ökning av direktavkastningskravet om 0,25 procentenheter en värdeförändring om -2,9 mkr i jämförbart bestånd.

## Känslighetsanalys förändring i mkr

Fastighetstyp	DIREKTAVKASTNINGSKRAV**			MARKNADSHYRA		KOSTNADER
	+0,25%	-0,25%	+/-	1,0%	+/-	1,0%
Bostäder	-2 101	2 359	+/-	605	+/-	205
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-678	756	+/-	136	+/-	48
Skolor	-127	141	+/-	28	+/-	11
<b>Totalt</b>	<b>-2 906</b>	<b>3 256</b>	<b>+/-</b>	<b>769</b>	<b>+/-</b>	<b>264</b>

\*\* Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

# Transaktioner & investeringar

## Transaktioner

Under perioden har 21 fastigheter avyttrats till ett sammanlagt värde om totalt 995 mkr.

Den största enskilda transaktionen avsåg 14 samhällsfastigheter i Sigtuna. Övriga avyttringar omfattade bostadsfastigheter, fem i Södertälje och två i Sollentuna.

## Investeringar och projekt

Periodens investeringar uppgick till 516 mkr (1 052). Av dessa avsåg 263 mkr (570) ombyggnation och renovering, 204 mkr (398) nyproduktion och 49 mkr (84) energiprojekt.

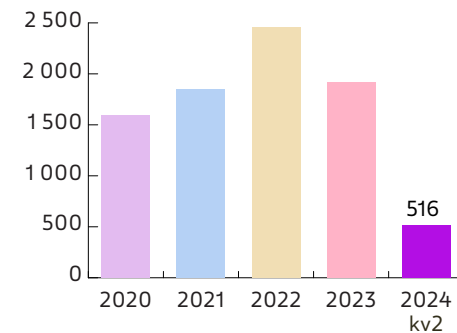
Nyproduktion av totalt 462 lägenheter pågår och beräknat färdigställande är mellan första kvartalet 2025 och andra kvartalet 2026.

Större renoveringsprojekt pågår i fem bostadsfastigheter och omfattar 1 194 lägenheter där färdigställande sker löpande.

Hyresgäst Anpassning pågår av ett vård- och omsorgsboende åt Nacka kommun med ett 20-årigt hyresavtal.

Under perioden har 974 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

## Investeringar (mkr)



Fasanen 1, Södertälje

## Stadsnära fastigheter i Södertälje renoveras

I Rikshems fastigheter i Karlhov i Södertälje pågår sedan i mars en stam- och badrumsrenovering. Detta görs enligt Rikshems renoveringsmodell där hyresgästerna bor kvar under renoveringen. Totalt ska 191 lägenheter i två fastigheter renoveras. Den första påbörjade etappen avslutades i juni. Efter sommaren fortsätter renoveringen, som beräknas vara färdigställd under kvartal 2 2025.

## Större pågående projekt

Projekt	Kommun	Område	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal lgh före	Antal lgh efter	Investeringsbelopp, mkr	Återstående investeringsbelopp, mkr	Beräknat färdigställt
Gränby energi	Uppsala	Gränby	Energiprojekt	Bostäder	0	0	133	23	Kv3 2024
Gränby uppgradering	Uppsala	Gränby	Renovering	Bostäder	75	75	25	8	Kv3 2024
Körfältet	Östersund	Körfältet	Renovering	Bostäder	64	64	34	29	Kv4 2024
Porsön	Luleå	Porsön	Renovering	Bostäder	426	426	331	45	Kv1 2025
Tallidsgården	Nacka	Sickla	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	0	0	151	52	Kv1 2025
Lärjungen	Uppsala	Kvarngärdet	Nyproduktion	Bostäder	0	139	305	49	Kv1 2025
Karlhov	Södertälje	Karlhov	Renovering	Bostäder	191	191	144	89	Kv2 2025
Virket	Lund	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	702	472	Kv2 2026
Hagalund	Solna	Hagalund	Renovering	Bostäder	438	438	248	149	Kv2 2026

# Joint ventures

## Andelar i joint venture

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 605 mkr (1 624). Det största joint venture-innehavet om 1 083 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 521 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 2 mkr avser ett projektutvecklingsbolag som ägs och bedrivs tillsammans med Huseriet. Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i joint ventures, vilket redovisas enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 2,7 mkr. Joint venture Bergagårdshöjden JV AB avslutades under andra kvartalet 2024.

## Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till -10 mkr (-127).

## Rikshems joint ventures

VärmdöBostäder AB  
Farsta Stadsutveckling AB  
Huseriet Riks AB

## Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	jul 2023 - jun 2024	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat	9	10	12	13	27	28
Värdeförändring fastigheter	-15	-166	-15	-164	-210	-359
Värdeförändring derivat	-1	1	0	0	-3	-3
Resultat vid försäljning av andelar	-1	-	-1	-	-20	-19
Skatt	-3	24	-6	24	20	50
<b>Totalt</b>	<b>-11</b>	<b>-131</b>	<b>-10</b>	<b>-127</b>	<b>-186</b>	<b>-303</b>
<b>Redovisat värde i joint ventures, andelar</b>	<b>1605</b>	<b>1961</b>	<b>1605</b>	<b>1961</b>	<b>1605</b>	<b>1624</b>

# Finansiering

## Mål och strategi

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och tillgången till finansiering är en avgörande faktor i bolagets affärsmodell. Rikshems finansiella strategi syftar till att säkerställa tillgången till finansiering på kort och lång sikt till konkurrenskraftiga villkor. Arbetet bedrivs med utgångspunkt från styrelsens beslutade finanspolicy som anger mål och riktlinjer för hur finansverksamheten ska bedrivas. Fokus läggs bland annat på att upprätthålla en väldiversifierad låneportfölj med tillgång till flera finansieringskällor och löptider med syfte att reducera refinansieringsrisk.

## Omvärld och marknad

Riksbanken beslutade i juni att hålla styrräntan oförändrad på 3,75 procent men sänkte samtidigt styrränteprognozen som nu indikerar två till tre sänkningar under andra halvåret förutsatt att inflationsutsikterna står sig. Riksbanken påpekar att det fortsatt finns risker kopplade till bland annat inflationen i omvärlden, den geopolitiska oron, kronans växelkurs och återhämtningen i svensk ekonomi som kan leda till en både högre och lägre styrränta än i prognosen.

I USA har inflationen visat sig svårare att få ner än vad den amerikanska centralbanken FED tidigare antagit. Dock sjönk inflationen mer än väntat för maj månad vilket också fått marknadsräntor på längre löptider att trenda nedåt. FED valde på senaste mötet i juni att hålla styrräntan oförändrad 5,25 till 5,50 procent men utesluter inte en sänkning senare under året. Den europeiska centralbanken ECB valde att sänka styrräntan till 3,75 procent i juni och kommunicerade att ytterligare sänkning beror på hur inflations- och löneutsikterna utvecklas. Inflationstakten i euroområdet har fallit något långsammare under de senaste månaderna, vilket förklaras av att priserna

på tjänster fortfarande stiger snabbt. En tilltagande oro inför franska valet bidrog till högre kreditmarginaler på framför allt franska statsobligationsräntor vilket fått en viss påverkan även på svenska räntor.

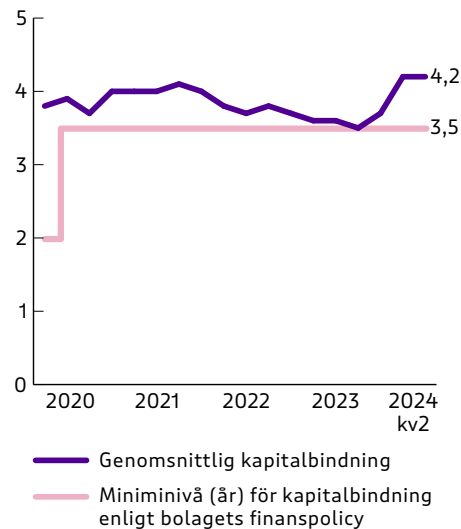
## Räntebärande skulder

Aktiviteten i obligationsmarknaden har fortsatt varit god. Rikshem har under det andra kvartalet emitterat 800 mkr i gröna obligationer i svenska kronor. Därutöver har en grön obligation om 399 mkr med en löptid på 8 år emitterats i norska kronor. Under kvartalet har obligationer återbetalats om 2,2 mdkr varav 1,7 mdkr avsåg återbetalning vid förfall av

en euroobligation och 500 mkr avsåg återköp i förtid av obligation med förfall per oktober 2024. Refinansieringar har bidragit till att upprätthålla en genomsnittlig kapitalbindning som uppgick till 4,2 år, inkluderat utnyttjade kreditfaciliteter, vid periodens utgång.

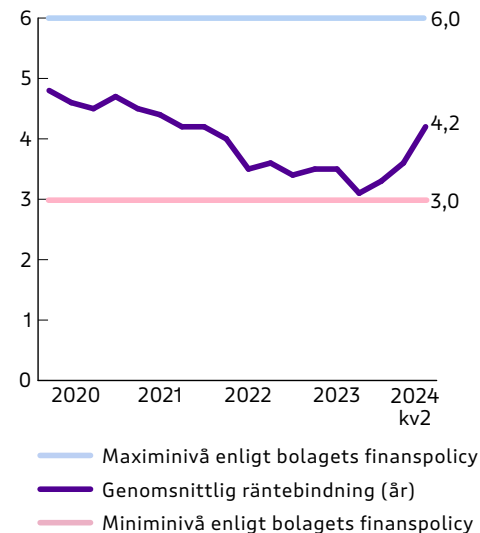
De räntebärande skulderna uppgick till 28 926 mkr (29 422) varav kortfristig del utgör cirka 24 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerat för CSA har minskat med 945 mkr efter avyttringar under perioden. Säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Medelräntan har ökat det senaste året till följd av stigande marknadsräntor och högre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 2,7 procent. Avgifter för utnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

## Genomsnittlig kapitalbindning (år) \*



\* Från och med 2024 ingår utnyttjade kreditlöften i beräkning av kapitalbindning.

## Genomsnittlig räntebindning (år)



### Likvida medel och backup-faciliteter

Likvida medel uppgick till 1 225 mkr (766). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 446 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisen i valuta-säkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk. För att reducera refinansierings- och likviditetsrisken har Rikshem upptagit backup-faciliteter från ägarna (10 mdkr med lika andel vardera) och från svenska banker om sammanlagt 3 mdkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit om 500 mkr.

### Derivatinstrument

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar. Vid periodens utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 20 585 mkr. Under perioden har ny räntebindning upptagits vilket bidragit

till att den genomsnittliga räntebindningen ökat och uppgår vid periodens utgång till 4,2 år (3,3). Andelen lån med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 77 procent. Bolaget har även så kallade kombinerade valuta- och ränteswappar med syfte att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 71 mkr (480).

### Grön och hållbar finansiering

Rikshem har sedan många år ett ramverk för emissioner av gröna obligationer. Ramverket är baserat på Green Bond Principles, och har liksom Rikshems tidigare gröna ramverk granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate Reserach). Cicero har givit ramverket klassificeringen "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" för styrningen.

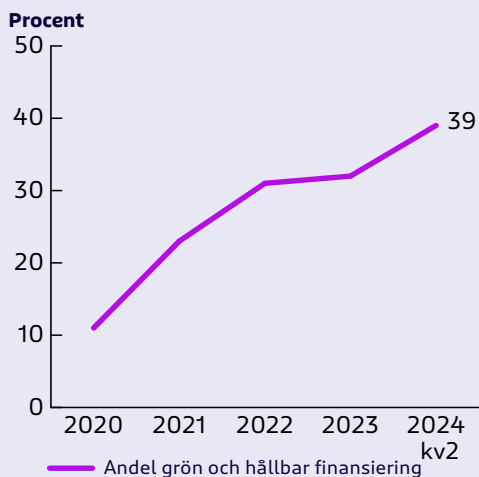
Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanserades under perioden och bygger på Rikshems viktiga KPIer inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled och målsättningar för energieffektivisering i befintligt bestånd och nybyggnation. Ramverket är baserat på Sustainability-Linked Bond Principles och har granskats av det oberoende institutet Sustainalytics.

Läs mer om Rikshems ramverk och hållbarhetsarbete samt ta del av den senaste investerarrapporten på rikshem.se.

### Rating

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

### Andel grön och hållbar finansiering



### Räntebärande externa skulder

Löptid År	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	Belopp (mkr)	Andel procent	Belopp (mkr)	Andel procent
2024	2 745	9	3 535	12
2025	4 882	17	4 859	17
2026	3 300	11	4 404	15
2027	2 949	10	3 156	11
2028	3 300	11	2 591	9
2029	1 950	7	3 279	11
2030	2 400	8	1 748	6
2031	2 300	8	800	3
2032	1 800	6	1 462	5
2033-	3 300	11	3 092	11
<b>Summa</b>	<b>28 926</b>	<b>100</b>	<b>28 926</b>	<b>100</b>

### Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, procent
Företagscertifikat SEK	2 185	8
Banklån mot säkerhet SEK	5 580	19
Icke säkerställda lån SEK	1 144	4
Obligationer SEK	12 542	43
Obligationer NOK	5 274	18
Obligationer EUR	1 407	5
Obligationer AUD	563	2
Obligationer JPY	231	1
<b>Totalt</b>	<b>28 926</b>	<b>100</b>

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	jul 2023 - jun 2024	2023 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>915</b>	<b>865</b>	<b>1 823</b>	<b>1 706</b>	<b>3 590</b>	<b>3 473</b>
Driftkostnader	-219	-222	-516	-499	-901	-884
Reparationer och underhåll	-77	-71	-143	-146	-339	-342
Fastighetsadministration	-62	-60	-124	-118	-246	-240
Fastighetsskatt	-12	-12	-23	-23	-47	-47
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-370</b>	<b>-365</b>	<b>-806</b>	<b>-786</b>	<b>-1 533</b>	<b>-1 513</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>545</b>	<b>500</b>	<b>1 017</b>	<b>920</b>	<b>2 057</b>	<b>1 960</b>
Central administration	-38	-41	-77	-78	-171	-172
Resultat från andelar i joint ventures	-11	-131	-10	-127	-186	-303
<b>Rörelseresultat</b>	<b>496</b>	<b>328</b>	<b>930</b>	<b>715</b>	<b>1 700</b>	<b>1 485</b>
Finansiella intäkter	21	8	35	11	59	35
Finansiella kostnader	-188	-162	-379	-305	-736	-662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>329</b>	<b>174</b>	<b>586</b>	<b>421</b>	<b>1 023</b>	<b>858</b>
varav förvaltningsresultat	348	315	607	561	1 235	1 189
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	176	-1 084	84	-2 087	-2 605	-4 776
Värdeförändring räntederivat	-178	146	-8	-107	-776	-875
Värdeförändring valutaderivat	-330	34	-400	-295	-461	-356
Valutakurseffekter på finansiella skulder	267	-242	109	21	453	365
<b>Resultat före skatt</b>	<b>264</b>	<b>-972</b>	<b>371</b>	<b>-2 047</b>	<b>-2 366</b>	<b>-4 784</b>
Skatt	-43	160	-79	383	401	863
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>221</b>	<b>-812</b>	<b>292</b>	<b>-1 664</b>	<b>-1 965</b>	<b>-3 921</b>
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder						
Omvärdering pensioner	-	-	-	-	0	0
Skatt pensioner	-	-	-	-	0	0
<b>Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden/året</b>	<b>221</b>	<b>-812</b>	<b>292</b>	<b>-1 664</b>	<b>-1 965</b>	<b>-3 921</b>

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	19	19	21
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>21</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	55 754	58 312	56 139
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	195	182	175
Inventarier	5	6	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>55 954</b>	<b>58 500</b>	<b>56 319</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	1 605	1 961	1 624
Derivatinstrument	1 002	1 823	1 053
Långfristiga fordringar	199	61	196
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 806</b>	<b>3 845</b>	<b>2 873</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>58 780</b>	<b>62 364</b>	<b>59 213</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	34	35	33
Derivatinstrument	0	323	223
Övriga fordringar	647	516	651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39	91	75
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>720</b>	<b>965</b>	<b>982</b>
Likvida medel	1 225	592	766
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 945</b>	<b>1 557</b>	<b>1 748</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 725</b>	<b>63 921</b>	<b>60 961</b>

Belopp i mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	100	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl periodens/årets resultat	20 483	22 447	20 190
<b>Summa eget kapital</b>	<b>25 456</b>	<b>27 421</b>	<b>25 164</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4 167	4 755	4 232
Räntebärande skulder	21 848	21 913	22 398
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	931	810	762
Leasingskuld	169	156	150
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	2	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 261</b>	<b>27 781</b>	<b>27 688</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	6 933	7 644	6 879
Leverantörsskulder	130	145	155
Skatteskulder	118	137	151
Leasingskuld	21	20	21
Derivatinstrument	0	27	34
Övriga kortfristiga skulder	99	56	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	707	690	820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 008</b>	<b>8 719</b>	<b>8 109</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>35 269</b>	<b>36 500</b>	<b>35 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 725</b>	<b>63 921</b>	<b>60 961</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 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>24 111</b>	<b>29 085</b>
Periodens resultat, jan-jun			-1 664	-1 664
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
<b>Utgående eget kapital 2023-06-30</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>22 447</b>	<b>27 421</b>
Periodens resultat, jul-dec			-2 257	-2 257
Övrigt totalresultat, jul-dec			-	-
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>20 190</b>	<b>25 164</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>20 190</b>	<b>25 164</b>
Periodens resultat, jan-jun			292	292
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
<b>Utgående eget kapital 2024-06-30</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>20 483</b>	<b>25 456</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	jul 2023 - jun 2024	2023 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster	329	174	586	421	1 023	858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	132	11	128	190	307
Återläggning räntenetto	167	154	344	294	677	627
Betald ränta	-189	-149	-378	-286	-720	-628
Erhållen ränta	20	9	31	11	56	36
Betald skatt	-40	16	-177	29	-206	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>299</b>	<b>336</b>	<b>418</b>	<b>597</b>	<b>1 021</b>	<b>1 200</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	60	16	140	12	85	-43
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	15	-4	-124	-114	4	14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>374</b>	<b>348</b>	<b>434</b>	<b>495</b>	<b>1 110</b>	<b>1 171</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i förvaltningsfastigheter	-253	-576	-516	-1 052	-1 382	-1 918
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-2	-	-27	-74	-101
Avyttring av förvaltningsfastigheter	979	99	995	102	1 420	527
Investering i övriga anläggningstillgångar	0	-4	-1	-7	-3	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-59	-35	-59	-35	-48	-24
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	5	5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	20	20
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>668</b>	<b>-518</b>	<b>420</b>	<b>-1 019</b>	<b>-61</b>	<b>-1 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	2 993	4 895	6 387	8 556	14 214	16 383
Amortering av lån	-3 752	-4 618	-6 771	-7 855	-14 533	-15 617
Förändring av säkerheter	201	48	-9	-366	-97	-454
Lösen av finansiella instrument	1	-	1	-	1	0
Amortering av leasingsskuld	1	-3	-2	-2	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-557</b>	<b>322</b>	<b>-395</b>	<b>333</b>	<b>-416</b>	<b>312</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>486</b>	<b>152</b>	<b>459</b>	<b>-191</b>	<b>633</b>	<b>-17</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	739	440	766	783	592	783
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>1 225</b>	<b>592</b>	<b>1 225</b>	<b>592</b>	<b>1 225</b>	<b>766</b>



## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	jul 2023- jun 2024	2023 jan-dec
<b>Intäkter</b>	<b>80</b>	<b>81</b>	<b>163</b>	<b>157</b>	<b>324</b>	<b>318</b>
Övriga externa kostnader	-46	-46	-87	-82	-185	-180
Personalkostnader	-65	-69	-140	-141	-279	-280
Avskrivningar	-2	0	-3	-1	-5	-3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-33</b>	<b>-34</b>	<b>-67</b>	<b>-67</b>	<b>-145</b>	<b>-145</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	22	-1	35	-24	54	-5
Finansiella intäkter	308	271	612	519	1202	1109
Finansiella kostnader	-161	-156	-323	-299	-653	-629
Värdeförändring räntederivat	-178	146	-8	-107	-776	-875
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-330	34	-400	-295	-461	-356
Valutakurseffekter på finansiella skulder	267	-241	109	22	452	365
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-105</b>	<b>19</b>	<b>-43</b>	<b>-251</b>	<b>-328</b>	<b>-536</b>
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-	-	-	-	-40	-40
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	486	18	430	16	345	-69
Skatt	-68	-17	-82	46	-31	97
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>313</b>	<b>20</b>	<b>306</b>	<b>-189</b>	<b>-53</b>	<b>-548</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. Moderbolaget ingår som kommittent i skatterättslig kommission med merparten av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

## Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	jul 2023- jun 2024	2023 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	313	20	306	-189	-53	-548
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden/året</b>	<b>313</b>	<b>20</b>	<b>306</b>	<b>-189</b>	<b>-53</b>	<b>-548</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	19	19	21
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>21</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	5	6	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterföretag	2 875	2 690	2 875
Fordringar hos koncernföretag	31 592	32 943	31 941
Derivatinstrument	1 002	1 823	1 053
Långfristiga fordringar	16	17	17
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>35 485</b>	<b>37 473</b>	<b>35 886</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>35 509</b>	<b>37 498</b>	<b>35 912</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	0	1	1
Derivatinstrument	-	-	223
Övriga fordringar	618	759	596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10	14
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>631</b>	<b>770</b>	<b>834</b>
Likvida medel	1 225	592	766
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 856</b>	<b>1 362</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 365</b>	<b>38 860</b>	<b>37 512</b>

Belopp i mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	100	100	100
Uppskrivningsfond	143	143	143
	<b>243</b>	<b>243</b>	<b>243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel	7 777	8 324	8 324
Överkursfond	841	841	841
Periodens/ årets resultat	306	-189	-548
	<b>8 924</b>	<b>8 976</b>	<b>8 617</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 166</b>	<b>9 219</b>	<b>8 860</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	241	395	302
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
<b>Summa avsättningar</b>	<b>242</b>	<b>396</b>	<b>303</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	17 646	18 419	18 167
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	931	810	762
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 722</b>	<b>19 374</b>	<b>19 074</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	6 183	7 644	6 120
Leverantörsskulder	9	8	11
Skulder till koncernföretag	2 780	1 926	2 772
Skatteskuld	94	116	155
Derivatinstrument	0	27	34
Övriga skulder	14	10	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154	140	171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 234</b>	<b>9 871</b>	<b>9 275</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>28 198</b>	<b>29 641</b>	<b>28 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>37 365</b>	<b>38 860</b>	<b>37 512</b>

### Styrelse

Vid årsstämman den 21 mars 2024 skedde ingen förändring i styrelsens sammansättning, som därmed varit oförändrad under perioden.

### Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 317 (308), 162 män och 155 kvinnor.

### Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 54 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2023 beskrivs Rikshems risker och möjligheter.

### 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

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 2023. Inga övriga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare har skett under perioden.

### Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

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

**Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.**

**Stockholm den 12 juli 2024**

Kerstin Lindberg Göransson  
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin  
Styrelseledamot

Siv Malmgren  
Styrelseledamot

Zdravko Markovski  
Styrelseledamot

Frida Olsson  
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson  
Styrelseledamot

Peter Strand  
Styrelseledamot

Anette Frumerie  
Verkställande direktör

## Kvartalsdata

Belopp i mkr	2024 kv 2	2024 kv 1	2023 kv 4	2023 kv 3	2023 kv 2	2023 kv 1
<b>Resultaträkning</b>						
Hysesintäkter	915	908	868	899	865	841
Fastighetskostnader	-370	-436	-403	-324	-365	-421
Driftöverskott	545	472	465	575	500	420
Central administration	-38	-39	-58	-36	-41	-37
Resultat från andelar i joint ventures	-11	1	-181	5	-131	4
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-167	-177	-163	-170	-154	-140
Resultat efter finansiella poster	329	256	63	374	174	247
varav förvaltningsresultat	348	259	246	382	315	246
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	176	-92	-1 509	-1 180	-1 084	-1 003
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	-241	-58	-498	13	-62	-319
Resultat före skatt	264	106	-1 944	-793	-972	-1 075
Skatt och övrigt totalresultat	-43	-36	327	153	160	223
Kvartalets totalresultat	221	70	-1 617	-640	-812	-852
<b>Balansräkning</b>						
Förvaltningsfastigheter	55 754	56 305	56 139	57 366	58 312	58 918
Andelar i joint ventures	1 605	1 625	1 624	1 965	1 961	2 092
Övriga tillgångar	2 140	2 827	2 432	2 827	3 056	2 772
Likvida medel	1 225	739	766	575	592	440
Summa tillgångar	60 725	61 496	60 961	62 733	63 921	64 222
Eget kapital	25 456	25 234	25 164	26 781	27 421	28 233
Uppskjuten skatt	4 167	4 242	4 232	4 562	4 755	4 944
Räntebärande skulder	28 926	29 955	29 422	29 326	29 702	29 181
Övriga skulder	2 176	2 064	2 143	2 064	2 043	1 864
Summa eget kapital och skulder	60 725	61 496	60 961	62 733	63 921	64 222
<b>Nyckeltal</b>						
Belåningsgrad, procent	52	53	52	51	51	50
Soliditet, procent	42	41	41	43	43	44
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,7	2,9	3,2
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	-7,4	-11,2	-14,5	-13,7	-10,1	-4,7
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0
Överskottsgrad, procent	60	52	54	64	58	50

## Nyckeltal

Belopp i mkr	2024 jan-jun	2023	2022	2021	2020
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	1 823	3 473	3 169	3 062	3 032
Driftöverskott	1 017	1 960	1 760	1 768	1 760
Resultat efter finansiella poster	586	858	1 068	1 526	1 279
varav förvaltningsresultat	607	1 189	1 198	1 230	1 245
Värdeförändring fastigheter	84	-4 776	-1 935	5 509	1 825
Periodens/årets resultat	292	-3 921	228	5 931	2 481
<b>Balansräkning</b>					
Eget kapital	25 456	25 164	29 085	28 855	22 921
Extern skuld	28 926	29 422	29 021	26 922	26 315
Verkligt värde fastigheter	55 754	56 139	59 423	58 780	51 750
Balansomslutning	60 725	60 961	64 922	62 411	55 271
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Soliditet, procent	42	41	45	46	41
Belåningsgrad, procent	52	52	49	46	51
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,6	2,6	3,5	3,6	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	14,4	15,7	17,6	15,9	15,2
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	10	8	6	9
Medelränta, procent	2,7	2,6	2,0	1,5	1,7
Räntebindning, år	4,2	3,3	3,4	4,2	4,7
Kapitalbindning, år*	4,2	3,7	3,7	4,0	4,0
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-7,4	-14,5	0,8	22,9	11,4
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,6	3,4	3,0	3,2	3,5
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	-0,9	-4,7	-0,3	13,9	7,2
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	-1,3	-4,9	-0,4	13,9	7,0

\* Från och med 2024 ingår outnyttjade kreditlöften i beräkning av kapitalbindning.

Belopp i mkr	2024 jan-jun	2023	2022	2021	2020
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Antal fastigheter	491	512	519	514	540
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 221	2 245	2 240	2 216	2 232
Antal lägenheter	29 905	29 650	29 230	28 514	28 730
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	29	30	30	29	30
Vakansgrad bostäder, procent	4,1	2,9	3,1	5,1	4,0
Marknadsvakans bostäder, procent	2,1	1,0	0,8	1,5	1,4
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,1	7,3	7,6	8,3	8,8
Verkligt värde, kr/kvm	25 107	25 008	26 525	26 522	23 181
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	6,9	7,4	3,3	2,4	3,5
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	10,2	8,4	-1,2	1,1	9,2
Överskottsgrad, procent	56	56	56	58	58
<b>Medarbetare</b>					
Antal anställda	317	308	316	286	271

## 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 2023- jun 2024	2023 jan-dec	jul 2022- jun 2023	2022 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>				
Periodens/årets resultat	-1 965	-3 921	-2 927	228
Genomsnittligt eget kapital	26 439	27 125	28 884	28 970
<b>Avkastning på eget kapital, procent</b>	<b>-7,4</b>	<b>-14,5</b>	<b>-10,1</b>	<b>0,8</b>
<b>Driftöverskott</b>				
Hysesintäkter	3 590	3 473	3 304	3 169
Fastighetskostnader	-1 533	-1 513	-1 491	-1 409
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 057</b>	<b>1 960</b>	<b>1 813</b>	<b>1 760</b>
<b>Överskottsgrad</b>				
Driftöverskott	2 057	1 960	1 813	1 760
Hysesintäkter	3 590	3 473	3 304	3 169
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>57</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>56</b>
<b>Direktavkastning</b>				
Driftöverskott	2 057	1 960	1 813	1 760
Ingående fastighetsvärde	58 312	59 423	60 705	58 780
Utgående fastighetsvärde	55 754	56 139	58 312	59 423
Genomsnittligt fastighetsvärde	57 033	57 781	59 509	59 102
<b>Direktavkastning, procent</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>
<b>Totalavkastning</b>				
Driftöverskott	2 057	1 960	1 813	1 760
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-2 594	-4 776	-4 198	-1 935
<b>Summa</b>	<b>-537</b>	<b>-2 816</b>	<b>-2 385</b>	<b>-175</b>
Ingående fastighetsvärde	58 312	59 423	60 705	58 780
Utgående fastighetsvärde	55 754	56 139	58 312	59 423
Avgår orealiserade värdeförändringar	2 594	4 776	4 198	1 935
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>58 330</b>	<b>60 169</b>	<b>61 608</b>	<b>60 069</b>
<b>Totalavkastning, procent</b>	<b>-0,9</b>	<b>-4,7</b>	<b>-3,9</b>	<b>-0,3</b>

Belopp i mkr	jul 2023- jun 2024	2023 jan-dec	jul 2022- jun 2023	2022 jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>				
Driftöverskott	2 057	1 960	1 813	1 760
Central administration	-171	-172	-170	-156
Finansiella intäkter	59	35	15	5
<b>Summa</b>	<b>1 945</b>	<b>1 823</b>	<b>1 658</b>	<b>1 609</b>
Externa räntor	-757	-693	-580	-456
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>	<b>3,5</b>
<b>Belåningsgrad</b>				
Externa räntebärande skulder	28 926	29 422	29 702	29 021
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 754	56 139	58 312	59 423
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>49</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån</b>				
Utestående säkerställd skuld	5 580	5 609	4 528	4 530
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 754	56 139	58 312	59 423
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, procent</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>				
Externa räntebärande skulder	28 926	29 422	29 702	29 021
Likvida medel	-1 225	-766	-592	-783
Säkerheter avseende CSA avtal	-446	-456	-368	-2
<b>Nettoskuld</b>	<b>27 255</b>	<b>28 200</b>	<b>28 742</b>	<b>28 236</b>
Driftöverskott	2 057	1 960	1 813	1 760
Central administration	-171	-172	-170	-156
Avskrivningar	5	3	2	2
<b>EBITDA</b>	<b>1 891</b>	<b>1 791</b>	<b>1 645</b>	<b>1 606</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>14,4</b>	<b>15,7</b>	<b>17,5</b>	<b>17,6</b>

# Definitioner

<b>Avkastning på eget kapital</b>	Periodens/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>Förvaltningsresultat</b>	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och nettot av finansiella intäkter och kostnader med tillägg för förvaltningsresultat från andelar i joint ventures.
<b>Hyresduration</b>	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal.
<b>Hyresintäkter</b>	Periodens hyresintäkter och övriga intäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
<b>Hyresvärde</b>	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.
<b>Jämförbart bestånd</b>	De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.
<b>Kapitalbindning</b>	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder och utnyttjade kreditlöften.
<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 med återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.

<b>Räntebindning</b>	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Driftöverskott, central administration och finansiella intäkter 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>Överskottsgrad</b>	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 2024	6 november 2024
Bokslutskommuniké januari-december 2024	7 februari 2025

## 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](https://rikshem.se)

## Kontakt

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