

# Rikshems delårsrapport

januari–september 2024



rikshem

## Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 115 mkr och uppgick till 2 720 mkr (2 605), en ökning med 4,4 procent.
- För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 105 mkr eller 4,9 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 591 mkr (1 495), en ökning med 6,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 985 mkr (943), en ökning med 42 mkr eller 4,5 procent.
- Värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 236 mkr (-3 267), varav 247 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och -11 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till 0,4 procent (-5,5).

- Periodens resultat före skatt uppgick till 541 mkr (-2 840). Resultat efter skatt uppgick till 420 mkr (-2 304).
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 730 mkr (1 333).

## Händelser under tredje kvartalet

- Under tredje kvartalet frånträdde Rikshem en kommersiell byggnad upplåten med tomträtt i Solna samt en fastighet med bostadsbyggrätter i Malmö.

Rikshem i sammandrag	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	okt 2023- sep 2024	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	897	899	2 720	2 605	3 588	3 473
Driftöverskott, mkr	574	575	1 591	1 495	2 056	1 960
Förvaltningsresultat, mkr	378	382	985	943	1 231	1 189
Periodens/årets resultat, mkr	130	-640	420	-2 304	-1 197	-3 921
Verkligt värde fastigheter, mkr	56 065	57 366	56 065	57 366	56 065	56 139
Uthyrningsbar area, tkvm	2 219	2 269	2 219	2 269	2 219	2 245
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,6	96,9	95,6	96,9	95,6	96,3
Belåningsgrad, procent	51	51	51	51	51	52
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6	2,6
Eget kapital, mkr	25 585	26 781	25 585	26 781	25 585	25 164
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	1,1	-6,0	1,1	-6,0	1,1	-4,9
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	-4,6	-13,7	-4,6	-13,7	-4,6	-14,5

# Resultatökning och framtidstro

Vi går in i årets sista kvartal med en bra känsla. Fastighetsvärdena och finansmarknaden har stabiliserats. Förväntningarna om räntesänkningar fortsätter att infrias och nu har även räntesänkningarna i USA blivit verklighet. Fastighetsbranschen får ett allt bättre affärsklimat, och även om till exempel prisökningarna inom taxebundna kostnader är höga ser vi framåt med tillförsikt.

## Ökning av förvaltningsresultatet och stabila fastighetsvärden

Vi har en fortsatt god resultatutveckling och hyresintäkterna ökar med dryga fyra procent till 2 720 mkr medan fastighetskostnaderna ökade med knappa två procent. Inflationen är tydligt på tillbakagång även om prisökningarna inom vissa områden, såsom fjärrvärme, elnät och VA-taxor fortfarande är höga. Sammantaget ökade driftöverskottet med dryga sex procent till 1 591 mkr och förvaltningsresultatet med över fyra procent till 985 mkr. Avkastningskraven har ökat marginellt och för det tredje kvartalet i rad är värdeförändringen på fastigheterna mycket liten. Vakanserna för bostadslägenheter har en ökande trend, även om de minskat något den senaste tiden framför allt kopplat till att efterfrågan på studentbostäder är hög vid terminsstart. Det är fortsättningsvis köfört för att få en hyresrätt på de flesta av våra orter. Där det byggts mycket nytt, för vår del framför allt i Norrköping, finns det dock idag lägenheter att hyra från en dag till en annan vilket ställer andra krav på oss i vårt uthyrningsarbete.

## Etablering på ny ort

En av våra få pågående nyproduktioner uppförs i den nya stadsdelen Västerbro i Lund, där vi i en första etapp producerar 323 lägenheter. Med detta etablerar vi oss i Lund och i projektet bygger vi lägenheter med 1 till 5 rum och kök med inflyttning om ett drygt år. Vi ser positivt på Lund som har god befolkningstillväxt och ett behov av hyresrätter. I nästa etapp av projektet planerar vi för ytterligare 700 bostäder. Västerbro ligger nära Lunds centrum och omvandlas nu från industriområde till en levande och hållbar stadsdel.

Den senaste tiden har vi också påbörjat flera renoveringar inom bostadssegmentet och vi har ytterligare några planerade under året. För närvarande har vi närmare 1 200 lägenheter i pågående renovering.

## Digitalisering för att nå klimatmål

Efter att vi kopplat upp huvuddelen av vårt fastighetsbestånd mot öppet fibernät pågår nu nästa steg i arbetet med att digitalisera fastigheterna. Genom ny fastighetsstyrning ska alla byggnader kunna övervakas och styras på distans. Det kräver bland annat kvalitetssäkring av den tekniska standarden i våra system ute i fastigheterna och vi gör ett bolagsövergripande arbete för att säkerställa kvalitet, funktionalitet och mätbarhet ute i våra fastigheter. Digitaliseringen är en viktig del i arbetet för att nå våra energi- och klimatmål där Rikshems totala klimatutsläpp 2030 ska ha minskat med 50 procent jämfört med år 2020.

## Nöjdare samhällsfastighetskunder

De senaste åren har vi arbetat mycket med att förbättra relationerna med våra kunder och öka vår kundnöjdhet. Vi påbörjade arbetet med fokus på bostadssegmentet, med goda resultat som följd. Det senaste året har vi också arbetat hårt för att även förbättra vårt kundarbete för segmentet samhällsfastigheter. Hårt arbete ger ofta resultat och i årets mätning av kundnöjdheten (NKI) bland våra samhällsfastighetskunder lyfter vi oss ordentligt. Förbättrad ärendehantering och kunddialog är några av anledningarna till

lyftet. Vi är väldigt stolta över resultatet samtidigt som vi vet att vi varje dag måste fortsätta arbeta med att förtjäna våra kunders förtroende. Det är inspirerande att se vilka resultat vi kan göra när hela organisationen samlas kring en fråga på detta sätt.

## Anette Frumerie, vd



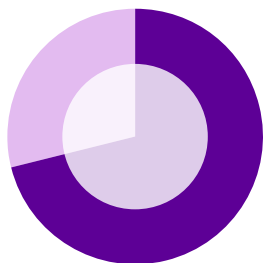
# Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

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 **58 839 mkr** (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures)

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

## 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: 381 576



### 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: 246 108

### Västerås

6% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 2 059  
Andel samhällsfastigheter: 33%  
Antal kvm: 143 013

### Luleå

5% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 2 000  
Andel samhällsfastigheter: 14%  
Antal kvm: 161 176

### Halmstad och Ale

5% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 1 428  
Andel samhällsfastigheter: 82%  
Antal kvm: 108 605

### Kalmar

5% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 1 641  
Andel samhällsfastigheter: 49%  
Antal kvm: 148 398

### Umeå

5% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 1 764  
Andel samhällsfastigheter: 7%  
Antal kvm: 119 883

### Malmö

4% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 963  
Andel samhällsfastigheter: 14%  
Antal kvm: 62 528

### Östersund

4% av fastighetsvärdet  
Antal lägenheter: 1 902  
Andel samhällsfastigheter: 0%  
Antal kvm: 137 002

# Intäkter, kostnader & resultat

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 115 mkr eller 4,4 procent och uppgick till 2 720 mkr (2 605). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering, förhandlad eller indexerad, och färdigställda projekt. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 105 mkr eller 4,9 procent. I hyresintäkterna för jämförelseperioden ingick det statliga elstödet som betalades ut under det tredje kvartalet 2023.

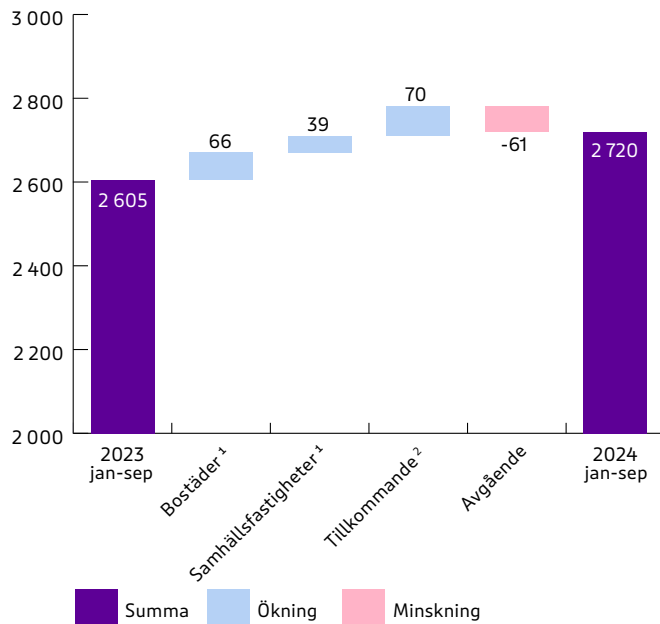
## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 19 mkr eller 1,8 procent och uppgick till 1 129 mkr (1 110). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 34 mkr eller 3,9 procent. Ökningen avser främst högre taxebundna kostnader samt administration. Energipriserna har fallit medan kostnader för elnät, fjärrvärme, vatten och avlopp har ökat. Kostnaderna för underhåll har minskat.

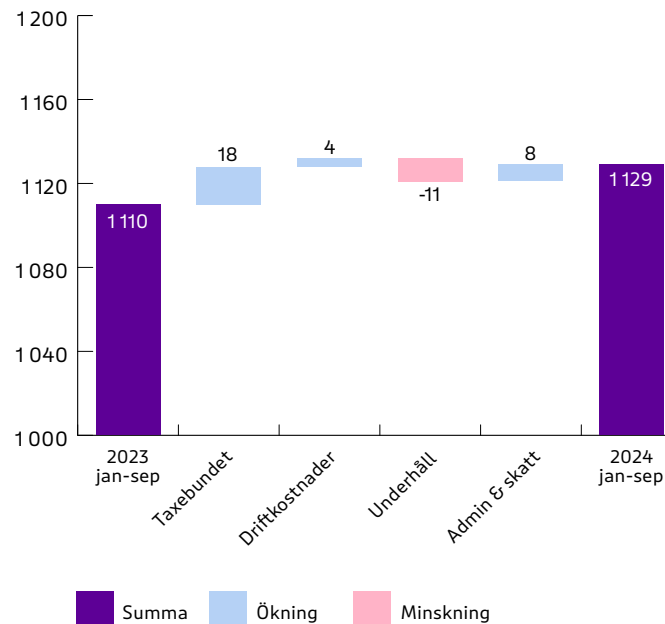
## Driftöverskott

Sammantaget ökade driftöverskottet med 96 mkr eller 6,4 procent och uppgick till 1 591 mkr (1 495). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 71 mkr eller 5,7 procent och uppgick till 1 323 mkr (1 252).

### Hyresintäkter (mkr)



### Fastighetskostnader (mkr)



Resultaträkning i sammandrag, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Hyresintäkter	2 720	2 605
Fastighetskostnader	-1 129	-1 110
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 591</b>	<b>1 495</b>
Central administration	-108	-114
Resultat från andelar i joint ventures	-9	-122
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 473</b>	<b>1 259</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-521	-464
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>952</b>	<b>795</b>
varav förvaltningsresultat	985	943
Värdeförändring fastigheter	236	-3 267
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-647	-368
<b>Resultat före skatt</b>	<b>541</b>	<b>-2 840</b>
Skatt	-120	536
<b>Periodens resultat</b>	<b>420</b>	<b>-2 304</b>

<sup>1</sup> Jämförbart bestånd

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

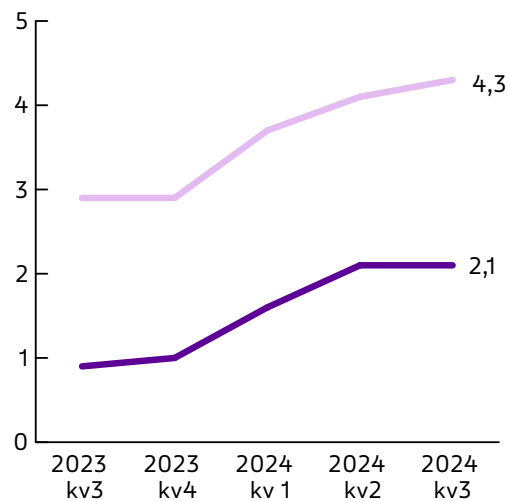
### Vakanser och uthyrningsgrad

Vakansgraden för bostäder uppgick till 4,3 procent, vilket är högre än vid samma tidpunkt föregående år (2,9). Justerat för lägenheter som tomställda för renovering uppgick marknadsvakansen till 2,1 procent (0,9). Ökningen avser främst marknader som för närvarande har ett överutbud. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter har minskat och uppgår till 97,1 procent (98,4). 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 95,6 procent (96,9).

### Hyresduration samhällsfastigheter

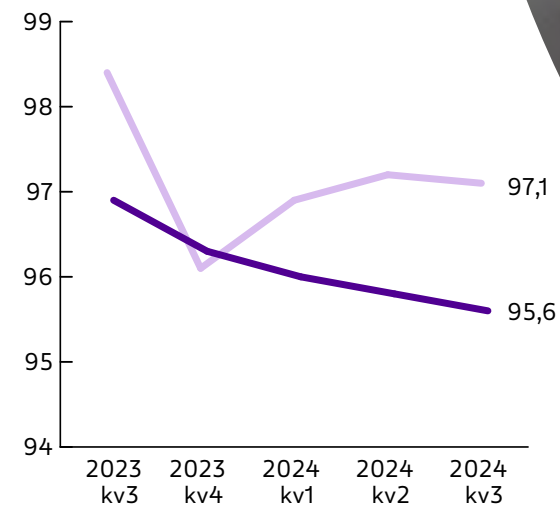
Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 6,8 år (7,4). En stor andel av hyresavtalen nytecknades på långa perioder i samband med fastigheternas förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på perioder mellan fem och sju år.

### Vakansgrad bostäder (procent)



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

### Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



— Samhällsfastigheter  
— Hela beståndet



### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 108 mkr vilket är något lägre än motsvarande period föregående år (114). Minskningen är främst hänförlig till minskade kostnader för konsulter samt lägre personalkostnader.

### Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick totalt till 521 mkr (464). Kostnadsökningen beror huvudsakligen på att den korta marknadsräntan Stibor 3 månader och kreditmarginalerna har stigit jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen påverkar successivt räntekostnader då låneportföljen har en lång ränte- och kapitalbindning. Aktiverad ränta för perioden uppgick till 30 mkr (49). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 12-13.

### Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -9 mkr (-122). Mer information framgår i avsnittet Joint ventures på sidan 11.

### Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 236 mkr (-3 267), varav 247 mkr var realiserat, vilket motsvarar en värdeförändring om 0,4 procent (-5,5). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,55 procent, en ökning med 0,07 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 derivatets löptid blir kortare och antalet återstående kassaflöden minskar, så reduceras marknadsvärdet och kommer vid förfalldatum att vara noll. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till -555 mkr (-45). Marknadsräntor på längre löptider steg under årets inledning för att från slutet av april börja sjunka och var vid periodens utgång lägre än vid årsskiftet. Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -392 mkr (-397) som orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till valutaeffekter på värdet av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till 300 mkr (74). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade realiserade resultateffekter.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -120 mkr (536) varav aktuell skatt utgjorde -188 mkr (-91) och uppskjuten skatt 68 mkr (627). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 420 mkr (-2 304).

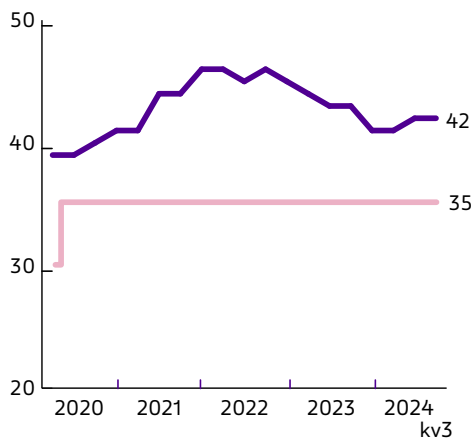


# Övergripande finansiella nyckeltal

Samtliga av Rikshems övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom bolagets policynivåer. Nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA har fallit tydligt under innevarande år till följd av en positiv utveckling i driftöverskottet och en lägre investeringstakt i kombination med amortering av lån efter gjorda avyttringar.

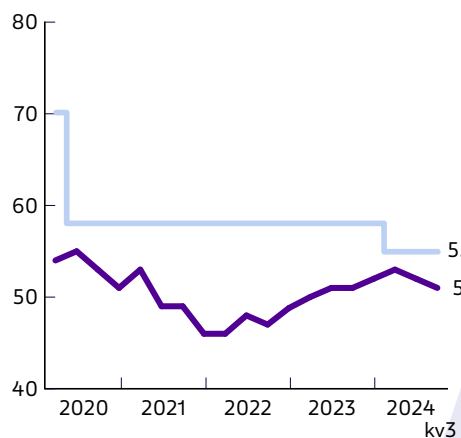
Under det första kvartalet 2024 skärptes policynivåerna avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad såsom illustreras i graferna nedan.

### Soliditet (procent)



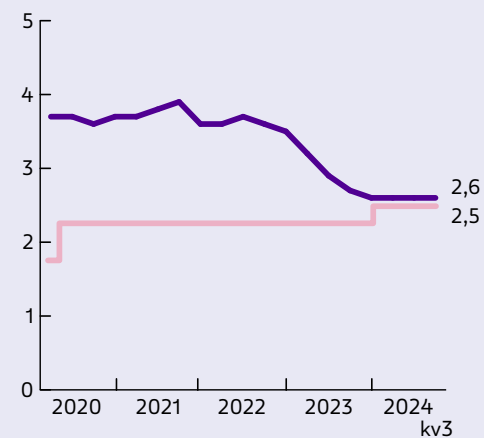
— Soliditet  
— Minimivå enligt bolagets finanspolicy

### Belåningsgrad (procent)



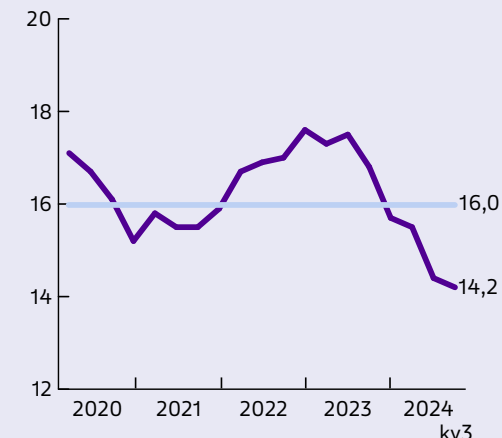
— Belåningsgrad  
— Maximivå enligt bolagets finanspolicy

### Räntetäckningsgrad (ggr)



— Räntetäckningsgrad  
— Minimivå enligt bolagets finanspolicy

### Nettoskuld/EBITDA (ggr)



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

För definitioner av nyckeltal se sidan 23.

# Segmentsrapport & fastighetsbestånd

## Segmentsrapport

	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFÄSTIGHETER		TOTALT	
	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Hysesintäkter, mkr	1 906	1 804	814	801	2 720	2 605
Fastighetskostnader, mkr	-875	-863	-254	-246	-1 129	-1 110
Driftöverskott, mkr	1 031	941	560	555	1 591	1 495
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	79	-2 428	168	-839	247	-3 267
Totalavkastning, mkr	1 110	-1 487	728	-285	1 838	-1 772
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 722	40 138	16 343	17 228	56 065	57 366
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	0,7	-6,8	2,9	-2,9	1,4	-5,7
Andel verkligt värde fastigheter, procent	71	70	29	30	100	100
Area, tkvm	1 632	1 651	587	618	2 219	2 269
Verkligt värde, kr per kvm	24 345	24 307	27 837	27 870	25 269	25 277
Investeringar, mkr	646	1 180	84	154	730	1 333

## Rikshems fastighetsbestånd per 30 september 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	39 024	70	1 605	24 314						
- Kommersiellt*	663	1	26	25 963						
- Skolor	36	0	1	31 839						
<b>Bostäder</b>	<b>39 722</b>	<b>71</b>	<b>1 632</b>	<b>24 345</b>	<b>2 594</b>	<b>88</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>100</b>	
<b>Segment samhällsfastigheter</b>										
- Vårdboenden	13 491	24	467	28 897						
- Skolor	2 655	5	101	26 375						
- Kommersiellt*	197	0	20	10 059						
<b>Samhällsfastigheter</b>	<b>16 343</b>	<b>29</b>	<b>587</b>	<b>27 837</b>	<b>1 071</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	<b>15</b>	<b>100</b>	
<b>Totalt</b>	<b>56 065</b>	<b>100</b>	<b>2 219</b>	<b>25 269</b>	<b>3 665</b>	<b>62</b>	<b>28</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	

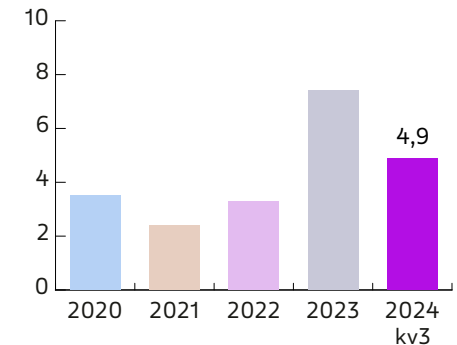
\* Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder eller samhällsfastigheter.

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av tredje kvartalet 489 fastigheter (512). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 56 065 mkr (56 139).

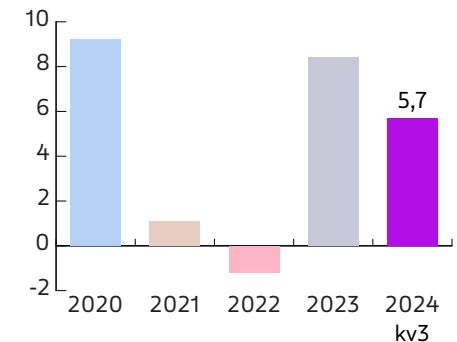
Av verkligt värde avsåg 39 024 mkr bostäder, 13 491 mkr vårdboenden, 2 690 mkr skolor och 860 mkr kommersiellt.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 696 mkr. Fastigheter motsvarande 45 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 i IFRS 13.

Värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 236 mkr (-3 267), varav 247 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och -11 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Värdeförändringen uppgick till 0,4 procent (-5,5). Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,07 procentenheter till 4,55 procent i relation till värdet per den 31 december 2023.

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	56 139	59 423	59 423
Orealiserad värdeförändring	247	-3 267	-4 776
Investering	730	1 333	1 918
Förvärv	-	27	101
Försäljning	-1 051	-150	-527
Verkligt värde vid utgången av perioden	56 065	57 366	56 139
<b>Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures</b>	<b>58 839</b>	<b>60 351</b>	<b>58 835</b>

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	30 sep 2024	31 dec 2023	Förändring
Bostäder	4,45	4,37	0,08
Samhällsfastigheter:	4,68	4,64	0,04
Vårdboenden	4,64	4,60	0,04
Skolor	4,87	4,82	0,05
Kommersiellt	6,53	6,57	-0,04
<b>Totalt</b>	<b>4,55</b>	<b>4,49</b>	<b>0,07</b>

\* Det genomsnittliga direktavkastningskravet beräknas 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	4,45	5,75
Samhällsfastigheter:					4,68	
Vårdboenden	956	1 874	3 658	3,64	4,64	6,30
Skolor	1 038	1 859	2 882	4,50	4,87	6,10
Kommersiellt	978	1 447	2 178	5,90	6,53	7,35
<b>Medeltal</b>		<b>1 676</b>			<b>4,55</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	-2 102	2 359	+/-	608	+/-	207
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-681	760	+/-	138	+/-	48
Skolor	-128	142	+/-	28	+/-	11
<b>Totalt</b>	<b>-2 911</b>	<b>3 261</b>	<b>+/-</b>	<b>774</b>	<b>+/-</b>	<b>266</b>

\*\* Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

# Transaktioner & investeringar

## Transaktioner

Under perioden har 23 fastigheter avyttrats till ett sammanlagt värde om totalt 1 051 mkr. Den största enskilda transaktionen avsåg 14 samhällsfastigheter i Sigtuna. Övriga avyttringar omfattade kommersiella fastigheter i Sollentuna och Solna, en bostadsfastighet i Södertälje samt en fastighet med bostadsbyggrätter i Malmö.

## Investeringar och projekt

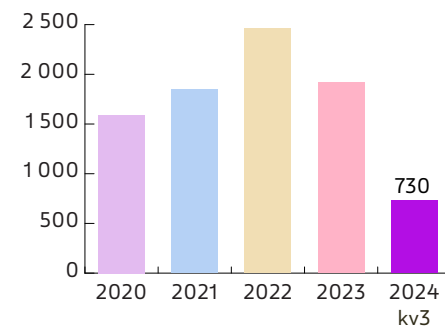
Periodens investeringar uppgick till 730 mkr (1 333). Av dessa avsåg 398 mkr (723) ombyggnation och renovering, 264 mkr (462) nyproduktion och 68 mkr (148) energiprojekt.

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

Större renoveringsprojekt pågår i fem bostadsfastigheter och 1 176 lägenheter där färdigställande sker löpande. Hyresgäst Anpassning pågår av ett vård- och omsorgsboende åt Nacka kommun med ett 20-årigt hyresavtal.

Under perioden har 1 019 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

## Investeringar (mkr)



## Byte av fasadfärg gav hela området ny känsla

En av Rikshems fastigheter i Norrköping har nyligen renoverats. Huset, som är byggt 1966, har tilläggsisolerats och fått nya fönster. Putsen fick därefter helt nya färger, där varje trappuppgång har fått en egen färg. Genom ny isolering och byte till ljuddämpande 3-glas fönster har fastighetens energiprestanda ökat. Energieffektivisering av våra fastigheter är en viktig del av Rikshems framtagna klimatfärdplan för att nå nettonollutsläpp.

## 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	18	Kv4 2024
Körfältet, etapp 1	Östersund	Körfältet	Renovering	Bostäder	64	64	34	23	Kv4 2024
Porsön	Luleå	Porsön	Renovering	Bostäder	426	426	331	31	Kv1 2025
Tallidsgården	Nacka	Sickla	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	0	0	151	38	Kv1 2025
Lärjungen	Uppsala	Kvarngärdet	Nyproduktion	Bostäder	0	139	325	43	Kv1 2025
Karlhov	Södertälje	Karlhov	Renovering	Bostäder	191	191	144	74	Kv2 2025
Trasmattan	Östersund	Torvalla	Renovering	Bostäder	176	176	62	53	Kv4 2025
Virket	Lund	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	718	425	Kv2 2026
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	127	Kv2 2026

# Joint ventures

## Andelar i joint venture

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 606 mkr (1 624). Det största joint venture-innehavet om 1 091 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 513 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 1 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 2,8 mdkr. Joint venture Bergagårdshöjden JV AB avslutades under andra kvartalet 2024 genom likvidation.

## Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till -9 mkr (-122).

## Rikshems joint ventures

VärmdöBostäder AB  
Farsta Stadsutveckling AB  
Huseriet Riks AB

## Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	okt 2023 - sep 2024	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat	12	13	24	26	26	28
Värdeförändring fastigheter	0	0	-15	-164	-210	-359
Värdeförändring derivat	-2	0	-2	0	-5	-3
Resultat vid försäljning av andelar	0	-	-1	-	-20	-19
Skatt	-9	-8	-15	16	19	50
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>-9</b>	<b>-122</b>	<b>-190</b>	<b>-303</b>
<b>Redovisat värde i joint ventures, andelar</b>	<b>1 606</b>	<b>1 965</b>	<b>1 606</b>	<b>1 965</b>	<b>1 606</b>	<b>1 624</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.

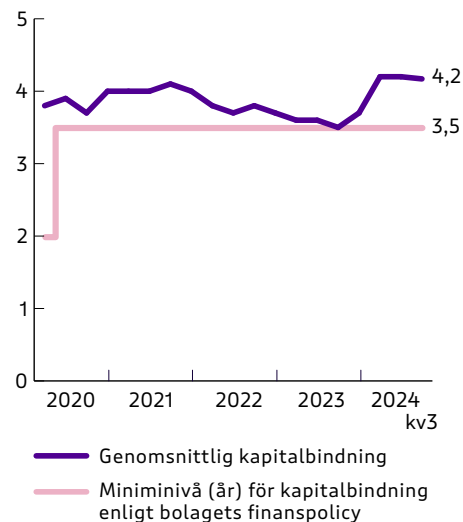
## Omvärld och marknad

På sitt möte i september valde Riksbanken att sänka styrräntan med 25 räntepunkter till 3,25 procent och antydde möjligheten till en större sänkning om 50 räntepunkter framöver för att stimulera ekonomin. Huvudscenariot enligt räntebanan är dock fortsatt kvartalsvisa sänkningar om 25 räntepunkter med en styrränta på 2,25 procent i slutet av 2025. Konjunkturinstitutet bedömer i sin senaste prognos från september att Riksbanken sänker räntan gradvis till 1,75 procent i mitten av 2025.

Den amerikanska centralbanken FED valde på mötet i september att sänka styrräntan med 50 räntepunkter vilket betraktas som en dubbelsänkning. Detta motiverades av en minskad oro för inflationsutsikterna och ett ökat fokus på arbetsmarknaden som visat tecken på försvagning.

I euroområdet är arbetslösheten fortfarande låg, trots en svag BNP-tillväxt. ECB sänkte sin styrränta ytterligare en gång i september till 3,5 procent och signalerade en viss försiktighet när det gäller fortsatta räntesänkningar. Ökningstakten i tjänstepriserna är fortfarande relativt hög och lönerna stiger snabbt i flera länder.

## Genomsnittlig kapitalbindning (år) \*

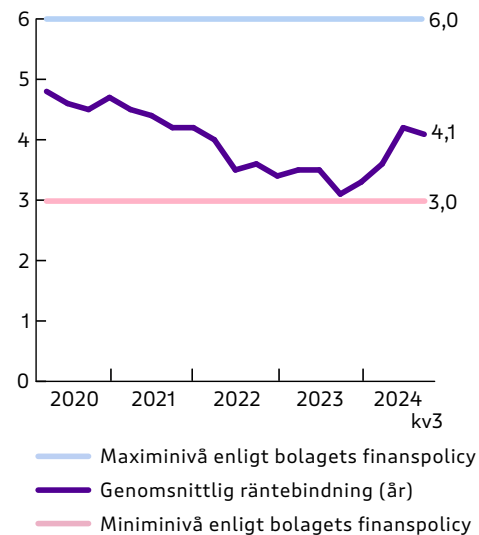


\* Från och med 2024 ingår outnyttjade kreditlöften i beräkning av kapitalbindning.

## Räntebärande skulder

Efter sommaren har obligationsmarknaden präglats av en fortsatt hög aktivitet med sjunkande kreditmarginaler. Rikshem har under det tredje kvartalet emitterat 300 mkr i en grön obligation på en 3 årig löptid i svenska kronor. Därutöver har en grön obligation om 485 mkr med en löptid på 7 år emitterats i norska kronor. En obligation om 300 mkr återbetalades i juli månad. I slutet av perioden återköptes obligationer, som förfaller per februari 2025, om totalt 244 mkr i nominellt belopp.

## Genomsnittlig räntebindning (år)



Refinansieringar har bidragit till att upprätthålla en genomsnittlig kapitalbindning som vid periodens utgång uppgick till 4,2 år, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter. De räntebärande skulderna uppgick till 28 762 mkr (29 422) varav kortfristig del utgör cirka 24 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för CSA har minskat med 1 266 mkr efter amortering av lån genom avyttringar under perioden. Säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Medelräntan har ökat under året till följd av stigande marknadsräntor och högre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 2,7 procent (2,6). Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

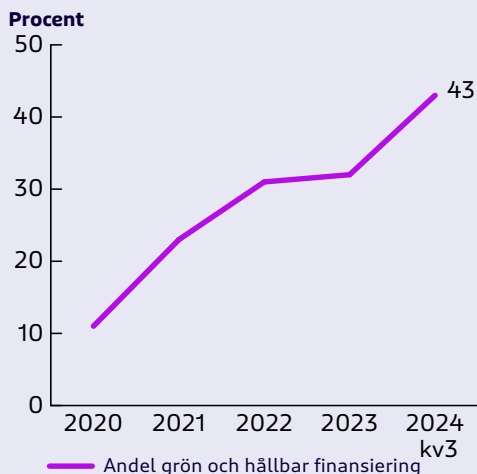
## Likvida medel och backup-faciliteter

Likvida medel uppgick till 1 136 mkr (766). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 692 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisen i valutasäkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk. För att reducera refinansierings- och likviditetsrisken har Rikshem backupfaciliteter 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 och via lån med fast räntebas. Vid periodens utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 21 385 mkr. Under året har ny räntebindning upptagits vilket bidragit till att den genomsnittliga räntebindningen ökat och uppgår vid periodens utgång till 4,1 år (3,3). Andelen lån med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 79 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 -467 mkr (480).

## Andel grön och hållbar finansiering (procent)



## 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. Under ramverket har Rikshem emitterat 1 mdr nominellt i så kallade hållbarhetslänkade obligationer. Därutöver har ett banklån kopplats till Rikshems hållbarhets-KPIer vilket möjliggör lägre marginal om målen uppnås. 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.

## Räntebärande externa skulder

Löptid År	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	Belopp (mkr)	Andel (procent)	Belopp (mkr)	Andel (procent)
2024	2 248	8	2 772	10
2025	4 714	16	4 862	17
2026	3 300	11	4 386	15
2027	2 950	10	3 437	12
2028	3 300	11	2 555	9
2029	1 950	7	3 277	11
2030	2 400	8	1 721	6
2031	2 300	8	1 280	4
2032	1 800	6	1 422	5
2033-	3 800	13	3 050	11
<b>Summa</b>	<b>28 762</b>	<b>100</b>	<b>28 762</b>	<b>100</b>

## Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, (procent)
Företagscertifikat SEK	1 970	7
Banklån mot säkerhet SEK	5 580	19
Icke säkerställda lån SEK	1 144	4
Obligationer SEK	12 300	43
Obligationer NOK	5 565	19
Obligationer EUR	1 399	5
Obligationer AUD	557	2
Obligationer JPY	247	1
<b>Totalt</b>	<b>28 762</b>	<b>100</b>

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	okt 2023 - sep 2024	2023 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>897</b>	<b>899</b>	<b>2 720</b>	<b>2 605</b>	<b>3 588</b>	<b>3 473</b>
Driftkostnader	-189	-184	-705	-683	-906	-884
Reparationer och underhåll	-67	-74	-210	-220	-332	-342
Fastighetsadministration	-56	-54	-180	-172	-248	-240
Fastighetsskatt	-11	-12	-34	-35	-46	-47
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-323</b>	<b>-324</b>	<b>-1 129</b>	<b>-1 110</b>	<b>-1 532</b>	<b>-1 513</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>574</b>	<b>575</b>	<b>1 591</b>	<b>1 495</b>	<b>2 056</b>	<b>1 960</b>
Central administration	-31	-36	-108	-114	-166	-172
Resultat från andelar i joint ventures	1	5	-9	-122	-190	-303
<b>Rörelseresultat</b>	<b>544</b>	<b>544</b>	<b>1 473</b>	<b>1 259</b>	<b>1 699</b>	<b>1 485</b>
Finansiella intäkter	14	10	49	21	63	35
Finansiella kostnader	-191	-180	-570	-485	-747	-662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>367</b>	<b>374</b>	<b>952</b>	<b>795</b>	<b>1 015</b>	<b>858</b>
varav förvaltningsresultat	378	382	985	943	1 231	1 189
Värdförändring förvaltningsfastigheter	152	-1 180	236	-3 267	-1 273	-4 776
Värdförändring räntederivat	-547	62	-555	-45	-1 385	-875
Värdförändring valutaderivat	8	-102	-392	-397	-351	-356
Valutakurseffekter på finansiella skulder	191	53	300	74	591	365
<b>Resultat före skatt</b>	<b>171</b>	<b>-793</b>	<b>541</b>	<b>-2 840</b>	<b>-1 403</b>	<b>-4 784</b>
Skatt	-41	153	-120	536	207	863
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>130</b>	<b>-640</b>	<b>420</b>	<b>-2 304</b>	<b>-1 197</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>130</b>	<b>-640</b>	<b>420</b>	<b>-2 304</b>	<b>-1 197</b>	<b>-3 921</b>

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	18	20	21
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	56 065	57 366	56 139
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	188	180	175
Inventarier	4	6	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>56 257</b>	<b>57 552</b>	<b>56 319</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	1 606	1 965	1 624
Derivatinstrument	641	1 857	1 053
Långfristiga fordringar	201	61	196
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 448</b>	<b>3 883</b>	<b>2 873</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>58 723</b>	<b>61 455</b>	<b>59 213</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	31	38	33
Derivatinstrument	0	288	223
Övriga fordringar	892	303	651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47	74	75
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>970</b>	<b>703</b>	<b>982</b>
Likvida medel	1 136	575	766
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 106</b>	<b>1 278</b>	<b>1 748</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 829</b>	<b>62 733</b>	<b>60 961</b>

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	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	20 611	21 807	20 190
<b>Summa eget kapital</b>	<b>25 585</b>	<b>26 781</b>	<b>25 164</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutet skatteskuld	4 165	4 562	4 232
Räntebärande skulder	21 828	22 470	22 398
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	1 108	854	762
Leasingskuld	163	154	150
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	2	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 409</b>	<b>28 187</b>	<b>27 688</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	6 790	6 711	6 879
Leverantörsskulder	89	118	155
Skatteskulder	123	162	151
Leasingskuld	20	21	21
Derivatinstrument	0	22	34
Övriga kortfristiga skulder	108	70	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	707	661	820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 835</b>	<b>7 765</b>	<b>8 109</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>35 244</b>	<b>35 952</b>	<b>35 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 829</b>	<b>62 733</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-sep			-2 304	-2 304
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-
<b>Utgående eget kapital 2023-09-30</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>21 807</b>	<b>26 781</b>
Periodens resultat, okt-dec			-1 617	-1 617
Övrigt totalresultat, okt-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-sep			420	420
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-
<b>Utgående eget kapital 2024-09-30</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>20 611</b>	<b>25 585</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	okt 2023- sep 2024	2023 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster	366	374	952	795	1 015	858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	-4	13	124	196	307
Återläggning räntenetto	177	170	521	464	684	627
Betald ränta	-177	-163	-555	-449	-734	-628
Erhållen ränta	13	10	44	21	59	36
Betald skatt	-39	-14	-216	15	-231	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>341</b>	<b>373</b>	<b>759</b>	<b>970</b>	<b>989</b>	<b>1 200</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-22	-9	118	3	72	-43
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-42	-43	-166	-157	5	14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>277</b>	<b>321</b>	<b>711</b>	<b>816</b>	<b>1 066</b>	<b>1 171</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i förvaltningsfastigheter	-214	-281	-730	-1 333	-1 315	-1 918
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	0	-	-27	-74	-101
Avyttring av förvaltningsfastigheter	56	48	1 051	150	1 428	527
Investering i övriga anläggningstillgångar	0	-1	-1	-8	-2	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-14	0	-73	-35	-62	-24
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	5	5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	20	-	20	0	20
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-173</b>	<b>-214</b>	<b>247</b>	<b>-1 233</b>	<b>-20</b>	<b>-1 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	1 429	3 891	7 816	12 447	11 752	16 383
Amortering av lån	-1 396	-4 217	-8 167	-12 072	-11 712	-15 617
Förändring av säkerheter	-227	201	-236	-165	-525	-454
Lösen av finansiella instrument	0	-	1	-	1	0
Amortering av leasingkuld	0	1	-2	-1	-1	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-193</b>	<b>-124</b>	<b>-588</b>	<b>209</b>	<b>-485</b>	<b>312</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>-89</b>	<b>-17</b>	<b>370</b>	<b>-208</b>	<b>561</b>	<b>-17</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	1 225	592	766	783	575	783
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>1 136</b>	<b>575</b>	<b>1 136</b>	<b>575</b>	<b>1 136</b>	<b>766</b>



## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	okt2023- sep 2024	2023 jan-dec
<b>Intäkter</b>	<b>74</b>	<b>72</b>	<b>237</b>	<b>229</b>	<b>326</b>	<b>318</b>
Övriga externa kostnader	-36	-39	-123	-121	-182	-180
Personalkostnader	-63	-63	-203	-204	-279	-280
Avskrivningar	-2	-1	-5	-2	-6	-3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-27</b>	<b>-31</b>	<b>-94</b>	<b>-98</b>	<b>-141</b>	<b>-145</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	20	19	55	-5	55	-5
Finansiella intäkter	305	289	917	808	1 218	1 109
Finansiella kostnader	-165	-167	-488	-466	-651	-629
Värdeförändring räntederivat	-547	62	-555	-45	-1 385	-875
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	8	-102	-392	-397	-351	-356
Valutakurseffekter på finansiella skulder	191	52	300	74	591	365
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-215</b>	<b>122</b>	<b>-258</b>	<b>-129</b>	<b>-665</b>	<b>-536</b>
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-	-	-	-	-40	-40
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	53	50	483	66	348	-69
Skatt	29	-42	-53	4	40	97
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-133</b>	<b>130</b>	<b>172</b>	<b>-59</b>	<b>-317</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 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	okt2023- sep 2024	2023 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	-133	130	172	-59	-317	-548
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden/året</b>	<b>-133</b>	<b>130</b>	<b>172</b>	<b>-59</b>	<b>-317</b>	<b>-548</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	18	20	21
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	4	6	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterföretag	2 875	2 690	2 875
Fordringar hos koncernföretag	31 604	32 674	31 941
Derivatinstrument	641	1 857	1 053
Långfristiga fordringar	16	17	17
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>35 136</b>	<b>37 238</b>	<b>35 886</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>35 159</b>	<b>37 264</b>	<b>35 912</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	0	1	1
Derivatinstrument	0	288	223
Övriga fordringar	901	254	596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11	14
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>915</b>	<b>554</b>	<b>834</b>
Likvida medel	1 136	575	766
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 050</b>	<b>1 129</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 209</b>	<b>38 393</b>	<b>37 512</b>

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	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
	243	243	243
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel	7 777	8 324	8 324
Överkursfond	841	841	841
Periodens/ årets resultat	172	-59	-548
	8 790	9 106	8 617
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 032</b>	<b>9 349</b>	<b>8 860</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	171	398	302
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
<b>Summa avsättningar</b>	<b>172</b>	<b>399</b>	<b>303</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	17 625	18 328	18 167
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	1 108	854	762
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 878</b>	<b>19 327</b>	<b>19 074</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	6 039	6 703	6 120
Leverantörsskulder	7	11	11
Skulder till koncernföretag	2 786	2 278	2 772
Skatteskuld	109	154	155
Derivatinstrument	0	22	34
Övriga skulder	15	10	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170	140	171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 127</b>	<b>9 318</b>	<b>9 275</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>28 177</b>	<b>29 044</b>	<b>28 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>37 209</b>	<b>38 393</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 321 (308), 161 män och 160 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.

**Stockholm den 5 november 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

## Revisors granskningsrapport

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

#### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för **Rikshem AB (publ)** per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

#### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

#### Slutsats

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

**Stockholm den 5 november 2024**

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



## Kvartalsdata

Belopp i mkr	2024 kv 3	2024 kv 2	2024 kv 1	2023 kv 4	2023 kv 3	2023 kv 2
<b>Resultaträkning</b>						
Hysesintäkter	897	915	908	868	899	865
Fastighetskostnader	-323	-370	-436	-403	-324	-365
Driftöverskott	574	545	472	465	575	500
Central administration	-31	-38	-39	-58	-36	-41
Resultat från andelar i joint ventures	1	-11	1	-181	5	-131
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-177	-167	-177	-163	-170	-154
Resultat efter finansiella poster	367	329	256	63	374	174
varav förvaltningsresultat	378	348	259	246	382	315
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	152	176	-92	-1 509	-1 180	-1 084
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	-348	-241	-58	-498	13	-62
Resultat före skatt	171	264	106	-1 944	-793	-972
Skatt och övrigt totalresultat	-41	-43	-36	327	153	160
Kvartalets totalresultat	130	221	70	-1 617	-640	-812
<b>Balansräkning</b>						
Förvaltningsfastigheter	56 065	55 754	56 305	56 139	57 366	58 312
Andelar i joint ventures	1 606	1 605	1 625	1 624	1 965	1 961
Övriga tillgångar	2 022	2 140	2 827	2 432	2 827	3 056
Likvida medel	1 136	1 225	739	766	575	592
Summa tillgångar	60 829	60 725	61 496	60 961	62 733	63 921
Eget kapital	25 585	25 456	25 234	25 164	26 781	27 421
Uppskjuten skatt	4 165	4 167	4 242	4 232	4 562	4 755
Räntebärande skulder	28 762	28 926	29 955	29 422	29 326	29 702
Övriga skulder	2 317	2 176	2 064	2 143	2 064	2 043
Summa eget kapital och skulder	60 829	60 725	61 496	60 961	62 733	63 921
<b>Nyckeltal</b>						
Belåningsgrad, procent	51	52	53	52	51	51
Soliditet, procent	42	42	41	41	43	43
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	2,9
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	-4,6	-7,4	-11,2	-14,5	-13,7	-10,1
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,6	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1
Överskottsgrad, procent	64	60	52	54	64	58

## Nyckeltal

Belopp i mkr	2024 jan-sep	2023	2022	2021	2020
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	2 720	3 473	3 169	3 062	3 032
Driftöverskott	1 591	1 960	1 760	1 768	1 760
Resultat efter finansiella poster	952	858	1 068	1 526	1 279
varav förvaltningsresultat	985	1 189	1 198	1 230	1 245
Värdet förändring fastigheter	236	-4 776	-1 935	5 509	1 825
Periodens/årets resultat	420	-3 921	228	5 931	2 481
<b>Balansräkning</b>					
Eget kapital	25 585	25 164	29 085	28 855	22 921
Extern skuld	28 763	29 422	29 021	26 922	26 315
Verkligt värde fastigheter	56 065	56 139	59 423	58 780	51 750
Balansomslutning	60 829	60 961	64 922	62 411	55 271
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Soliditet, procent	42	41	45	46	41
Belåningsgrad, procent	51	52	49	46	51
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,6	2,6	3,5	3,6	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	14,2	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	4,1	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)	-4,6	-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)	1,4	-4,7	-0,3	13,9	7,2
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	1,1	-4,9	-0,4	13,9	7,0

Belopp i mkr	2024 jan-sep	2023	2022	2021	2020
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Antal fastigheter	489	512	519	514	540
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 219	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	4,3	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	6,8	7,3	7,6	8,3	8,8
Verkligt värde, kr/kvm	25 269	25 008	26 525	26 522	23 181
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	4,9	7,4	3,3	2,4	3,5
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	5,7	8,4	-1,2	1,1	9,2
Överskottsgrad, procent	58	56	56	58	58
<b>Medarbetare</b>					
Antal anställda	321	308	316	286	271

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

## Nyckeltalsberäkningar

Såväl delårsrapporter som årsredovisning refererar till ett antal finansiella mått som inte definieras av IFRS. Rikshem anser att dessa mått hjälper både investerare och bolagets ledning att analysera bolagets resultat och finansiella ställning. Alla bolag beräknar inte finansiella mått på samma sätt, varför måtten inte alltid är jämförbara med mått som används av andra bolag. Belopp anges i mkr om inget annat anges.

Belopp i mkr	okt 2023- sept 2024	2023 jan-dec	okt 2022- sep 2023	2022 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>				
Periodens/årets resultat	-1 197	-3 921	-3 952	228
Genomsnittligt eget kapital	26 183	27 125	28 756	28 970
<b>Avkastning på eget kapital, procent</b>	<b>-4,6</b>	<b>-14,5</b>	<b>-13,7</b>	<b>0,8</b>
<b>Driftöverskott</b>				
Hysesintäkter	3 588	3 473	3 408	3 169
Fastighetskostnader	-1 532	-1 513	-1 534	-1 409
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 056</b>	<b>1 960</b>	<b>1 874</b>	<b>1 760</b>
<b>Överskottsgrad</b>				
Driftöverskott	2 056	1 960	1 874	1 760
Hysesintäkter	3 588	3 473	3 408	3 169
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>57</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>56</b>
<b>Direktavkastning</b>				
Driftöverskott	2 056	1 960	1 874	1 760
Ingående fastighetsvärde	57 366	59 423	61 238	58 780
Utgående fastighetsvärde	56 065	56 139	57 366	59 423
Genomsnittligt fastighetsvärde	56 716	57 781	59 302	59 102
<b>Direktavkastning, procent</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>
<b>Totalavkastning</b>				
Driftöverskott	2 056	1 960	1 874	1 760
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-1 262	-4 776	-5 380	-1 935
<b>Summa</b>	<b>794</b>	<b>-2 816</b>	<b>-3 506</b>	<b>-175</b>
Ingående fastighetsvärde	57 366	59 423	61 238	58 780
Utgående fastighetsvärde	56 065	56 139	57 366	59 423
Avgår orealiserade värdeförändringar	1 262	4 776	5 380	1 935
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>57 347</b>	<b>60 169</b>	<b>61 992</b>	<b>60 069</b>
<b>Totalavkastning, procent</b>	<b>1,4</b>	<b>-4,7</b>	<b>-5,7</b>	<b>-0,3</b>

Belopp i mkr	okt 2023- sept 2024	2023 jan-dec	okt 2022- sep 2023	2022 jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>				
Driftöverskott	2 056	1 960	1 874	1 760
Central administration	-166	-172	-172	-156
Finansiella intäkter	63	35	24	5
<b>Summa</b>	<b>1 953</b>	<b>1 823</b>	<b>1 726</b>	<b>1 609</b>
Externa räntor	-758	-693	-647	-456
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>3,5</b>
<b>Belåningsgrad</b>				
Externa räntebärande skulder	28 762	29 422	29 326	29 021
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 065	56 139	57 366	59 423
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>49</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån</b>				
Utestående säkerställd skuld	5 580	5 609	4 912	4 530
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 065	56 139	57 366	59 423
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, procent</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>				
Externa räntebärande skulder	28 762	29 422	29 326	29 021
Likvida medel	-1 136	-766	-575	-783
Säkerheter avseende CSA avtal	-692	-456	-167	-2
<b>Nettoskuld</b>	<b>26 934</b>	<b>28 200</b>	<b>28 584</b>	<b>28 236</b>
Driftöverskott	2 056	1 960	1 874	1 760
Central administration	-166	-172	-172	-156
Avskrivningar	6	3	2	2
<b>EBITDA</b>	<b>1 896</b>	<b>1 791</b>	<b>1 704</b>	<b>1 606</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>14,2</b>	<b>15,7</b>	<b>16,8</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 period föregående år 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 outnyttjade 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

Bokslutskommuniké januari-december 2024	7 februari 2025
Års- och hållbarhetsredovisning 2024	27 mars 2025
Delårsrapport januari-mars 2025	6 maj 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