

Rikshems bokslutskommuniké

januari–december 2024



Utsikt från Orrspelet 1 & 2, Umeå.

Året i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 161 mkr och uppgick till 3 633 mkr (3 473), en ökning med 4,6 procent.
- För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 143 mkr eller 5,1 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 2 093 mkr (1 960), en ökning med 6,8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 274 mkr (1 189), en ökning med 85 mkr eller 7,1 procent.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 405 mkr (-4 776), varav 416 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och -11 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till 0,7 procent (-8,2).

- Årets resultat före skatt uppgick till 1 295 mkr (-4 784). Resultat efter skatt uppgick till 1 001 mkr (-3 921).
- Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 078 mkr (1 918).

Händelser under fjärde kvartalet

- Kreditvärderingsinstitutet Moody's Ratings bekräftade återigen Rikshems starka kreditbetyg A3 med stabila utsikter.
- Rikshem tecknade avtal om att avyttra sju bostadsfastigheter i Helsingborg och fyra bostadsfastigheter i Sigtuna, samtliga med frånträde under första kvartalet 2025.
- Inom JV Telestaden, som ägs till lika delar av Rikshem och Ikano, avyttrades och frånträddes två kommersiella fastigheter.

Rikshem i sammandrag	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	913	868	3 633	3 473
Driftöverskott, mkr	502	465	2 093	1 960
Förvaltningsresultat, mkr	289	246	1 274	1 189
Periodens/årets resultat, mkr	580	-1 617	1 001	-3 921
Verkligt värde fastigheter, mkr	56 575	56 139	56 575	56 139
Uthyrningsbar area, tkvm	2 217	2 245	2 217	2 245
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,2	96,3	95,2	96,3
Belåningsgrad, procent	51	52	51	52
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,6
Eget kapital, mkr	26 165	25 164	26 165	25 164
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	4,4	-4,9	4,4	-4,9
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,9	-14,5	3,9	-14,5

Goda resultat bygger för framtiden

Svenskarna har hållit hårt i plånboken 2024. Så även fastighetsbolagen. Sverige är i en lågkonjunktur, BNP har utvecklats svagt och arbetslösheten har ökat. För fastighetsbolag är det positivt att räntan vänt ner under året men i vilken takt som räntan kommer fortsätta sjunka har marknad och myndigheter olika tankar kring. Det är också glädjande att prognoser för 2025 indikerar att ekonomin kommer stärkas.

Ökat förvaltningsresultat

Under året ökade hyresintäkterna med närmare fem procent medan fastighetskostnaderna ökade med cirka två procent. Kostnaderna för el har fallit tillbaka medan prisökningarna för fjärrvärme, elnät och VA-taxor fortfarande är höga. Driftöverskottet för både totalt och jämförbart bestånd ökade med drygt sex procent och förvaltningsresultatet ökade med sju procent. Hyreskontrakt för samhällsfastigheter är oftast länkade till konsumentprisindex vilket har gjort att de senaste årens höga kostnadsökningar har kompensats snabbare i dessa kontrakt än för hyresbostäder där flera års hyresjusteringar behövs för att komma ikapp. Vi har ett bra samtalsklimat med hyresgästföreningen i de årliga hyresförhandlingarna som nu pågår, även om vi inte har samma åsikt kring vilken nivå som behövs på hyreshöjningen. Vår ambition är att ha överenskommelser om ny hyra på plats så tidigt som möjligt för att undvika att hyresgästerna får betala retroaktiv hyra.

Hög uthyrning i nyproduktion

Antalet lediga hyreslägenheter i Sverige fortsätter att öka. Enligt SCB fanns det i september 41 000 lediga lägenheter, varav cirka 20 000 med omedelbar inflyttning. Det ekonomiska läget, demografiska förändringar och en stor nyproduktion av bostadsfastigheter under de senaste åren är några anledningar till de ökade bostadsvakanser som många hyresvärdar nu upplever. Rikshem har en fördel av att våra fastigheter är belägna i regionstäder och utvalda tillväxtorter där efterfrågan på lägenheter generellt sett är god. Exempelvis har vi på kort tid hyrt ut över 100 av de 139 lägenheterna i vår nyproduktion i fastigheten Lärjungen i Uppsala. Att nyproduktionen är låg idag kommer göra att vakanserna på sikt minskar i befintligt bestånd.

Transaktioner och nya avtal

Vi har haft ett bra tempo på Rikshem under året med bland annat investeringar på drygt en miljard kronor, framför allt i renoveringar men även i viss nyproduktion. Den snabba återhämtningen på transaktionsmarknaden som branschen hoppats på har uteblivit men Rikshem har under årets sista kvartal trots det tecknat avtal om att avyttra sju fastigheter i Helsingborg samt fyra fastigheter i Sigtuna. Vi har även sålt och frånträtt två fastigheter i vår joint venture Telestaden. I Halmstad har vi vunnit en hyresvärdsupphandling för ett 15-årigt avtal med kommunen om ett nytt äldreboende. Ett befintligt idag tomställt

äldreboende ska byggas om för att uppfylla dagens krav, vilket ur hållbarhetsperspektiv är ett bra alternativ jämfört med att bygga nytt. Dessutom har vi i samma fastighet förlängt hyresavtalet med region Halland i 15 år för en befintlig vårdcentral och tecknat ett nytt 15-årigt avtal med en klinik för folktandvården.

Mindre köpt energi

Under året har vi, i linje med vårt mål att minska köpt energi, genomfört ett flertal energiprojekt. I Gränby i Uppsala har vi just avslutat ett av Sveriges största energiprojekt, där vi bland annat installerat 2 300 solpaneler med en total elproduktion som motsvarar cirka 40 villors årsförbrukning. Dessutom har vi i det löpande arbetet tillsatt resurser, utbildat och sett över rutiner och processer för att effektivisera energiförbrukningen. Resultaten låter inte vänta på sig och vi har under året minskat köpt energi med drygt åtta GWh, motsvarande cirka 450 villors årsförbrukning.

Högre kundnöjdhet

När vi lämnar 2024 gör vi det med vår högsta kundnöjdhet någonsin, för såväl bostadssegmentet som för samhällsfastigheterna. Under det senaste kvartalet har vi sett en stor ökning och vi gör flera insatser för att kunderna ska vara nöjda med att bo och verka hos oss. Ett exempel



är att vi i december tecknade avtal med försäkringsbolaget Gjensidige om ett förmånligt avtal för hemförsäkring för alla nya kunder.

Tillsammans utvecklar vi Rikshem

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare för året som gått. Jag är stolt över hur vi tillsammans utvecklat Rikshem. Tack också till våra kunder och samarbetspartners – ni är grunden och möjliggörare för vår verksamhet. På Rikshem arbetar vi för att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag för våra kunder – det fortsätter vi med 2025!

Anette Frumerie, vd

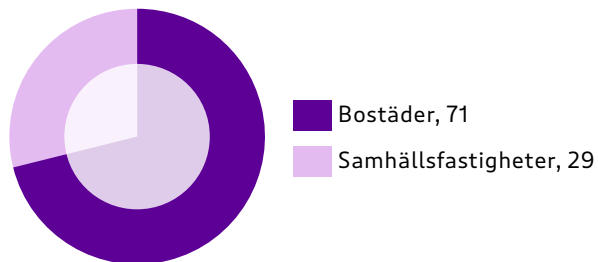
Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

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 **58 827 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 skolor och vårdboenden.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Våra största förvaltningsområden



Uppsala/Knivsta

27% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 7 153
Andel samhällsfastigheter: 32%
Antal kvm: 456 006



Storstockholm

18% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 3 813
Andel samhällsfastigheter: 48%
Antal kvm: 380 300



Helsingborg

10% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 3 544
Andel samhällsfastigheter: 4%
Antal kvm: 254 474



Norrköping

10% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 3 639
Andel samhällsfastigheter: 6%
Antal kvm: 246 108

Västerås

6% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 2 059
Andel samhällsfastigheter: 33%
Antal kvm: 143 012

Luleå

6% 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: 48%
Antal kvm: 148 398

Umeå

5% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 1 764
Andel samhällsfastigheter: 6%
Antal kvm: 119 903

Malmö

4% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 963
Andel samhällsfastigheter: 14%
Antal kvm: 62 393

Östersund

4% av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 1 903
Andel samhällsfastigheter: 0%
Antal kvm: 136 995

Intäkter, kostnader & resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 161 mkr eller 4,6 procent jämfört med föregående år och uppgick till 3 633 mkr (3 473). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering, förhandlad eller indexerad, och färdigställda projekt. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 143 mkr eller 5,1 procent. I föregående års hyresintäkter ingick det statliga elstödet som betalades ut under det tredje kvartalet 2023.

Fastighetskostnader

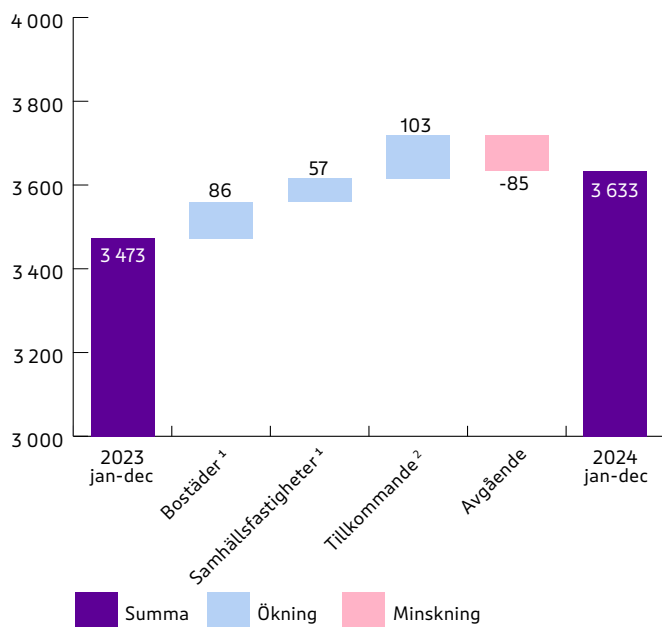
Fastighetskostnaderna ökade med 28 mkr eller 1,9 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 540 mkr (1 513). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 44 mkr eller 3,7 procent. Ökningen avser främst högre taxebundna kostnader samt driftkostnader. Kostnaderna för vatten och avlopp samt fjärrvärme har ökat medan elpriserna har minskat. Ökade driftkostnader hänförs till högre kostnader för fastighetsskötsel och fastighetstekniker, trygghetsskapande

åtgärder samt kundförluster. Kostnaderna för underhåll har minskat.

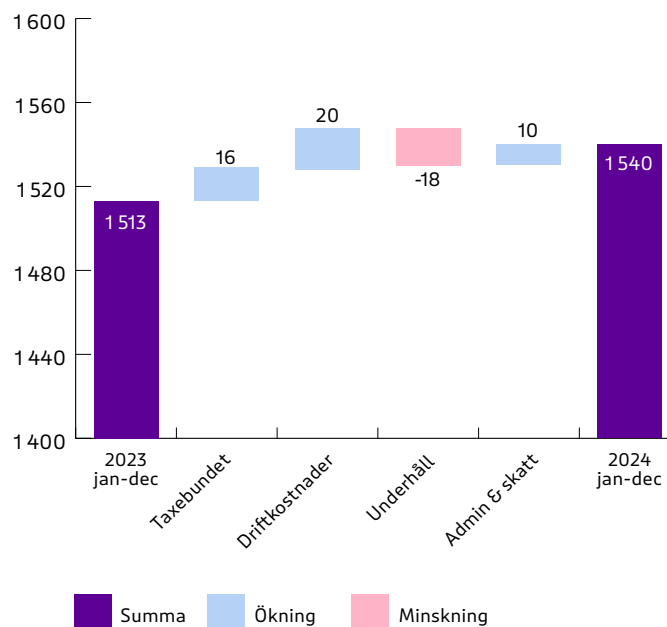
Driftöverskott

Sammantaget ökade driftöverskottet med 133 mkr eller 6,8 procent jämfört med föregående år och uppgick till 2 093 mkr (1 960). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 99 mkr eller 6,1 procent och uppgick till 1 714 mkr (1 615). Under året frånträdde fastigheter minskar driftöverskottet med 38 mkr jämfört med föregående år.

Hyresintäkter (mkr)



Fastighetskostnader (mkr)



Resultaträkning i sammandrag, mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter	3 633	3 473
Fastighetskostnader	-1 540	-1 513
Driftöverskott	2 093	1 960
Central administration	-156	-172
Resultat från andelar i joint ventures	5	-303
Rörelseresultat	1 942	1 485
Finansiella intäkter och kostnader	-694	-627
Resultat efter finansiella poster	1 248	858
varav förvaltningsresultat	1 274	1 189
Värdeförändring fastigheter	405	-4 776
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-358	-866
Resultat före skatt	1 295	-4 784
Skatt	-294	863
Årets resultat	1 001	-3 921

¹ Jämförbart bestånd.

² Färdigställda projektfastigheter och tillträdde fastigheter.

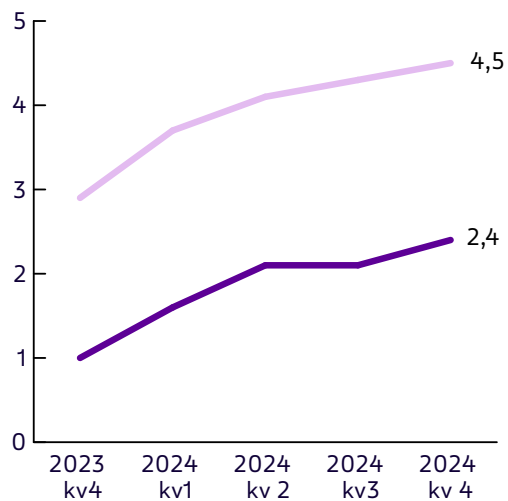
Vakanser och uthyrningsgrad

Vakansgraden för bostäder uppgick till 4,5 procent (2,9). Justerat för lägenheter som tomställda för renovering uppgick marknadsvakansen till 2,4 procent (1,0). Ökningen avser främst marknader som för närvarande har ett överutbud. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter har ökat något och uppgår till 96,3 procent (96,1). För totalt bestånd uppgick uthyrningsgraden till 95,2 procent (96,3). Minskningen avser främst ökad marknadsvakans för bostäder samt tomställda lägenheter i renoveringsprojekt.

Hyresduration samhällsfastigheter

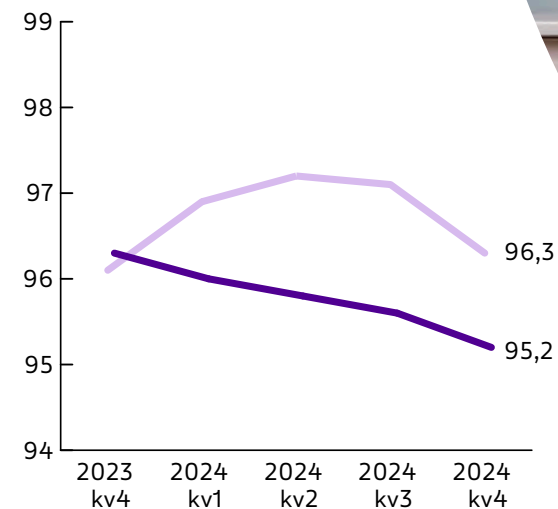
Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 6,7 år (7,3). En stor andel av hyresavtalen nytecknades på långa perioder i samband med fastigheternas förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på perioder mellan fem och sju år.

Vakansgrad bostäder (procent)



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

Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



— Samhällsfastigheter
— Hela beståndet



Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 156 mkr (172). Minskningen är framförallt hänförlig till minskade kostnader för konsulter samt något lägre personalkostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick totalt till 695 mkr (627). Kostnadsökningen beror huvudsakligen på högre räntenivåer jämfört med föregående år. Ökningen påverkar successivt räntekostnader då låneportföljen har en lång kapital- och räntebindning. Aktiverad ränta för året uppgick till 38 mkr (71). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 12-13.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 5 mkr (-303). Mer information framgår i avsnittet Joint ventures på sidan 11.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under året till 405 mkr (-4 776), varav 416 mkr var realiserat, vilket motsvarar en värdeförändring om 0,7 procent (-8,2). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,56 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. I takt med att derivatens löptid blir kortare och återstående kassaflöden minskar rör sig marknadsvärdet mot noll och kommer vid förfalldatum att vara noll. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till -161 mkr (-875). Marknadsräntor på längre löptider steg under årets inledning för att från slutet av april börja sjunka och var vid periodens utgång lägre än vid årets början.

Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -435 mkr (-356) som orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till realiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till 238 mkr (365).

Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade realiserade resultat effekter.

Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -294 mkr (863) varav aktuell skatt utgjorde -171 mkr (-94) och uppskjuten skatt -123 mkr (957). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 001 mkr (-3 921).

* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

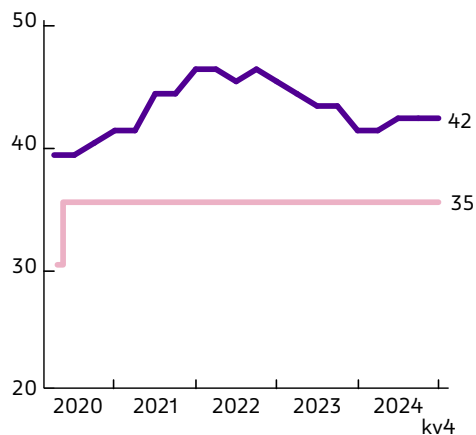


Övergripande finansiella nyckeltal

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

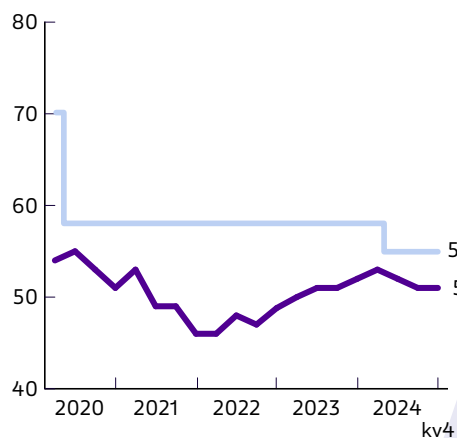
Under det första kvartalet 2024 skärptes policynivåerna avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad såsom illustreras i graferna nedan.

Soliditet (procent)



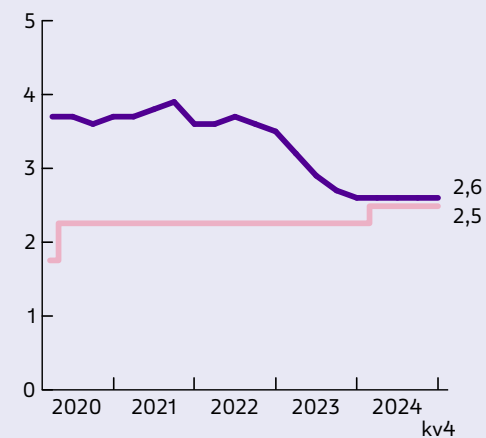
— Soliditet
— Minimnivå enligt bolagets finanspolicy

Belåningsgrad (procent)



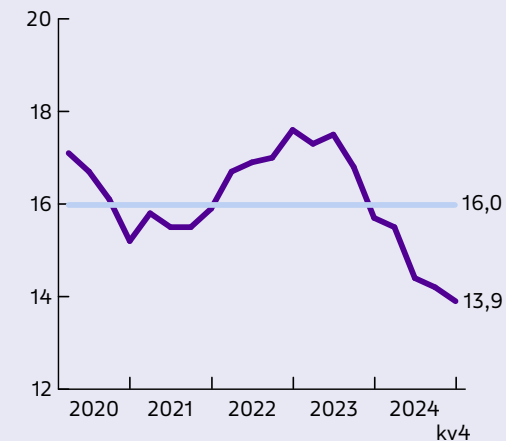
— Belåningsgrad
— Maximnivå enligt bolagets finanspolicy

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-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	2 548	2 403	1 085	1 069	3 633	3 473
Fastighetskostnader, mkr	-1 182	-1 162	-359	-350	-1 540	-1 513
Driftöverskott, mkr	1 366	1 241	727	720	2 093	1 960
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	382	-3 592	34	-1 184	416	-4 776
Totalavkastning, mkr	1 748	-2 351	761	-464	2 509	-2 816
Verkligt värde fastigheter, mkr	40 294	39 212	16 281	16 926	56 575	56 139
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	4,4	-5,5	4,6	-2,6	4,5	-4,7
Andel verkligt värde fastigheter, procent	71	70	29	30	100	100
Area, tkvm	1 632	1 627	586	618	2 217	2 245
Verkligt värde, kr per kvm	24 697	24 106	27 791	27 382	25 514	25 008
Investeringar, mkr	912	1 722	166	196	1 078	1 918

Rikshems fastighetsbestånd per 31 december 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	
Segment bostäder										
- Bostäder	39 642	70	1 614	24 561						
- Kommersiellt*	617	1	16	37 492						
- Skolor	36	0	1	31 839						
Bostäder	40 294	71	1 632	24 697	2 663	89	3	8	100	
Segment samhällsfastigheter										
- Vårdboenden	13 426	24	467	28 762						
- Skolor	2 658	5	99	26 726						
- Kommersiellt*	197	0	20	10 044						
Samhällsfastigheter	16 281	29	586	27 791	1 083	0	85	15	100	
Totalt	56 575	100	2 217	25 514	3 745	63	27	10	100	

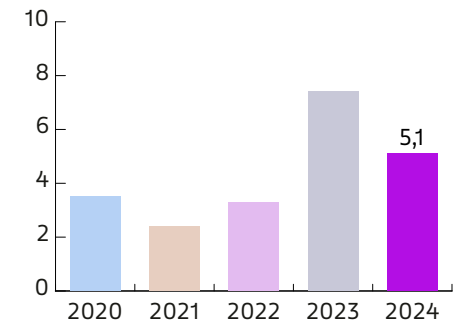
* Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder eller samhällsfastigheter.

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 489 fastigheter (512). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 56 575 mkr (56 139).

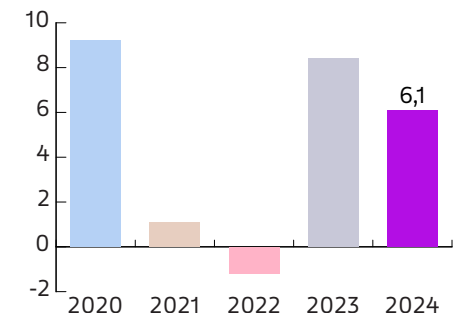
Av verkligt värde avsåg 39 642 mkr bostäder, 13 426 mkr vårdboenden, 2 694 mkr skolor och 813 mkr kommersiellt.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 682 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 i IFRS 13.

Värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 405 mkr (-4 776), varav 416 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och -11 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Värdeförändringen uppgick till 0,7 procent (-8,2). Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,07 procentenheter till 4,56 procent i relation till den 31 december 2023.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	56 139	59 423
Orealiserad värdeförändring	416	-4 776
Investering	1 078	1 918
Förvärv	5	101
Försäljning	-1 063	-527
Verkligt värde vid utgången av perioden	56 575	56 139
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	58 827	58 835

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	31 dec 2024	31 dec 2023	Förändring
Bostäder	4,46	4,38	0,08
Samhällsfastigheter:	4,69	4,64	0,05
Vårdboenden	4,65	4,60	0,05
Skolor	4,87	4,82	0,05
Kommersiellt	6,49	6,47	0,03
Totalt	4,56	4,49	0,07

* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	HYRESVÄRDE (KR/KVM)			DIREKTAVKASTNINGSKRAV (PROCENT)		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	966	1 670	3 098	3,18	4,46	6,68
Samhällsfastigheter:					4,69	
Vårdboenden	971	1 897	3 774	3,63	4,65	6,30
Skolor	1 051	1 890	2 920	4,50	4,87	6,10
Kommersiellt	988	1 587	2 165	5,90	6,49	7,35
Medeltal		1 738			4,56	

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 mdkr i jämförbart bestånd.

Känslighetsanalys förändring i mkr

Fastighetstyp	DIREKTAVKASTNINGSKRAV**			MARKNADSHYRA		KOSTNADER
	+0,25%	-0,25%	+/-	1,0%	+/-	1,0%
Bostäder	-2 136	2 397	+/-	655	+/-	215
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-676	754	+/-	138	+/-	48
Skolor	-128	142	+/-	28	+/-	11
Totalt	-2 940	3 293	+/-	821	+/-	274

** Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

Transaktioner & investeringar

Transaktioner

Under året har 23 fastigheter avyttrats till ett sammanlagt värde om totalt 1 063 mkr. Den största enskilda transaktionen avsåg 14 samhällsfastigheter i Sigtuna. Övriga avyttringar omfattade kommersiella fastigheter i Sollentuna och Solna, fem bostadsfastigheter i Södertälje samt fastigheter med byggrätter i Malmö och Kalmar.

Investeringar och projekt

Årets investeringar uppgick till 1 078 mkr (1 918). Av dessa avsåg 701 mkr (946) ombyggnation och renovering, 255 mkr (725) avsåg nyproduktion och 122 mkr (247) avsåg energiprojekt. Erhållna investeringsbidrag har reducerat investeringarna i nyproduktion i förhållande till tredje kvartalet.

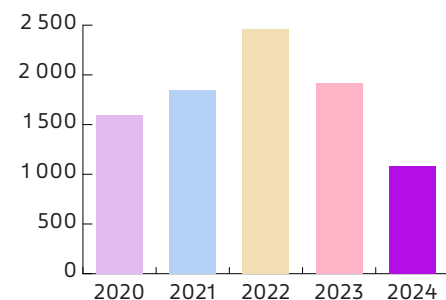
Nyproduktion omfattande 462 lägenheter pågår med beräknat färdigställande mellan första kvartalet 2025 och andra kvartalet 2026.

Större renoveringsprojekt pågår i sex bostadsfastigheter innefattande 1 514 lägenheter där färdigställande sker löpande.

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

Under året har 1 367 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

Investeringar (mkr)



Batteriet 1-4, Väghyveln 5-6, Trossen 1, Östersund.

Renovering pågår på populära Körfältet

I Rikshems fastigheter på Körfältet i Östersund pågår sedan i maj 2024 en stam- och badrumsrenovering. Denna görs enligt Rikshems renoveringsmodell där hyresgästerna kan bo kvar under renoveringen. I den första nyligen avslutade etappen renoverades 62 lägenheter. Etapp 2 påbörjas under 2025.

Större pågående projekt

Projekt	Kommun	Område	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal lgh före	Antal lgh efter	Investeringsbelopp (mkr)	Återstående investeringsbelopp (mkr)	Beräknat färdigställt
Porsön	Luleå	Porsön	Renovering	Bostäder	426	426	331	8	Kv1 2025
Tallidsgården	Nacka	Sickla	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	0	0	151	8	Kv1 2025
Gränby energi	Uppsala	Gränby	Energiprojekt	Bostäder	0	0	133	3	Kv1 2025
Lärjungen	Uppsala	Kvarngärdet	Nyproduktion	Bostäder	0	139	325	19	Kv1 2025
Böhmen	Helsingborg	Söder	Renovering	Bostäder	60	60	71	48	Kv2 2025
Karlhov	Södertälje	Karlhov	Renovering	Bostäder	191	191	144	43	Kv2 2025
Cellon	Malmö	Mellanheden	Renovering	Bostäder	69	80	99	84	Kv1 2026
Virket	Lund	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	718	351	Kv2 2026
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	110	Kv2 2026
Hagalund	Solna	Hagalund	Renovering	Bostäder	438	438	250	114	Kv2 2026

Joint ventures

Andelar i joint venture

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 620 mkr (1 624). Det största joint venture-innehavet om 1 107 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 2,3 mdkr.

Joint venture Bergagårdshöjden JV AB avslutades under andra kvartalet 2024 genom likvidation. Under fjärde kvartalet avyttrades och frånträdde två fastigheter i Telestaden. Fastigheterna omfattar framför allt kontor och äldreboende om totalt cirka 29 000 kvadratmeter.

Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till 5 mkr (-303).

Rikshems joint ventures

VärmdöBostäder AB
Farsta Stadsutveckling AB
Huseriet Riks AB

Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat	7	2	31	28
Värdeförändring fastigheter	-4	-195	-19	-359
Värdeförändring derivat	0	-3	-2	-3
Resultat vid försäljning av andelar	-2	-19	-3	-19
Skatt	13	34	-2	50
Totalt	14	-181	5	-303
Redovisat värde i joint ventures, andelar	1 620	1 624	1 620	1 624

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.

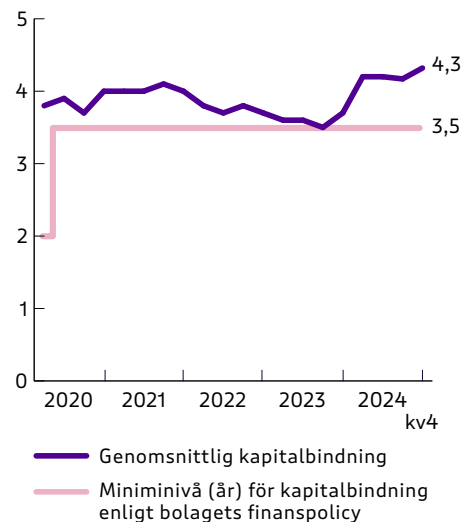
Omvärd och marknad

Riksbanken sänkte som förväntat styrräntan med 25 räntepunkter i december och indikerar ytterligare en sänkning under första halvåret 2025. Därmed skulle styrräntan nå 2,25 procent. Sedan i maj 2024 har styrräntan sänkts med totalt 1,5 procentenheter. Riksbanken framhåller att inflations- och konjunkturutsikterna fortsatt är osäkra bland annat kopplat till oklarheter kring handelspolitiken i omvärlden, regeringskriser i Europa och geopolitiken. Konjunkturinstitutet bedömer å sin sida att lågkonjunkturen

fortsätter att fördjupas då hushållens konsumtion inte ökar i den utsträckning som krävs. Därför dröjer det till senare delen av 2025 innan vändningen i konjunkturen sker. Samtidigt bedöms inflationen ligga under två procent vilket möjliggör fortsatt sänkning av styrräntan till 1,5 procent vid utgången av 2025 enligt KI.

Den amerikanska centralbanken FED valde enligt förväntan att sänka styrräntan med 25 räntepunkter i december till intervallet 4,25-4,5 procent. Dock förväntar sig centralbanken färre sänkningar framgent. Räntan förväntas sänkas två gånger under 2025 enligt medianprognosen. På längre sikt väntas räntan bli 3,1 procent jämfört tidigare 2,9 procent.

Genomsnittlig kapitalbindning (år) *

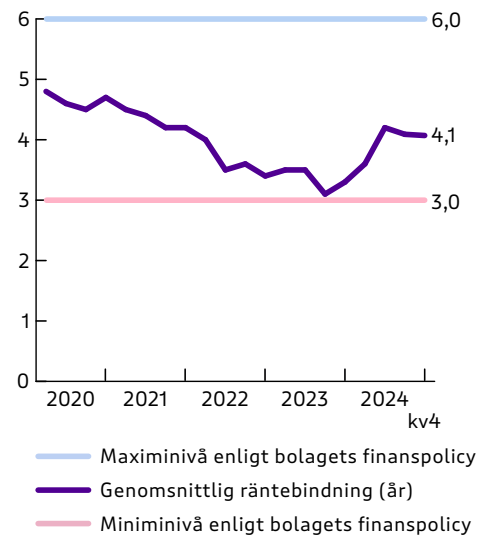


* Från och med 2024 ingår outnyttjade kreditlöften i beräkning av kapitalbindning.

Även om FED höjde prognosen för BNP och marginellt sänkte prognosen för arbetslöshet framhölls att osäkerheten har ökat vad gäller handels- och finanspolitikens påverkan.

ECB sänkte sin styrränta för tredje gången i rad vid sitt möte i december 2024 med 25 räntepunkter till 3 procent. Tillväxten i euroområdet är fortsatt måttlig och återhämtningen dröjer. Förtroendeindikatorer är på lägre nivåer än normalt och det råder osäkerhet kring regeringsbildning i både Tyskland och Frankrike vilket också påverkat statsobligationsräntorna i dessa länder.

Genomsnittlig räntebindning (år)



Räntebärande skulder

Obligationsmarknaden har fortsatt att utvecklas väl under årets sista kvartal. Rikshem har under det fjärde kvartalet emitterat totalt 1 700 mkr på löptider från 2 år till 5 år. Av dessa obligationer var 1 400 mkr gröna obligationer. Under kvartalet har obligationer till ett nominellt belopp om 592 mkr återköpts i förväg eller återbetalats vid förfall. Banklån med kort kvarvarande löptid har ersatts med ett nytt säkerställt lån på lång löptid om 10 år via den danska realkreditmarknaden.

Refinansieringar på längre löptider har bidragit till att förlänga den genomsnittliga kapitalbindningen i portföljen som vid årets utgång uppgick till 4,3 år, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter. De räntebärande skulderna uppgick till 29 111 mkr (29 422) varav kortfristig del utgör cirka 19 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för CSA har minskat med 1 184 mkr efter amortering av lån genom avyttringar under året. Säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Vid utgången av året uppgick snitträntan till 2,7 procent (2,6). Avgifter för outnyttjade backupfaciliteter är inräknade i snitträntan.

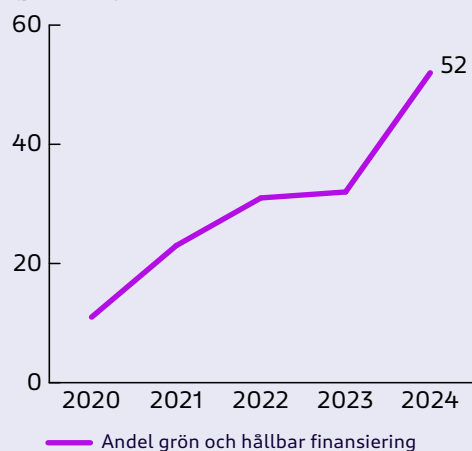
Likvida medel och backup-faciliteter

Likvida medel uppgick till 1 563 mkr (766). Den högre kassapositionen är endast kortvarig och beror till stor del på förtidsrefinansiering av kommande obligationsförfall. På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valuta-swappar till 532 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 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 och via lån med fast räntebas. Vid årets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto

Andel grön och hållbar finansiering (procent)



till 21 885 mkr. Under året har ny räntebindning upptagits vilket bidragit till att den genomsnittliga räntebindningen ökat och uppgick vid årets utgång till 4,1 år (3,3). Andelen lån med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 80 procent. Bolaget har även så kallade kombinerade valuta- och ränteswappar med syfte att valutasäkra lån som pptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -116 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 hållbarhets-länkade obligationer lanserades under perioden och bygger på Rikshems viktiga KPIer inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled och målsättningar för energi-effektivisering 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 1 000 mkr nominellt i så kallade hållbarhetslänkade obligationer. Därutöver har ett antal banklån kopplats till Rikshems hållbarhetsKPIer vilket möjliggör lägre eller högre lånemarginal om målen uppnås eller inte. 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 november 2024.

Räntebärande externa skulder

Löptid År	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	Belopp (mkr)	Andel (procent)	Belopp (mkr)	Andel (procent)
2025	5 812	20	5 527	19
2026	3 300	11	4 583	16
2027	2 950	10	3 631	12
2028	3 300	11	2 565	9
2029	3 449	12	4 280	15
2030	2 400	8	1 728	6
2031	2 300	8	1 429	5
2032	1 800	6	1 437	5
2033	1 800	6	2 254	8
2034-	2 000	7	1 677	6
Summa	29 111	100	29 111	100

Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, (procent)
Företagscertifikat SEK	1 348	5
Banklån mot säkerhet SEK	5 380	18
Icke säkerställda lån SEK	1 144	4
Obligationer SEK	13 408	46
Obligationer NOK	5 618	19
Obligationer EUR	1 422	5
Obligationer AUD	547	2
Obligationer JPY	244	1
Totalt	29 111	100

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter	913	868	3 633	3 473
Driftkostnader	-215	-201	-920	-884
Reparationer och underhåll	-115	-122	-325	-342
Fastighetsadministration	-70	-68	-250	-240
Fastighetsskatt	-11	-12	-45	-47
Summa fastighetskostnader	-411	-403	-1 540	-1 513
Driftöverskott	502	465	2 093	1 960
Central administration	-48	-58	-156	-172
Resultat från andelar i joint ventures	14	-181	5	-303
Rörelseresultat	468	226	1 942	1 485
Finansiella intäkter	15	14	64	35
Finansiella kostnader	-188	-177	-758	-662
Resultat efter finansiella poster	295	63	1 248	858
varav förvaltningsresultat	289	246	1 274	1 189
Värdförändring förvaltningsfastigheter	169	-1 509	405	-4 776
Värdförändring räntederivat	394	-830	-161	-875
Värdförändring valutaderivat	-43	41	-435	-356
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-62	291	238	365
Resultat före skatt	754	-1 944	1 295	-4 784
Skatt	-174	327	-294	863
Periodens/årets resultat	580	-1 617	1 001	-3 921
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder				
Omvärdering pensioner	0	0	0	0
Skatt pensioner	0	0	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden/året	580	-1 617	1 001	-3 921

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	21
Summa immateriella anläggningstillgångar	17	21
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	56 575	56 139
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	170	175
Inventarier	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar	56 749	56 319
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint ventures	1 620	1 624
Derivatinstrument	840	1 053
Långfristiga fordringar	81	196
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 541	2 873
Summa anläggningstillgångar	59 307	59 213
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	41	33
Derivatinstrument	-	223
Övriga fordringar	845	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	29
Summa kortfristiga fordringar	912	982
Likvida medel	1 563	766
Summa omsättningstillgångar	2 474	1 748
SUMMA TILLGÅNGAR	61 782	60 961

Belopp i mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl periodens/årets resultat	21 192	20 190
Summa eget kapital	26 165	25 164
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	4 356	4 232
Räntebärande skulder	23 439	22 398
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145
Derivatinstrument	956	762
Leasingskuld	143	150
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1
Summa långfristiga skulder	29 040	27 688
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	5 526	6 879
Leverantörsskulder	144	155
Skatteskulder	68	151
Leasingskuld	24	21
Derivatinstrument	-	34
Övriga kortfristiga skulder	114	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	700	820
Summa kortfristiga skulder	6 576	8 109
Summa skulder	35 616	35 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 782	60 961

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	4 874	24 111	29 085
Årets resultat			-3 921	-3 921
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			-3 921	-3 921
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	4 874	20 190	25 164
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	4 874	20 190	25 164
Årets resultat			1 001	1 001
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			1 001	1 001
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	4 874	21 192	26 165

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	295	63	1 248	858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-10	183	2	307
Återläggning räntenetto	173	163	694	627
Betald ränta	-206	-179	-761	-628
Erhållen ränta	10	15	54	36
Betald skatt	-38	-15	-254	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	224	230	983	1 200
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	11	-46	129	-43
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	90	171	-76	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	325	355	1 036	1 171
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-348	-585	-1 078	-1 918
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5	-74	-5	-101
Avyttring av förvaltningsfastigheter	12	377	1 063	527
Investering i övriga anläggningstillgångar	0	-1	-1	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	11	-73	-24
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	5	-	5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	0	-	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-341	-267	-94	-1 500
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	3 670	3 936	11 486	16 383
Amortering av lån	-3 388	-3 545	-11 555	-15 617
Förändring av säkerheter	160	-289	-76	-454
Lösen av finansiella instrument	-1	0	0	0
Amortering av leasingkuld	2	1	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	443	103	-145	312
Periodens/årets kassaflöde	427	191	797	-17
Likvida medel vid periodens/årets början	1 136	575	766	783
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 563	766	1 563	766

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Intäkter	91	89	328	318
Övriga externa kostnader	-54	-59	-177	-180
Personalkostnader	-82	-76	-285	-280
Avskrivningar	-1	-1	-6	-3
Rörelseresultat	-47	-47	-140	-145
Resultat från andelar i koncernföretag	13	0	68	-5
Finansiella intäkter	303	301	1220	1109
Finansiella kostnader	-170	-163	-658	-629
Värdetförändring räntederivat	394	-830	-161	-875
Värdetförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-43	41	-435	-356
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-62	291	238	365
Resultat efter finansiella poster	390	-407	133	-536
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag	-17	-40	-17	-40
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	-324	-135	159	-69
Skatt	-43	93	-96	97
Periodens/årets resultat	6	-489	179	-548

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 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	6	-489	179	-548
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden/året	6	-489	179	-548

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	21
Summa immateriella anläggningstillgångar	17	21
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar	4	5
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterföretag	2 882	2 875
Fordringar hos koncernföretag	31 665	31 941
Derivatinstrument	840	1 053
Långfristiga fordringar	-	17
Summa finansiella anläggningstillgångar	35 387	35 886
Summa anläggningstillgångar	35 409	35 912
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	0	1
Derivatinstrument	-	223
Övriga fordringar	696	596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	14
Summa kortfristiga fordringar	707	834
Likvida medel	1 563	766
Summa omsättningstillgångar	2 270	1 600
SUMMA TILLGÅNGAR	37 679	37 512

Belopp i mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	100	100
Uppskrivningsfond	143	143
	243	243
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel	7 777	8 324
Överkursfond	841	841
Periodens/ årets resultat	179	-548
	8 797	8 617
Summa eget kapital	9 040	8 860
Skulder		
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	232	302
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1
Summa avsättningar	233	303
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	18 686	18 167
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145
Derivatinstrument	956	762
Summa långfristiga skulder	19 788	19 074
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	5 526	6 120
Leverantörsskulder	7	11
Skulder till koncernföretag	2 838	2 772
Skatteskuld	64	155
Derivatinstrument	-	34
Övriga skulder	12	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172	171
Summa kortfristiga skulder	8 619	9 275
Summa skulder	28 640	28 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 679	37 512

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 året till 325 (308), 166 män och 159 kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 54 i Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 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 Årsredovisning 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 6 februari 2025

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 kv4	2024 kv 3	2024 kv 2	2024 kv 1	2023 kv 4	2023 kv 3
Resultaträkning						
Hysesintäkter	913	897	915	908	868	899
Fastighetskostnader	-411	-323	-370	-436	-403	-324
Driftöverskott	502	574	545	472	465	575
Central administration	-48	-31	-38	-39	-58	-36
Resultat från andelar i joint ventures	14	1	-11	1	-181	5
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-173	-177	-167	-177	-163	-170
Resultat efter finansiella poster	295	367	329	256	63	374
varav förvaltningsresultat	289	378	348	259	246	382
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	169	152	176	-92	-1 509	-1 180
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	289	-348	-241	-58	-498	13
Resultat före skatt	754	171	264	106	-1 944	-793
Skatt och övrigt totalresultat	-174	-41	-43	-36	327	153
Kvartalets totalresultat	580	130	221	70	-1 617	-640
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	56 575	56 065	55 754	56 305	56 139	57 366
Andelar i joint ventures	1 620	1 606	1 605	1 625	1 624	1 965
Övriga tillgångar	2 024	2 022	2 140	2 827	2 432	2 827
Likvida medel	1 563	1 136	1 225	739	766	575
Summa tillgångar	61 782	60 829	60 725	61 496	60 961	62 733
Eget kapital	26 165	25 585	25 456	25 234	25 164	26 781
Uppskjuten skatt	4 356	4 165	4 167	4 242	4 232	4 562
Räntebärande skulder	29 111	28 762	28 926	29 955	29 422	29 326
Övriga skulder	2 150	2 317	2 176	2 064	2 143	2 064
Summa eget kapital och skulder	61 782	60 829	60 725	61 496	60 961	62 733
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	51	51	52	53	52	51
Soliditet, procent	42	42	42	41	41	43
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	3,9	-4,6	-7,4	-11,2	-14,5	-13,7
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,7	3,6	3,6	3,5	3,4	3,2
Överskottsgrad, procent	55	64	60	52	54	64

Nyckeltal

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hysesintäkter	3 633	3 473	3 169	3 062	3 032
Driftöverskott	2 093	1 960	1 760	1 768	1 760
Resultat efter finansiella poster	1 248	858	1 068	1 526	1 279
varav förvaltningsresultat	1 274	1 189	1 198	1 230	1 245
Värdoförändring fastigheter	405	-4 776	-1 935	5 509	1 825
Periodens/årets resultat	1 001	-3 921	228	5 931	2 481
Balansräkning					
Eget kapital	26 165	25 164	29 085	28 855	22 921
Extern skuld	29 111	29 422	29 021	26 922	26 315
Verkligt värde fastigheter	56 575	56 139	59 423	58 780	51 750
Balansomslutning	61 782	60 961	64 922	62 411	55 271
Finansiella nyckeltal					
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	13,9	15,7	17,6	15,9	15,2
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	10	8	6	9
Snittränta, 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*	4,3	3,7	3,7	4,0	4,0
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,9	-14,5	0,8	22,9	11,4
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,7	3,4	3,0	3,2	3,5
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	4,5	-4,7	-0,3	13,9	7,2
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	4,4	-4,9	-0,4	13,9	7,0

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	489	512	519	514	540
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 217	2 245	2 240	2 216	2 232
Antal lägenheter	29 907	29 650	29 230	28 514	28 730
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	29	30	30	29	30
Vakansgrad bostäder, procent	4,5	2,9	3,1	5,1	4,0
Marknadsvakans bostäder, procent	2,4	1,0	0,8	1,5	1,4
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	6,7	7,3	7,6	8,3	8,8
Verkligt värde, kr/kvm	25 514	25 008	26 525	26 522	23 181
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	5,1	7,4	3,3	2,4	3,5
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	6,1	8,4	-1,2	1,1	9,2
Överskottsgrad, procent	58	56	56	58	58
Medarbetare					
Antal anställda	325	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	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Avkastning på eget kapital		
Periodens/årets resultat	1 001	-3 921
Genomsnittligt eget kapital	25 665	27 125
Avkastning på eget kapital, procent	3,9	-14,5
Driftöverskott		
Hysesintäkter	3 633	3 473
Fastighetskostnader	-1 540	-1 513
Driftöverskott	2 093	1 960
Överskottsgrad		
Driftöverskott	2 093	1 960
Hysesintäkter	3 633	3 473
Överskottsgrad, procent	58	56
Direktavkastning		
Driftöverskott	2 093	1 960
Ingående fastighetsvärde	56 139	59 423
Utgående fastighetsvärde	56 575	56 139
Genomsnittligt fastighetsvärde	56 357	57 781
Direktavkastning, procent	3,7	3,4
Totalavkastning		
Driftöverskott	2 093	1 960
Orealiserad värdeförändring fastigheter	416	-4 776
Summa	2 509	-2 816
Ingående fastighetsvärde	56 139	59 423
Utgående fastighetsvärde	56 575	56 139
Avgår realiserade värdeförändringar	-416	4 776
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	56 149	60 169
Totalavkastning, procent	4,5	-4,7

Belopp i mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Räntetäckningsgrad		
Driftöverskott	2 093	1 960
Central administration	-156	-172
Finansiella intäkter	64	35
Summa	2 001	1 823
Externa räntor	-759	-693
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	29 111	29 422
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 575	56 139
Belåningsgrad, procent	51	52
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	5 380	5 609
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 575	56 139
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	10	10
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	29 111	29 422
Likvida medel	-1 563	-766
Säkerheter avseende CSA avtal	-532	-456
Nettoskuld	27 016	28 200
Driftöverskott	2 093	1 960
Central administration	-156	-172
Avskrivningar	6	3
EBITDA	1 943	1 791
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,9	15,7

Definitioner

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

Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Driftöverskott, central administration och finansiella intäkter i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.

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

Kalendarium

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2024	27 mars 2025
Delårsrapport januari-mars 2025	6 maj 2025
Halvårsrapport januari-juni 2025	11 juli 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.

Kontakt

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