20230427000622

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

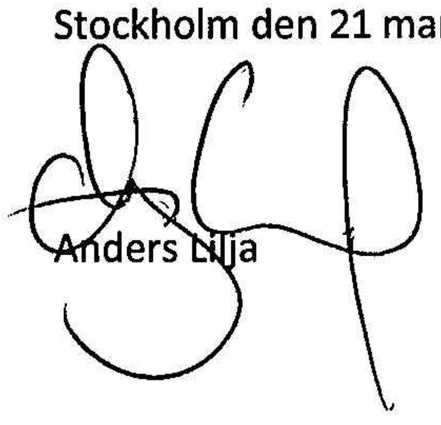
för

Rikshem Bostäder Östersund AB
Org nr. 556678-7825

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 21 mars 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 21 mars 2023



Anders Lilja

20230427000623

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM BOSTÄDER ÖSTERSUND AB

Styrelsen för Rikshem Bostäder Östersund AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har i januari 2022 ingått avtal om kommissionärsrörelse med Rikshem AB (publ). Bolaget tillämpar reglerna för skatterättslig kommission och det skattemässiga resultatet överförs därmed till kommittenten, vilket är Rikshem AB (publ).

Den 1 juli 2022 ingick bolaget i en mervärdesskattegrupp. I mervärdesskattegruppen är Rikshem AB (publ) grupphuvudman.

2022 har varit ett utmanande år. Invasionen av Ukraina, hög inflation, snabbt stigande räntor samt mångdubblade energipriser har haft stor påverkan på samhället och även på fastighetsbranschen. Det har under året varit volatilt på finansmarknaderna.

Bolaget ingår i Rikshem koncernen vilket är en styrka utifrån stabila ägare, en stark rating och tillgång till finansiering via såväl kapitalmarknaden som banklån.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	81 333	78 774	95 620	84 878
Driftnetto	47 753	46 225	48 612	44 364
Balansomslutning	659 613	656 135	626 673	684 963
Soliditet	9,76%	11,58%	8,99%	6,50%

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheterna kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

20230427006624

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet är exponerat för risker och möjligheter, och som dotterbolag inom Rikshem-koncernen ingår bolaget i Rikshems riskhanteringsarbete. Det arbetet syftar till att undvika oväntade ekonomiska eller andra förluster för koncernen och dess kunder och intressenter.
De största riskelementen är intäkts- och tillgångsrisker.

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, graden av produktion av nya byggnader, förändringen i infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntor. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också sjunka till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och eller eget kapital minskar.

Bolagets intäkter avser i huvudsak hyresintäkter för bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda lägenheter och lokaler minskar så kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får en sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra i tid. Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme.

Finansiell riskhantering

Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Rikshem AB (publ).

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings, valuta- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken for att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för koncernens finansiella ställning och resultat.

Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser, och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. Refinansieringsrisken begränsas främst genom olika finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. Ränteriskerna begränsas även genom användande av räntederivat och valutariskerna med valutaderivat.

Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgästanpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas. För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav som varierar för olika typer av investeringar. Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt. Förvärv görs enbart på utvalda orter.

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	75 865 347
årets förlust	-11 584 471
	64 280 876

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	64 280 876
	64 280 876

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, förändring eget kapital samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

20230427006625

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-01-01** **2022-12-31**	**2021-01-01** **2021-12-31**
Hyresintäkter	4	81 333	78 774
Övrig intäkt		11	139
Driftskostnader		-9 476	-10 133
Taxebundna kostnader		-12 004	-10 900
Underhållskostnader		-6 816	-6 762
Förvaltningsadministration		-3 436	-3 264
Fastighetsskatt		-1 859	-1 629
Driftnetto		**47 753**	**46 225**
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-26 964	-6 252
Resultat efter avskrivningar		**20 789**	**39 973**
Centraladministration		-3 058	-2 558
Rörelseresultat	6	**17 731**	**37 415**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-35
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	50	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-12 142	-12 137
Summa finansiella poster		**-12 092**	**-12 132**
Resultat efter finansiella poster		**5 639**	**25 283**
Bokslutsdispositioner	10	-14 944	-
Resultat före skatt		**-9 305**	**25 283**
Skatt på årets resultat	11, 12	-2 279	-5 681
ÅRETS RESULTAT		**-11 584**	**19 602**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-01-01** **2022-12-31**	**2021-01-01** **2021-12-31**
Årets resultat		-11 584	19 602
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-11 584**	**19 602**

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	608 206	626 676
Markanläggningar	14	325	343
Byggnadsinventarier	15	404	598
Markinventarier	16	466	126
Pågående nyanläggningar	17	46 242	25 592
Summa materiella anläggningstillgångar		**655 643**	**653 335**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18, 19	50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		**50**	**50**
Summa anläggningstillgångar		**655 693**	**653 385**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	328	564
Övriga fordringar		3 275	418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	317	1 768
Summa kortfristiga fordringar		**3 920**	**2 750**
Summa omsättningstillgångar		**3 920**	**2 750**
SUMMA TILLGÅNGAR		**659 613**	**656 135**

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

20230427000626

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		75 865	56 263
Årets resultat		-11 584	19 602
Summa fritt eget kapital		**64 281**	**75 865**
Summa eget kapital		**64 381**	**75 965**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	22, 23	27 066	24 787
Summa avsättningar		**27 066**	**24 787**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till koncernföretag		557 273	545 882
Summa långfristiga skulder		**557 273**	**545 882**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 583	1 937
Aktuella skatteskulder		-	1 036
Övriga skulder		189	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	8 121	6 441
Summa kortfristiga skulder		**10 893**	**9 501**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**659 613**	**656 135**

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100**	**-**	**56 263**	**56 363**
Årets resultat			19 602	**19 602**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100**	**-**	**75 865**	**75 965**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**-**	**75 865**	**75 965**
Årets resultat			-11 584	**-11 584**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**-**	**64 281**	**64 381**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

20230427000627

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

KASSAFLÖDESANALYS **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-01-01** **2022-12-31**	**2021-01-01** **2021-12-31**
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-9 305	25 283
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		26 964	6 252
Räntenetto		-12 091	-12 097
Erhållen ränta		-50	-40
Erlagd ränta		12 141	12 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**17 659**	**31 535**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-1 170	-1 425
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 393	-8 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**17 882**	**21 708**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 273	-34 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-29 273**	**-34 289**
Finansieringsverksamheten	26		
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		11 391	12 581
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**11 391**	**12 581**
Årets kassaflöde		**0**	0
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Rikshem Bostäder Östersund AB, org nr 556678-7825, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Rikshem Bostäder Holding AB, org nr 556856-2911, med säte i Stockholm, Sverige. Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667 med säte i Stockholm är moderbolag till Rikshem Bostäder Holding AB. Rikshem AB (publ) ingår i Rikshem Intressenter koncernen där Rikshem Intressenter AB, org nr 556806-2466 med säte i Stockholm, är moderbolag. Både Rikshem AB (publ) och Rikshem Intressenter AB upprättar koncernredovisning.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 21 mars 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 21 mars 2023.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Hyresintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Intäkterna avser i huvudsak hyresintäkter. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den delen av hyrorna som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

20230427006628

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Styrelsen och ledande befattningshavare

Styrelsen består av 2 män (2) och 0 kvinna (0). Bolaget har ingen VD eller ledande befattningshavare. Inga löner eller andra ersättningar har utgått till styrelsen.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan användas. Värderingen av uppskjutna skattefordringar bedöms på respektive balansdag och de justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckligt med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Redovisning av kommissionsresultat

Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar och när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Byggnader	1 %
Markanläggningar	5 %
Byggnadsinventarier	20 %
Markinventarier	20 %

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för bestämningen av tillgångens återvinningsvärde när tillgången skrevs ned. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det fakturerade värdet. Från och med 1 januari 2018 reserveras förväntade kundförluster i enligthet med IFRS 9. Reserveringarna av befarade kundförluster är baserade på historiska kreditförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förluster hänförliga till befarade och osäkra fordringar redovisas i Fastighetskostnader.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en legal eller informell förpliktelse som en följd av tidigare händelser och det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och när dess värde går att mäta tillförlitligt. Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Nuvärdet beräknas med en för åtagandet relevant diskonteringsränta som speglar marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

20230427006629

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderade på tillgångssidan är likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar, övriga fordringar och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulde och finansiella skulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan har skickats och bolaget har presterat enligt överensskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Det samma gäller för del av finansiell skuld.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förslutsreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och har en påverkan på bedömd nedskrivningsprövning i bolaget. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Byggnader och mark.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	5 130	5 630
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	2 078	1 722
Summa	**7 208**	**7 352**

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-6 245	-5 998
Avskrivningar markanläggningar	-18	-18
Avskrivningar byggnadsinventarier	-194	-194
Avskrivningar markinventarier	-137	-42
Nedskrivningar byggnader och mark	-20 370	-
Summa	**-26 964**	**-6 252**

20230427006630

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisor

Revisionskostnader har belastat Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttring av koncernföretag	-	-35
Summa	**-**	**-35**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	50	40
Summa	**50**	**40**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag*	-12 142	-12 136
Räntekostnader, övriga	-	-1
Summa	**-12 142**	**-12 137**

*avser Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skattemässigt resultat överfört till kommittent	-14 944	-
Summa	**-14 944**	**-**

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-1 375
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	238
Uppskjuten skatt	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader och mark	-2 281	-4 544
- avseende hyres- och kundfordringar	2	
Summa	**-2 279**	**-5 681**

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		-9 305		25 283
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 917	20,6%	-5 208
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	2,8%	-711
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-45,1%	-4 196	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-0,9%	238
Redovisad effektiv skatt	**-24,5%**	**-2 279**	**22,5%**	**-5 681**

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	673 197	624 514
Omklassificeringar	8 145	48 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	681 342	673 197
Ingående avskrivningar enligt plan	-46 521	-40 523
Årets avskrivningar enligt plan	-6 245	-5 998
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 766	-46 521
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-20 370	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 370	-
Utgående redovisat värde	**608 206**	**626 676**

I enlighet med bolagets värderingspolicy har verkligt värde för förvaltningsfastigheter fastställts genom interna värderingar. I värderingsmodellen beräknas verkligt värde baserat på vedertagna värderingsprinciper utifrån analys av respektive fastighets intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Analysperiod omfattar som huvudregel en tioårsperiod. För samhällsfastigheter förhyrda till kommuner med långa hyresavtal omfattar analysperioden en period motsvarande den återstående avtalsperioden. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer. Avtalade framtida förändringar av avtalslängd, hyresnivåer med mera beaktas. Fastighetskostnader baseras på för respektive fastighet bedömda kostnader. Antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav stäms vid helårs- och halvårsvärderingar av mot externa värderare. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Renoveringsprojekt och ny-, till- och ombyggnationer har värderats på motsvarande sätt med avdrag för återstående investeringskostnad. Värdet för byggrätter har baserats på framtida användningsområde och ortsprisanalyser.

För att säkerställa värderingarna har Savills och CBRE externt värderat Rikshemkoncernens fastighetsbestånd.

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 1 395 000 tkr (1 373 100).

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

20230427006631

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Not 14 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	366	366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**366**	**366**
Ingående avskrivningar enligt plan	-23	-4
Årets avskrivningar enligt plan	-18	-19
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-41**	**-23**
Utgående redovisat värde	**325**	**343**

Not 15 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	969	969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**969**	**969**
Ingående avskrivningar enligt plan	-371	-178
Årets avskrivningar enligt plan	-194	-193
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-565**	**-371**
Utgående redovisat värde	**404**	**598**

Not 16 Markinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	210	210
Omklassificeringar	478	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**688**	**210**
Ingående avskrivningar enligt plan	-84	-42
Årets avskrivningar enligt plan	-138	-42
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-222**	**-84**
Utgående redovisat värde	**466**	**126**

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	25 592	39 986
Investeringar	29 273	34 404
Omklassificeringar	-8 623	-48 637
Kostnadsförda projekt	-	-161
Utgående redovisat värde	**46 242**	**25 592**

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50**	**50**
Utgående redovisat värde	**50**	**50**

Not 19 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Rikshem Lint Östersund AB	500	100,0%	50
			50

***** Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Rikshem Lint Östersund AB	559255-3514	Stockholm

Not 20 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	328	564
Utgående redovisat värde	**328**	**564**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	16	64
Förfallna < 30 dagar	15	3
Förfallna 31 - 90 dagar	115	216
Förfallna > 91 dagar	182	281
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**328**	**564**
Summa kundfordringar	**328**	**564**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	317	313
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	-	1 455
Summa	**317**	**1 768**

20230427006632

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Not 22 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	27 068	27 068
Hyres- och kundfordringar	-2	-	- 2
Netto uppskjuten skatteskuld	**- 2**	**27 068**	**27 066**

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	24 787	24 787
Netto uppskjuten skatteskuld	**-**	**24 787**	**24 787**

Not 23 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-24 787	-2 281	-27 068
Hyres- och kundfordringar	-	2	2
Summa	**-24 787**	**-2 279**	**-27 066**

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-20 243	-4 544	-24 787
Hyres- och kundfordringar	-	-	-
Summa	**-20 243**	**-4 544**	**-24 787**

Not 24 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	557 273	545 882
Summa	**557 273**	**545 882**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 412	5 726
Upplupna driftskostnader	1 615	612
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	94	103
Summa	**8 121**	**6 441**

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Not 26 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	545 882	533 301
Kassaflödespåverkande förändringar	11 392	12 581
Utgående redovisat värde räntebärande skulder	557 274	545 882
Utgående redovisat värde	**557 274**	**545 882**

Not 27 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Fastighetsinteckning	149 250	149 250
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**149 250**	**149 250**
Summa ställda säkerheter	**149 250**	**149 250**

De ställda säkerheterna avser poster som redovisas som koncernskulder i balansräkningen.

Not 28 Finansiella instrument - kategoriindelning

2022-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	-	328	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 275	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	317	-
Summa finansiella tillgångar	**-**	**3 920**	**-**

2022-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	557 273	-
Leverantörsskulder	-	2 583	-
Övriga kortfristiga skulder	-	13	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 834	-
Summa finansiella skulder	**-**	**561 703**	**-**

20230427006633

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

2021-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	-	564	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	418	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	-
Summa finansiella tillgångar	**-**	**982**	**-**

2021-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	545 882	-
Leverantörsskulder	-	1 937	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-1 022	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	781	-
Summa finansiella skulder	**-**	**547 578**	**-**

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas.

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Rikshem Bostäder Östersund AB
556678-7825

Not 29 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 1 % (1) av försäljningen och 24 % (24) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 31 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	75 865 347
årets förlust	-11 584 471
	64 280 876

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	64 280 876
	64 280 876

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Conradi
Ordförande

Anders Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

20230427006634

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Bostäder Östersund AB, org.nr 556678-7825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Bostäder Östersund AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rikshem Bostäder Östersund ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Bostäder Östersund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Transaktion 09222115557488680970 Signerat AL, CC, MI

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Rikshem Bostäder Östersund AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Bostäder Östersund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557488680970

Dokument

482 Rikshem Bostäder Östersund AB ÅR 2022
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2023-03-10 11:23:08 CET (+0100) av Tanja Hilmblom (TH)
Färdigställt 2023-03-21 14:16:12 CET (+0100)

20230427100635

Initierare

Tanja Hilmblom (TH)
tanja.hilmblom@rikshem.se

Signerande parter

Anders Lilja (AL)
Personnummer 670412-1216
anders.lilja@rikshem.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Erik Lilja"
Signerade 2023-03-15 10:05:11 CET (+0100)

Carl Conradi (CC)
Personnummer 681118-0378
carl.conradi@rikshem.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL CONRADI"
Signerade 2023-03-16 15:59:31 CET (+0100)

Mikael Ikonen (MI)
Personnummer 630908-7275
mikael.ikonen@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL IKONEN"
Signerade 2023-03-21 14:16:12 CET (+0100)

Godkännande parter

Gustav Jacobsson (GJ)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557488680970

Gustav.Jacobsson@se.ey.com
Godkände 2023-03-14 09:11:44 CET (+0100)

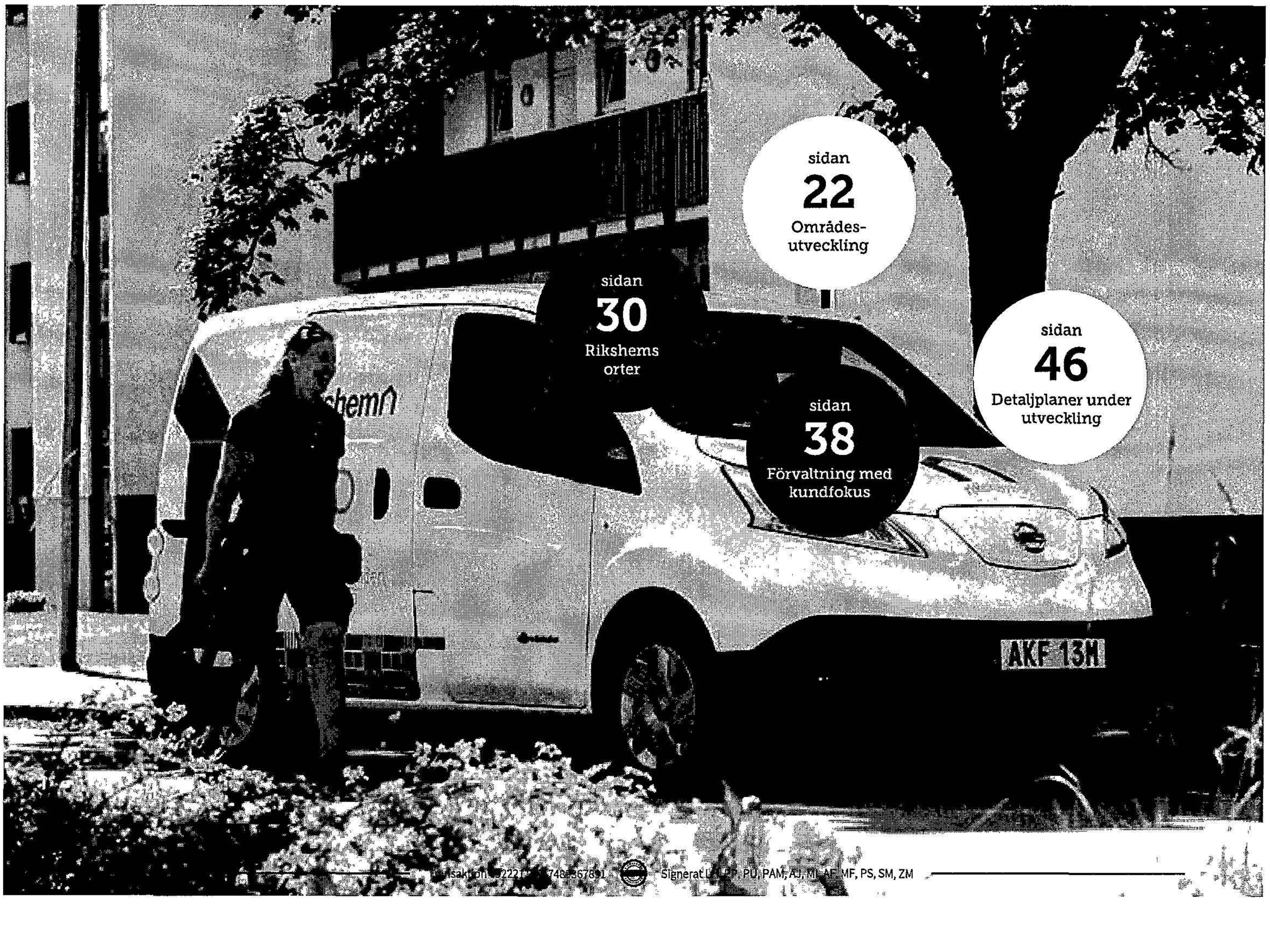
Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20230427006636



Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2022

Transaktion 09222 LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM



Signerat BankID, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427000637

Innehåll

INLEDNING

Kort om Rikshem 4
Året i korthet 6
Vd har ordet 8
Mål som visar vägen 11
Så skapar vi värde 12
På väg mot det goda samhället 14
Stabilt bolag i en osäker tid 16
Globala megatrender 18

VERKSAMHETEN

Hållbarhet 20
Långsiktig och hållbar utveckling 21
Områdesutveckling 22
Hållbara leverantörsled 23
Klimatutveckling 24
Medarbetarna är nyckeln till framgång 26
Hållbart arbetsliv 28

Fastighetsbestånd 29
Rikshems största orter 30
Fastighetsbeståndet i siffror 32
Rikshems bostäder i siffror 34
Rikshems samhällsfastigheter i siffror 36

Förvaltning 38
Kunden visar vägen 39
Förvaltning med ansvar 40
Satsning på samhällsfastigheter 42
Energismarta fastigheter 43

Projekt och fastighetsutveckling 44
Fastighetsportföljen stärks 45
Detaljplaner under utveckling 46
Pågående projekt 47
Färdigställda projekt 48
Ökat värde med joint ventures 50
Finansiering 51

BOLAGSSTYRNING

Förvaltningsberättelse* 55
Risker och möjligheter 60
Bolagsstyrningsrapport 68
Styrelse 71
Ledning 72

EKONOMISK REDOVISNING

Finansiella rapporter* 73
Noter* 83
Årsredovisningens undertecknande* 104
Revisionsberättelse* 105

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsstyrning 110
GRI-index 114
Hållbarhetsrapport 118

ÖVRIGT

Fastighetsförteckning 120
Nyckeltal 128
Nyckeltalsberäkningar 129
Definitioner 130



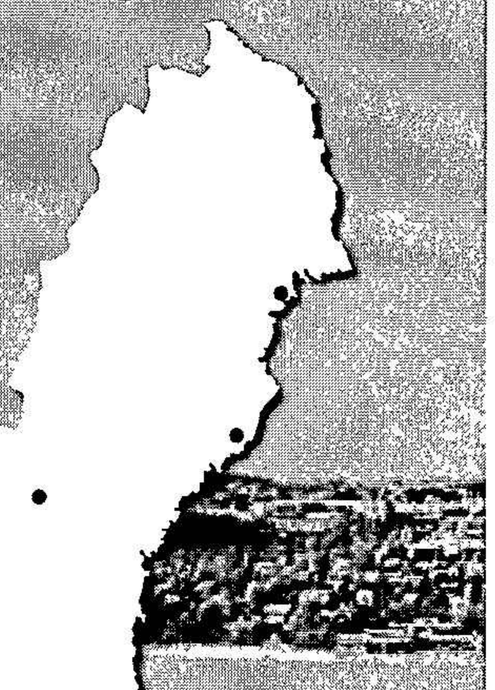
Omslagsbild: Niten 1, Norrköping

Den legala årsredovisningen utgörs av Förvaltningsberättelsen samt samtliga avsnitt i Ekonomisk redovisning, vilket markeras med*. Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen framgår av sidan 118.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.



Våra samhällsfastigheter och bostäder finns från Malmö i söder till Luleå i norr. **Läs mer på sidan 29.**

Vår mission

Vi utvecklar trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden. Det gör vi genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang.

Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Vår affärsidé

Vi ska långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter.

Engagerade, Närvarande och Ansvarstagande

Rikshems tre värdeord sätter grunden för vårt arbete.

Signerat [illegible] SM, ZM

20230427700638



Långsiktigt ägande

Rikshem AB (publ) ägs till 50 procent vardera av AMF Tjänstepension AB och Fjärde AP-fonden.

En god avkastning i Rikshem gynnar därför i förlängningen Sveriges pensionstagare.

Marknadsvärde

63 mdr

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick till 62 532 mkr inkl. joint ventures och 59 423 mkr exkl. joint ventures.

Hållbar verksamhet

Rikshems långsiktiga mål är att vara klimatneutralt år 2045.

Ett delmål är en klimatneutral förvaltning 2030.

Bostäder för hela livet

70%

Cirka 70 procent av beståndet är bostadsfastigheter med hyresrätter, studentbostäder, ungdomslägenheter och seniorboenden.

I portföljen finns cirka **29 000** bostäder

Affärsmässigt samhällsengagemang

Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Samhällsfastigheter utifrån behov

30%

Rikshems bestånd består till cirka 30 procent av samhällsfastigheter med vård- och omsorgsboenden samt förskolor och skolor.

Transaktion 09222

Året i korthet

Nöjdare kunder!

+2

NKI för samhällsfastigheter 2022: 57/100 (2021: 55/100)

Totalt **1 534** lägenheter har renoverats under året.

Lyckad områdesutveckling i Gränby
I Gränby i Uppsala har Rikshem inlett ett långsiktigt arbete för att skapa en trygg och hållbar boendemiljö. Satsningen kommer att pågå fram till 2035. Rikshem har ett stort bestånd i området, vilket ger goda möjligheter att påverka och förbättra samhällsutvecklingen på flera nivåer.

Rikshem säljer sitt huvudkontor
Rikshem tecknade avtal om att avyttra sitt tidigare huvudkontor på Vasagatan i centrala Stockholm. Rikshem har ägt fastigheten sedan 2010 och fränträdde den hösten 2022. Avyttringen är en naturlig konsekvens av investeringsstrategin där fastighetsbeståndet renodlas till att innefatta bostäder och samhällsfastigheter.

Nyetablering i Lund
Rikshem etablerade sig på ytterligare en ort i Skåne. Genom ett samarbete med projektutvecklingsbolaget Huseriet ska Rikshem bygga en första etapp om cirka 210 lägenheter i stadsdelen Västerbro i Lund. Etableringen i expansiva Lund blir ett naturligt sätt att låta fastighetsportföljen växa.

Kreditbetyg A3
Kreditvärderingsinstitutet Moody's *Investors Service* bekräftade Rikshems långfristiga kreditbetyg A3 med stabila utsikter i sin årliga kreditrating av företaget.

Kunden i fokus
Under året har Rikshem fortsatt arbetet mot ökat kundfokus. En del av det arbetet är den nya uthyrningsstrategin där hyresgästen får möjlighet till ett personligt möte med Rikshems uthyrare. En starkare kundrelation ger bättre förutsättningar att hyra ut lägenheter och få nöjdare kunder. Läs mer på sidan 41.



JANUARI-MARS APRIL-JUNI

Ökade hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 3 169 mkr.

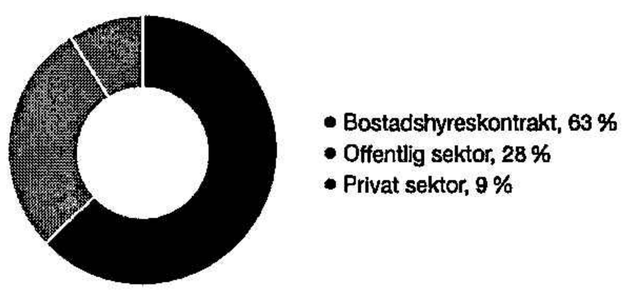
Total-avkastning

Årets totalavkastning uppgick till –0,4 procent, inklusive joint ventures, enligt MSCI:s definition.

Finansiella nyckeltal

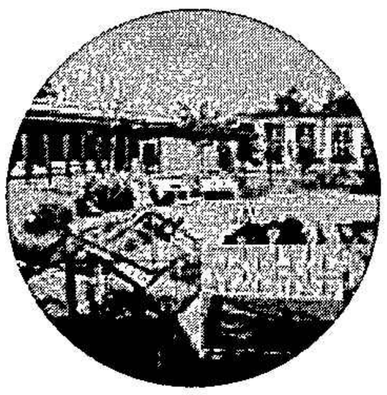
	2022	2021	2020
Soliditet, %	45	46	41
Belåningsgrad, %	49	46	51
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	17,6	15,9	15,2
Belåningsgrad säkerställda lån, %	8	6	9

Fördelning av hyresintäkter



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006639



Harplinge äldreboende vinnare i internationell tävling
I september vann Rikshems samhällsfastighet Harplinge äldreboende i Halmstad priset ELCA Trend Awards. Priset delas ut till ett projekt som uppfyller högsta professionella standard inom landskapssektorn, denna gång med temat "Inverkan av grön miljö på människors hälsa för välbefinnande och lärande". Läs mer på sidan 37.

Fina och trygga utemiljöer
Rikshem har under 2021/2022 beviljats stöd för projekt från Boverket för utveckling av gröna och trygga samhällen. Projekten ska främja biologisk mångfald och skapa trivsel och trygghet. Under året färdigställdes ett projekt i Östersund där man har utvecklat sex gårdar med bland annat sittgrupper och bärbuskar.

Spadtag för Nacka seniorcenter Talliden
I september togs första spadtaget i utvecklingen av Nacka seniorcenter Talliden. Rikshem har i samråd med kommunen tagit fram ett förslag på ombyggnad. Fastigheten ska moderniseras, byggas ut och anpassas för att möta morgondagens krav. Talliden är ett av fyra vård- och omsorgsboenden som Rikshem äger i Nacka.

Sveriges Allmännytta
Rikshem blev i slutet av året associerad medlem i Sveriges Allmännytta. Medlemskapet innebär att Rikshem får tillgång till nya nätverk inom en rad olika områden som exempelvis miljö- och ombyggnadsfrågor. Medlemskapet kommer även vara betydelsefullt i de årliga hyresförhandlingarna. Genom medlemskapet kommer Rikshem i ännu högre grad kunna bidra till en hållbar samhällsutveckling, ökad samverkan och värdefullt kunskapsutbyte.

Fossilfritt Sverige
I slutet av 2022 valde Rikshem att ställa sig bakom Fossilfritt Sveriges strategi för energieffektivisering. Det innebär att Rikshem stödjer utvecklingen av finansiella styrmedel för ökad energieffektivisering och energiflexibilitet. Strategin överlämnades till regeringen i början av 2023.

Miljöbyggnad Silver i Norrköping och Luleå
Rikshems nyproduktion Topasen i Norrköping och Kronan Östra i Luleå certifierades med Miljöbyggnad Silver under 2022. Det innebär att byggnaderna utöver gällande lagkrav även klarar certifieringens krav på energi, innemiljö och material.

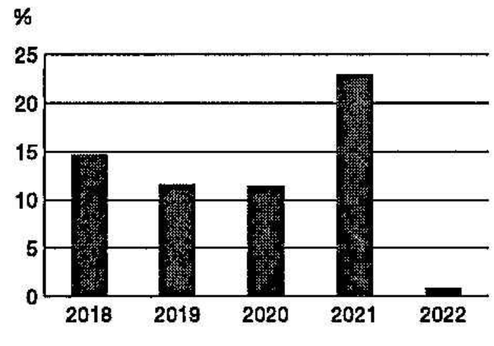
JULI-SEPTEMBER OKTOBER-DECEMBER

Fördelning av fastigheternas marknadsvärde

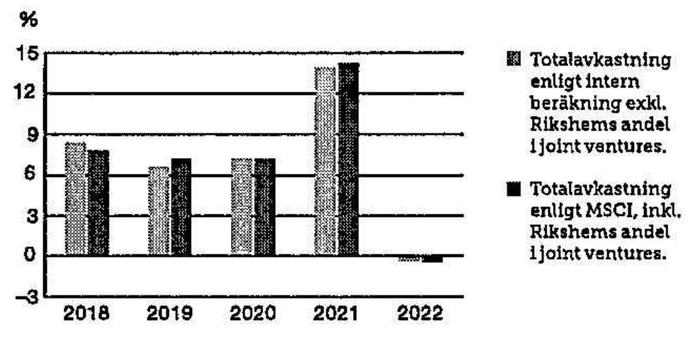


Årets avkastning

Avkastning på eget kapital



Totalavkastning



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Stora steg framåt

Efter flera år av pandemi klev vi in i 2022 med förhoppningar om ljusare tider. Istället möttes vi av ett nytt säkerhetspolitiskt läge, rusande energipriser, fortsatta problem med leveranskedjor, en inflation på nivåer som inte setts sedan 90-talet och snabbt stigande räntor. Att göra förutsägelser är svårt, särskilt om framtiden. Det har många, såväl företag som privatpersoner, fått erfara under året när man fått anpassa sig till en ny verklighet. Allt pekar nu på att vi går in i en lågkonjunktur vilket kommer ställa nya krav på fastighetsbranschen som under en längre tid verkat i ett positivt klimat. Trots utmanande förutsättningar som påverkat oss har Rikshem under året tagit stora steg framåt inom de områden vi föresatt oss.

Stabilt driftöverskott
Trots höga el- och energipriser levererar vi ett stabilt driftöverskott om 1 760 mkr (1 768). Resultatet efter skatt om 228 mkr (5 931) tyngs av negativa värdeförändringar kopplade till ökade avkastningskrav framför allt på bostadssidan. Fastighetsbranschen har haft goda år men behöver nu anpassa sig till nya förutsättningar med högre räntor och högre energipriser. Intäkterna ökade under året till 3 169 mkr (3 062) men det höga kostnadsläget i samhället gör att intäkterna inte ökar i samma takt som kostnaderna trots prioriteringar och energieffektiviseringar. Hyreshöjningarna har varit låga under lång tid och det är viktigt att hyrorna nu höjs betydligt mer än de senaste åren. För att säkerställa hyresrättens roll på marknaden behöver fastighetsbolagen få täckning för sina kostnadsökningar. Det har under året varit volatilt på finansmarknaderna. Rikshem har, samt har under året haft, god tillgång till finansiering via såväl kapitalmarknaden som banklån. Vi står stadigt men kommer prioritera våra investeringar hårdare framöver.

Nominerade till kundpris
Under de senaste åren har vi intensifierat vårt kundarbete. För att snabbare kunna följa upp hur vi levererar påbörjade vi under våren 2022 månadsvisa, i stället för årliga, kundmätningar. Det har gett oss bättre förutsättningar att följa kundarbetet och snabbt kunna vidta åtgärder om något inte fungerar. Det ger oss också bättre möjligheter att sprida positiva exempel i organisationen när vi kan visa att våra kundinsatser ger goda effekter. Att vi är på helt rätt väg fick vi ett kvitto på i början av 2023 när vi nominerades till Kundkristallen i AktivBo för "största lyft serviceindex" bland de större fastighetsbolagen. Det är ett gott betyg för alla de dagliga insatser som görs i stort och smått och är ett tydligt bevis på att våra insatser ger resultat och uppskattas av kunderna. En viktig del i kundarbetet, och särskilt viktigt på en marknad som blivit mer utmanande när nyproduktionstakten varit hög, är ett bra uthyrningsarbete. Under en längre period har vi arbetat med att ta nästa steg i hur vi hyr ut våra lägenheter. Nu har den nya uthyrningsstrategin börjat sätta sig och ökad marknadsföring av lediga lägenheter tillsammans med personliga visningar har under 2022 gett minskade vakanser och också kunder som varit nöjdare med sin inflyttning.

> **Den nya organisationen har levererat från dag ett och vi har på kort tid blivit en ännu bättre ägare, förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter och vi ser att kundnöjdheten ökar även inom detta segment.**

Samhällsfastigheter levererar
Vi har stor potential i våra samhällsfastigheter. Därför gjorde vi under början av året en uppdelning av förvaltningsorganisationen i två affärsområden – bostäder respektive samhällsfastigheter – vilket varit lyckosamt. Den nya organisationen har levererat från dag ett och vi har på kort tid blivit en ännu bättre ägare, förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter och vi ser att kundnöjdheten ökar även inom detta segment. För samhällsfastigheterna är den absoluta majoriteten av hyreskontrakten indexerade till KPI vilket ger ett skydd mot ökande kostnader.

Ökat fokus på renoveringar
Alla företag är beroende av att ha kända förutsättningar för sin verksamhet. För fastighetsbranschen med sina långsiktiga planeringshorisonter för nyproduktion är det extra

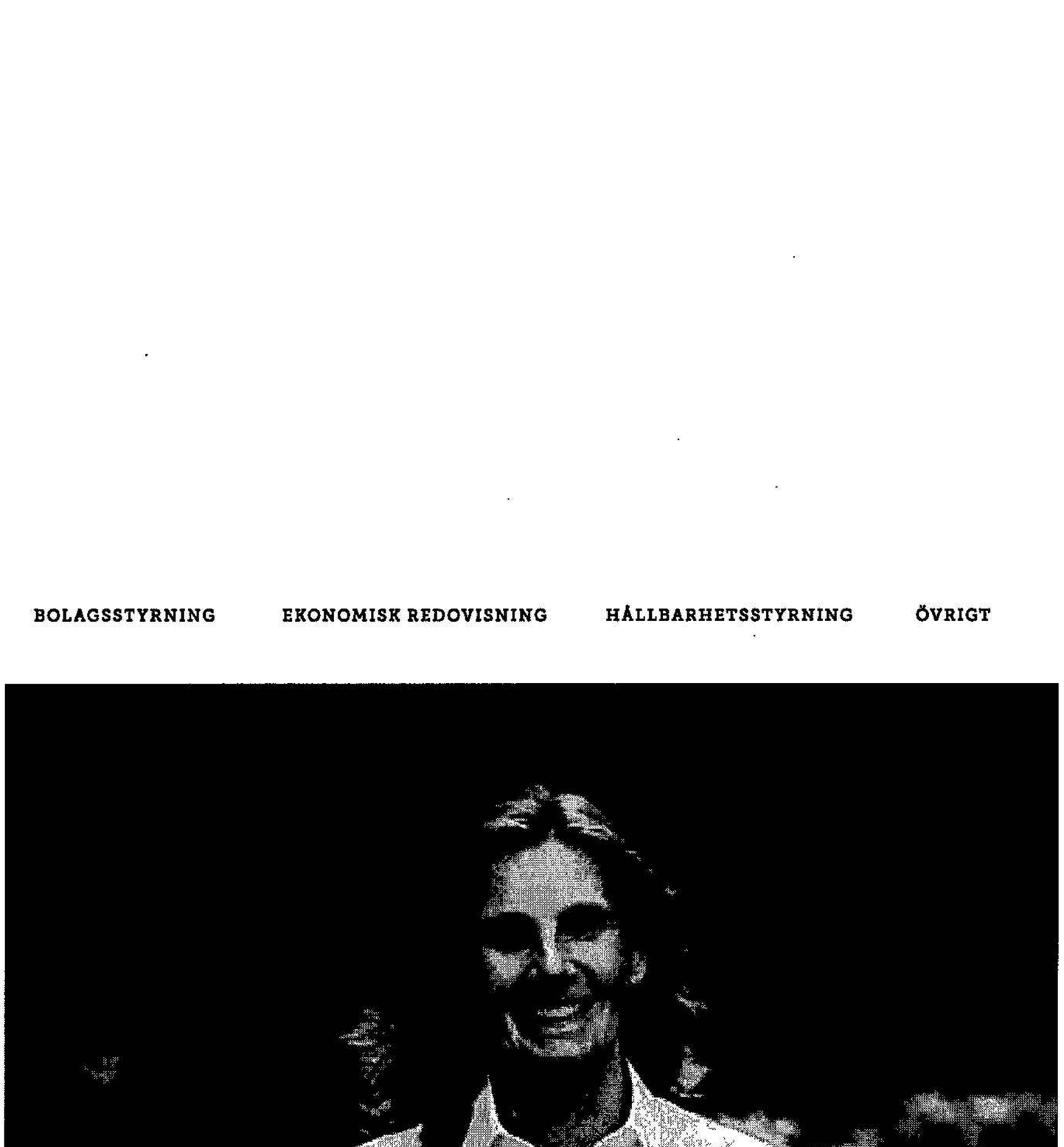
Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006640

viktigt med långsiktiga spelregler. Den konjunktur vi nu går in i gör att de flesta bolag, även vi, nu bromsar nyproduktionen av bostäder. Att investeringsstödet upphörde med kort varsel har inte gjort situationen bättre. Den nyproduktion som nu pågår har beslutats under andra förutsättningar och det kommer fortsätta komma ut nyproducerade bostäder under 2023-2025 allt eftersom de som är i produktion färdigställs. Med 1 600 lägenheter i produktion kommer vi huvudsakligen framgent lägga våra investeringar på renoveringar och energiprojekt. Samtidigt har kostnaderna ökat även där vilket gör att det blir svårare att räkna hem projekt. I Eriksberg i Uppsala har vi färdigställt det första projektet med vår nya renoveringsmodell. Modellen innebär att hyresgästerna bor kvar under renoveringen som framför allt omfattar stammar och badrum. Genom att renovera på detta sätt kan vi öka takten på renoveringarna av beståndet.

Stark energieffektivisering
Rikshem har antagit en klimatfärdplan som visar vägen mot att bedriva en klimatneutral verksamhet 2045. Jämfört med 2020 ska klimatutsläppen halveras redan till 2030. Ett steg på vägen är att 2022 blev vårt näst bästa år inom energieffektivisering. Vid årets utgång hade vi över 20 000 sensorer installerade i våra lägenheter som sänder data kring fukt och temperatur, vilket är fördelaktigt både för oss och kunden. Den data sensorerna ger oss gör att vi får betydligt bättre möjligheter till injustering av värme och i de fastigheter där man kommit långt i arbetet ser vi besparingar på upp till 20 procent. Med hjälp av vårt belysningskoncept minskar vi elbehovet för belysning med 60–70 procent, och vi har nu bytt till nya armaturer i ungefär halva beståndet. Projekt för genomförande av solcellsinstallationer och laddinfrastruktur är andra exempel på hur vi arbetar för ett mer hållbart Rikshem.

Områdesutveckling för ökad attraktivitet
Att känna trygghet där man bor är viktigt för alla människor. Tyvärr ser det inte ut så överallt i Sverige idag. På Rikshem arbetar vi med områdesutveckling för att bidra med det vi



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

kan för att göra områden tryggare. Under året har vi lagt mycket kraft i Gränby i Uppsala där vi har cirka 1 500 lägenheter. Vi blandar insatser som kan göras här och nu av typen trygghetsvandringar och andrahandskontroller med mer långsiktiga satsningar. Nya låssystem, förbättrad utomhusbelysning och en uppskattad ny julbelysning har kombinerats med samarbete kring en talangakademi för att hjälpa långtidsarbetslösa samt en områdesdag som besöktes av närmare 1 000 personer. Under en eftermiddag fick jag också möjlighet att delta på vår nya satsning i Gränby, GUPP, som vi startat tillsammans med UP Uppsala, ett utvecklingscentrum för fysisk aktivitet. GUPP är en ny träffpunkt för barn och unga i området. Flera eftermiddagar i veckan erbjuds möjlighet att kostnadsfritt prova på olika idrotter med utbildade instruktörer. Efter ett halvår är det tydligt att GUPP behövs och det är redan mer populärt än vi kunnat ana. På sikt ska satsningen, tillsammans med allt annat vi gör i Gränby, ge ett attraktivare område.

> **På önskelistan inför resten av 2023 finns ökad stabilitet, såväl säkerhetspolitiskt som i att inflationen stabiliserar sig och vänder ner.**

Attraktiv arbetsgivare

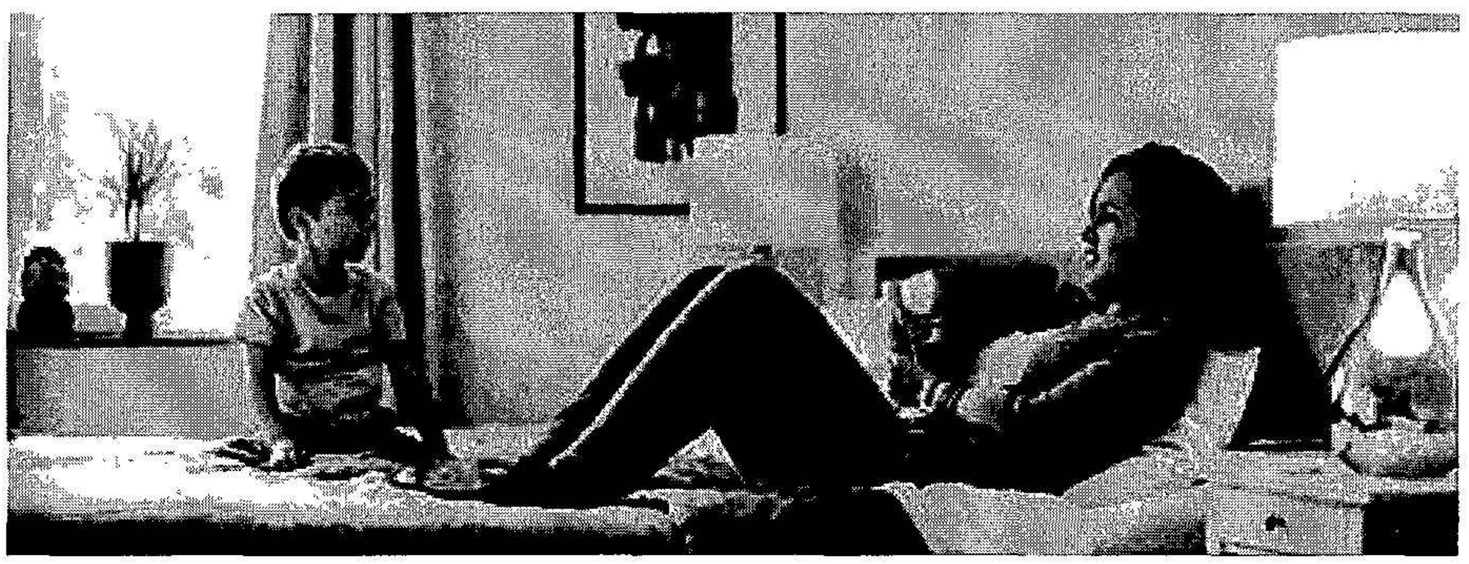
På Rikshem arbetar drygt 300 kompetenta och engagerade medarbetare. I somras var vi ytterligare 140 personer när våra sommarjobbare var på plats. Enligt en studie från Fastighetsbranschens utbildningsnämnd behövs cirka 5 000 fastighetsskötare, fastighetsvärdar och fastighetstekniker anställas i branschen fram till 2026. Ett sätt att komma in i branschen kan vara just sommarjobb och det finns ett stort intresse, vi hade över 2 000 sökande till sommarjobben. För att utveckla våra medarbetare driver vi vårt eget interna utbildningsprogram där vi under året hade nästan 40 utbildningar.

Nya planer för 2023

Framtiden tillhör dem som förbereder sig för den idag. För Rikshems egen del innebär det bland annat att vi under året arbetat fram en ny affärsplan för 2023-2025. Vi avser flytta fram våra positioner inom kundarbetet, utveckla och investera i våra fastigheter och fokusera ytterligare på vår affärsmässighet. För att lyckas med detta kommer vi att arbeta mycket med digitalisering, med att vara en attraktiv arbetsgivare och för en klimatneutral verksamhet. På önskelistan inför resten av 2023 finns ökad stabilitet, såväl säkerhetspolitiskt som i att inflationen stabiliserar sig och vänder ner. Det går att se ljuspunkter och vi på Rikshem är vana att anpassa oss till omvärldsförändringar. Vi har ett långsiktigt perspektiv som gör att vi står stabilt även i tuffare tider, även om vi inte är opåverkade av dagens konjunktur. Över tid ska vi leverera god avkastning till Sveriges pensionärer vilket vi arbetar för varje dag när vi förvaltar och utvecklar våra fastigheter och tar hand om våra hyresgäster och områden på bästa sätt. Tack till medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och andra som bidrar till att göra det roligt och utvecklande att vara vd för Rikshem.

Anette Frumerie, vd Rikshem
Stockholm, februari 2023





Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 41

Mål som visar vägen

Rikshem har under 2017-2022 styrt sin verksamhet utifrån fem långsiktiga mål. Nedan visas det slutliga utfallet. Från och med 2023 arbetar Rikshem efter en ny affärsplan.

Målområde	God totalavkastning	Nöjd kund	Nöjd medarbetare	Klimatneutral verksamhet	Trygga och attraktiva områden
Mål 2022	Real totalavkastning om minst 5 procent på fastighetskapitalet.*	Serviceindex för bostäder: 71,9 (index 100).**	Nöjd medarbetarindex: 82 (index 100).	Minskad energianvändning: –2,5 % per år; Minskade klimatutsläpp: –2,0 kg/kvm och år.	Upplevd trygghet bland hyresgästerna: 70,8 (index 100).**
Strategier	Egen förvaltningsorganisation • Varierat utbud av bostäder och samhällsfastigheter för hela livet Aktiv beståndsutveckling • Affärsmässighet och samhällsengagemang i kombination • Långsiktig områdesutveckling • Energioptimering- och effektivisering • Inkluderande och utvecklande medarbetarskap				
Utfall	2022 –12,8 % 2021 10,3 % 2020 6,7 %	2022 71,4 2021 69,9 2020 58,7	2022 68 2021 68 2020 71	2022 –7,3 % –0,1 kg/kvm och år 2021 –0,3 % –0,1 kg/kvm och år 2020 –8,0 % –0,7 kg/kvm och år	2022 71,4 2021 69,8 2020 76,8

*Real totalavkastning beräknas utifrån siffror från MSCI.
**Serviceindex och trygghetsindex mäts på ett nytt sätt från och med 2021, därav den stora skillnaden i utfall från 2020.

Ny affärsplan 2023-2025
Under året antog Rikshem en ny treårig affärsplan med en långsiktig utblick mot 2030. Fokus för de kommande åren ligger på att utveckla och investera i våra fastigheter och områden, affärsmässighet och ökad kundnöjdhet. För att nå våra mål inom dessa områden är vår digitala utveckling, arbetet för klimat neutral verksamhet och att vara en attraktiv arbetsgivare viktiga möjliggörare.

Finansiella nyckeltal

Soliditet
Soliditeten ska inte understiga 35 procent.

%	2022	2021	2020
Soliditet	45	46	41
Miniminivå enligt policy	35	35	35

Belåningsgrad
Den totala belåningsgraden ska inte överstiga 58 procent av fastigheternas marknadsvärde.

%	2022	2021	2020
Belåningsgrad	49	46	51
Maximinivå enligt policy	58	58	58

Nettoskuld/EBITDA
Nettoskuld/EBITDA ska långsiktigt uppgå till max 16,0 gånger.

ggr	2022	2021	2020
Nettoskuld/EBITDA	17,6	15,9	15,2
Maximinivå enligt policy	16.0	16,0	16,0

Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

ggr	2022	2021	2020
Räntetäckningsgrad	3,5	3,6	3,7
Miniminivå enligt policy	2,2	2,2	2,2

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Så skapar vi värde

Rikshem nyttjar sina tillgångar på ett hållbart sätt för att skapa goda och långsiktiga resultat för intressenterna. Vår verksamhet påverkar omvärlden, både i produktionsprocessen och i förvaltningen. Genom att minska den negativa påverkan och öka det positiva bidraget i hela värdekedjan, skapar vi goda förutsättningar för socialt och miljömässigt hållbara städer och samhällen.

TILLGÅNGAR

Finansiellt kapital

Stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter. Kapitalmarknadsfinansiering via banklån och obligationsprogram. Starka ägare i Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB.

Arbetskraft & kompetens

Professionella och kompetenta medarbetare med relevant erfarenhet. Arbetssätt och rutiner utvecklas kontinuerligt och baseras på bolagets värderingar.

Naturresurser

Vid byggnation, utveckling och förvaltning används resurser såsom vatten, energi, material och kemikalier.

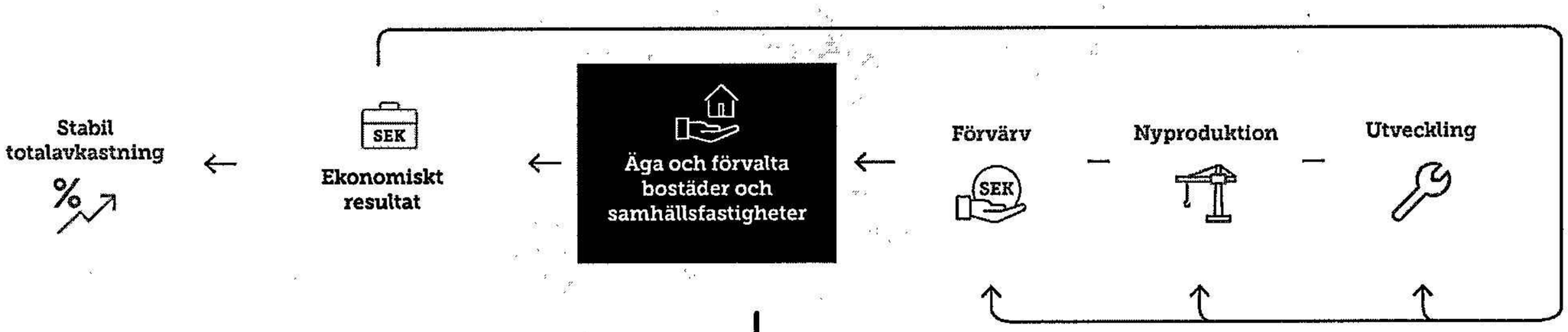
Relationer med kunder & samarbetspartners

En ständigt pågående kunddialog fångar kunders preferenser och önskemål där samarbetspartners av rätt kvalitet är en förutsättning för att få nöjda kunder.

Innovation & utveckling

Ny teknik och digitala lösningar nyttjas för att bedriva och kontinuerligt utveckla verksamheten.

RIKSHEMS VERKSAMHET



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427000642

VÄRDEN FÖR VÅRA INTRESSENTER

Ägare

God och långsiktig totalavkastning.

Kunder

Varierat utbud av bostäder och ändamålsenliga verksamhetslokaler. Attraktiva boendemiljöer och rum för livets alla faser.

Medarbetare

Trygg, utvecklande och jämställd anställning i sund arbetsmiljö.

Samarbetspartners

Affärs- och utvecklingsmöjligheter.



SAMHÄLLSPÅVERKAN

Positiv

- Ökad tillgång till ett varierat utbud av bostäder och lokaler för samhällsservice.
- Bostäder för hushåll med olika ekonomiska och sociala förutsättningar.
- Utveckling av samhällsnyttig infrastruktur och lokala områden.
- Skapade arbetstillfällen och ökad ekonomisk tillväxt.
- Avkastning till Sveriges pensionssystem.

Negativ

- Uppkomst av avfall, byggavfall samt avfall från boende.
- Utsläpp av växthusgaser och klimatpåverkan från hela värdekedjan.
- Påverkan på ekosystem och biologisk mångfald vid bland annat exploatering av ny mark.

Det goda samhället





Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

På väg mot det goda samhället

Med bostäder, förskolor, skolor, olika typer av vårdboenden och sociala mötesplatser erbjuder Rikshem **rum för livets alla faser.** Rikshem vill göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället genom att **skapa attraktiva och hållbara livsmiljöer.** Därför strävar bolaget efter att utveckla och förvalta trivsamma och trygga områden där människor både vill leva och verka.

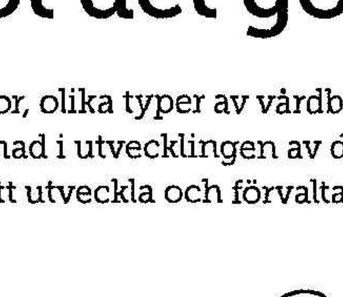
FÖRSKOLOR OCH SKOLOR

Bra förskolor och skolor bidrar till att boende vill bo kvar i ett område. Genom att utveckla skolmiljöerna kan fler elever få möjlighet att lyckas i skolan. Genom **Läxhjälpen** stöttar Rikshem elever som behöver extra stöd.

Ett aktivt arbete med exempelvis **trygghetsanalyser, hantering av olovlig andrahandsuthyrning och utveckling av boendemiljöer** bedrivs för att skapa trygga grannskap och trivsamma områden.



Med cirka 29 000 bostäder är Rikshem en viktig aktör som motverkar bostadsbristen genom att bidra till den långsiktiga bostadsförsörjningen i Sverige.

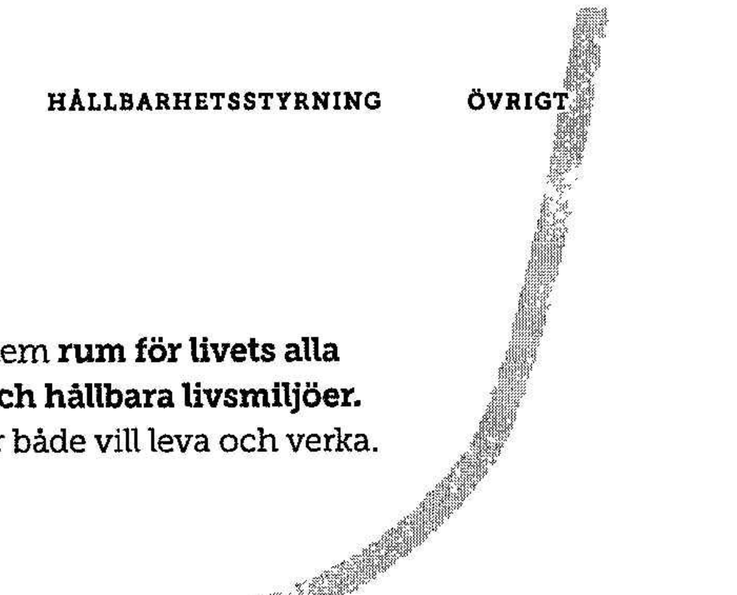


HYRESRÄTTER

En boendekarriär kan börja med ett första eget boende i hyresrätt. **Hyresrätten är även en viktig boendeform för dem som flyttar till en ny stad för arbete eller studier.** Många människor väljer att bo i hyresrätt under stor del av livet, vilket bland annat långa boendetider vittnar om.

Genom bostadssociala kontrakt med kommunerna **bidrar Rikshem till att människor som har svårt att komma in på bostadsmarknaden** kan få möjlighet till egen bostad.

Variation och bredd i utbudet är viktigt. Olika typer av boenden och storlekar på lägenheter behövs inom samma område, för att möjliggöra flyttar i närområdet när livet förändras. Rikshem förvaltar och tar hand om både hus och människor.



Genom att **långsiktigt erbjuda bostäder och boendemiljöer** för hushåll med **olika ekonomiska och sociala förutsättningar** bidrar Rikshem till en god samhällsutveckling.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 43

Kombinationen av bostäder och samhällsfastigheter i fastighetsbeståndet skapar en **långsiktig ekonomisk stabilitet för Rikshem.**

STUDENT-BOENDE

Studentlägenheter blir många unga människors **första kontakt med en hyresvärd.** Rikshem har även ungdomslägenheter i sitt bestånd.



SENIOR- OCH TRYGGHETSBOSTÄDER

På flera orter har Rikshem boende för hyresgäster som är 55+ eller 70+. Detta är boende för den som vill ha ett vanligt hyreskontrakt men med en viss åldersprofil.

ÄLDREBOENDE

En **åldrande befolkning** innebär att behovet av vårdinrättningar och äldreboenden ökar. **Rikshem förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter** såsom vård- och omsorgsboenden anpassade efter samhällets behov. Verksamheterna skapar arbetstillfällen i området.

BOENDE FÖR SÄRSKILDA BEHOV

Rikshem tillgodoser bostadsbehov **för människor med behov av särskilt stöd** genom LSS-boenden och korttidsboenden.



UTEMILJÖ & SOCIALA MÖTESPLATSER

Idrottshallar, utegym och andra sociala mötesplatser **bidrar till ökad trivsel, sysselsättning och betydelsefulla möten.** Genom områdesutveckling kan funktioner som saknas i ett område tillföras.

Utemiljöerna är en viktig del för trivseln i bostadsområden. **Varje sommar jobbar ungdomar i Rikshems områden med att göra fint i utemiljöerna, ofta genom sitt första sommarjobb.**



Rikshems samhällsfastigheter är strategiskt viktiga genom att de **tillför såväl service som arbetsplatser** i bostadsområdena.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Stabilt bolag i en osäker tid

Rysslands invasion av Ukraina, rekordhög inflation, höjda räntor och skenande energipriser. Året präglades av kriser och orosfaktorer som gjorde marknadsläget ovanligt svårbedömt. Marknaden för fastighetsbranschen 2022 kan sammanfattas i ett enda ord – osäkerhet.

2022 blev ett år när förutsättningarna ändrades för många branscher. På fastighetsmarknaden som under många år beskrivits som stabil och som ett säkert investeringsalternativ, märktes en betydande avmattning i investeringar och antalet startade nyproduktioner minskade. I början av året hölls transaktionsvolymen uppe för att sedan bromsa in rejält under våren. Den totala transaktionsvolymen för 2022 avseende direkta fastighetsaffärer landade på 204,5 mdr, avsevärt lägre än rekordåret 2021 då utfallet var 350 mdr.

Enligt MSCI uppgick totalavkastningen för Svenskt Fastighetsindex till 2,57 procent. Den genomsnittliga värdeförändringen var –0,80 procent och direktavkastningen 3,40 procent. År av stabilitet i fastighetsbranschen gör dock att många bolag har ett stabilt kassaflöde och därför är väl rustade för att möta ekonomiskt utmanande tider. Vilka segment man valt att satsa på är också viktigt. Till exempel ses samhällsfastigheter som ett säkrare tillgångsslag än kommersiella fastigheter som är mer konjunkturkänsliga. Att fastighetsbranschen är högt belånad gör också att ränteläget får en stor inverkan.

Fortsatt bostadsbrist

Enligt Boverkets bedömning behöver det tillkomma drygt 60 000 bostäder per år fram till 2030. Andra aktörer menar att den generella bostadsbristen kan vara borta inom några år. Behovet av bostäder är ojämnt fördelat över landet. Närmare tre fjärdedelar av byggbehovet finns i de tre storstadsregionerna, medan behovet på vissa andra orter förväntas minska på grund av minskad folkmängd. Även om behovet av bostäder minskar på dessa orter, kan det finnas behov av andra typer av bostäder, exempelvis äldreboenden.

Antalet färdigställda bostäder år 2022 var cirka 64 000 inräknat nettotillskott. Antalet färdigställda hyresrätter i flerbostadshus var drygt 30 000 och utgör alltså nära hälften av nyproduktionen, enligt Boverket. Boverkets prognos för 2023 visar att det kan ske en kraftig inbromsning av nybyggnation till följd av marknadsläget och en minskad efterfrågan på bostadsrätter och småhus.

Behovet av hyresrätter består

Marknadsförutsättningarna för hyresbostäder i tillväxtorter bedöms generellt som fortsatt goda. En del av den starka utvecklingen för hyresrätter beror på att många lägenheter beviljades investeringsstöd i slutet av 2019 och början av 2020. Investeringsstödet slopades helt under 2022, vilket ledde till att nybyggnationen av hyresrätter minskade. Hyran för bostäder i Sverige är reglerad och bestäms genom bruksvärdessystemet efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga hyresförändringen 2022 för bostäder innebar en ökning på 1,7 procent, vilket var 0,3 procentenheter högre än 2021 (1,4 procent).

Rikshem på fastighetsmarknaden

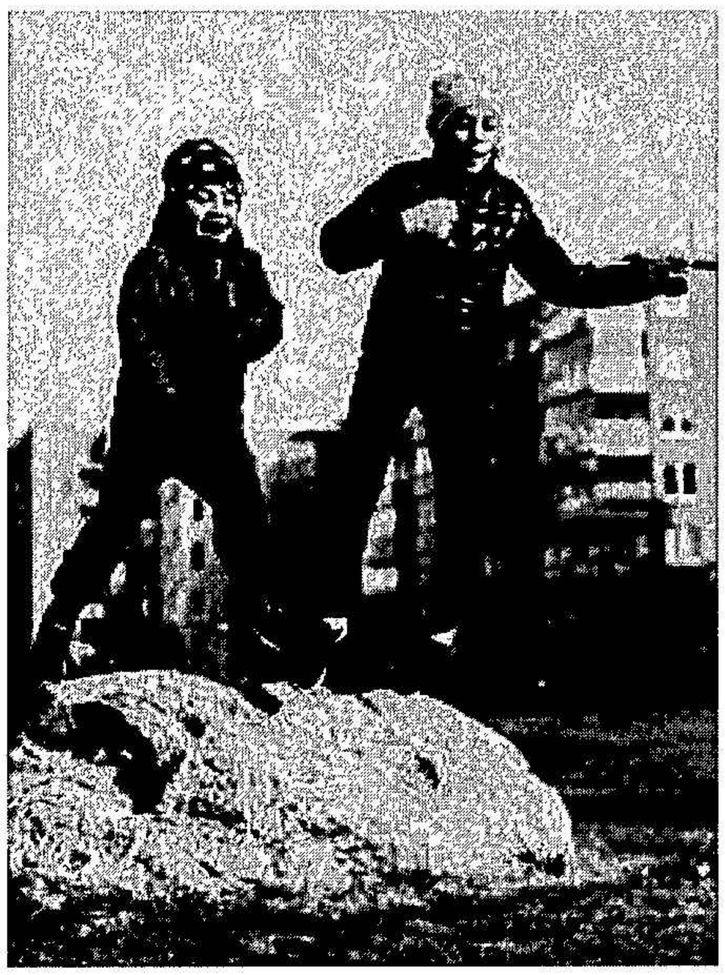
Rikshem står på en stabil grund med starka ägare i ryggen. Det har alltid varit en fördel, men än mer under det turbulenta året 2022. Tack vare bolagets långsiktiga agerande har vi under året kunna fortsätta på inslagen väg enligt vår strategi – att i första hand utveckla befintligt bestånd och selektivt förvärva och avyttra fastigheter för att därigenom uppnå en ökad portföljeffektivitet. Vårt fokus på hyresrätter och ändamålsenliga samhällsfastigheter gör oss väl rustade för att hantera en osäker omvärld.

Strategin ligger också i linje med nuvarande och kommande behov av vård- och äldreboenden, förskolor och skolor. Bostäder och samhällsfastigheter har länge varit två stabila segment för investerare och är så fortsatt, även om investeringsviljan på marknaden minskat framförallt under andra halvåret på grund av rådande omvärldsläge. Naturligtvis påverkar de osäkra tiderna även oss och det hanterar vi bland annat genom att göra noggrannare val och prioriteringar när vi optimerar portföljen.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427000644

Fortsatt intresse för samhällsfastigheter
Efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt hög och så även behovet av investeringar i vård, omsorg och övriga samhällsnyttiga fastigheter. De offentliga resurserna är begränsade vilket öppnar upp än mer för privata aktörer. Behovet är fortsättningsvis stigande kopplat till en åldrande befolkning. Hyresmarknaden för samhällsfastigheter som helhet är stabil och uppvisar inga betydande upp- eller nedgångar för hyresnivåer eller vakanser. Hyrorna varierar inom ett stort intervall, mycket beroende på fastigheternas ålder, nedlagda investeringar och hyresgästanpassningar.



Tre frågor till Amanda Welander, Director Capital Markets på CBRE

2022 blev ett speciellt år för de flesta branscher, vad var utmärkande för fastighetsbranschen?
– Ja, det blev ett speciellt år ur flera aspekter. År 2021 hade branschen den högsta transaktionsvolymen någonsin. Det genomfördes både flera rekordstora affärer och rekordmånga förvärv i antal. År 2022 skedde en rotation från tillväxt till fokus på kassaflöden eftersom kapitalet har fått ett pris, vilket är en sund reaktion. Eftersom fastighetsbranschen har en hög kapitalbindning var det den höjda styrräntan som påverkade branschen mest. Men såklart även den höga inflationen. Det är inte många i min bransch som var i arbetslivet under den ekonomiska krisen i början på 90-talet och minns det ekonomiska läget då, med skenande inflation och räntor. År 2022 gick inflationen upp till samma nivå som då, drygt tio procent, den högsta nivån på 30 år.

Hur har fastighetsbranschen klarat höjda räntor och ökad inflation jämfört med andra närliggande branscher?
– De flesta branscher lider av och vill få ner räntorna och den höga inflationen. Jag skulle säga att de enda undantagen som gynnas av ränteläget är försäkrings- och banksektorn, som kan gynnas av höga räntor. Jag tycker att fastighetsbranschen har klarat situationen bra. Transaktionsvolymen har minskat, men man har hittat andra vägar för att säkra kassaflödet, exempelvis genom nyemissioner och att förhandla med sin bank. De flesta bolag har tagit tag i situationen och säkerställt att man har möjlighet till finansiering. Därtill bör också läggas att många fastighetsbolag har goda reserver efter tio år med låga räntor.

Hur ser du på framtiden för branschen?
– Optimistiskt. Min bedömning är att första halvan av 2023 kommer bli trög, men sedan kommer investeringarna att ta fart igen. Eftersom inflationen verkar ha nått toppen, så kommer inte heller räntan att höjas mer, men den kommer nog inte att sänkas heller. Den ökade visibiliteten över räntan och inflationen kommer göra det lättare att prissätta och värdera affärer och minska osäkerheten för investerarna. Därför kommer investeringsviljan att öka, däremot kommer realekonomin att försämras när den kommer i kapp verkligheten. Därför blir läget år 2023 troligtvis det motsatta jämfört med 2022, med ökad investeringsvilja men sämre realekonomi. Den lågkonjunktur Sverige är på väg in i anser jag fastighetsbranschen står väl rustad för.



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Globala megatrender

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

FN:s klimatpanel, IPCC, konstaterar i sin senaste rapport att den globala uppvärmningen nu uppgår till 1,1 grader och att uppvärmningen kan öka till 1,5 grader redan under 2030-talet, vilket ytterligare skulle öka riskerna för ekosystem och människor. Utsläppen av klimatgaser behöver minska kraftigt för att klimatmålen i Parisavtalet ska kunna uppnås. Europeiska såväl som nationella regelverk ställer allt högre krav för att kunna bemöta en omställning. Genom finansiella styrmedel såsom taxonomin förväntas finanssektorn nå målen i Parisavtalet och Agenda 2030 genom att ställa om till hållbar finansiering.

Rikshem har anslutit sig till flera viktiga klimatinitiativ, bland annat Fossilfritt Sverige, Science Based Targets Initiative och Lokal Färdplan Malmö. Rikshem har även tagit fram en plan för klimatneutralitet 2045, samt börjat förbereda verksamheten för kommande taxonomiredovisningskrav. Detta inkluderar klimatförändringarnas påverkan på vår verksamhet och eventuella anpassningar i ett förändrat klimat. Därtill kopplas energieffektiviseringsprojekt och nya byggprojekt med låg klimatpåverkan samman genom emittering av gröna obligationer som ger investerare möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Totalt har Rikshem utestående gröna obligationer för 7,9 miljarder kronor, varav 4,0 miljarder kronor emitterades under 2022.

URBANISERING

Sverige är ett av världens mest urbaniserade länder. Befolkningstillväxten på landsbygden har under de senaste åren varit i stort sett oförändrad. Samtidigt väljer allt fler att flytta till städer. Ungefär 78 procent av befolkningen bor i storstadskommuner eller i täta blandkommuner. I och med coronapandemin kan denna trend till viss del ha brutits. Det har de senaste åren skett en nettoutflyttning från vissa storstadskommuner, när många arbetat hemifrån och inte haft samma behov av pendling till arbetet i staden.

Genom att Rikshems bestånd finns i utvalda tillväxtkommuner säkras efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter i stadsnära boendemiljöer över tid. Rikshems bedömning är att sannolikheten för en vikande hyresrättsmarknad generellt är låg. Rikshems nyproduktion innebär främst en förtätning av befintliga områden på bebyggd mark som bidrar till att öka attraktiviteten i området.

DEMOGRAFISKA FÖRÄNDRINGAR

Medellivslängden bland Sveriges befolkning har de senaste decennierna ökat påtagligt. Samtidigt som den totala befolkningen ökar och blir allt äldre, har andelen personer i arbetsför ålder minskat. Om knappt tio år bedöms antalet 80-åringar ha stigit med 50 procent jämfört med idag. Det motsvarar en ökning med mer än 270 000 personer, varav 130 000 kommer att vara över 85 år gamla. Demografiutvecklingen ökar behovet av såväl nya boendeformer och infrastrukturlösningar som nyproducerade samhällsfastigheter.

Den åldrande befolkningen i kombination med en ökad andel invånare i förskole- och skolåldern gör att Rikshem bedömer att marknaden för samhällsfastigheter såsom förskolor, skolor och äldreboenden är uppåtgående. Genom att lära känna våra kunders verksamhet samt förstå brukarna i våra fastigheter, kan Rikshem svara upp mot behoven och öka utbudet av ändamålsenliga samhällsfastigheter samt hyresrätter.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427000645

DIGITALISERING

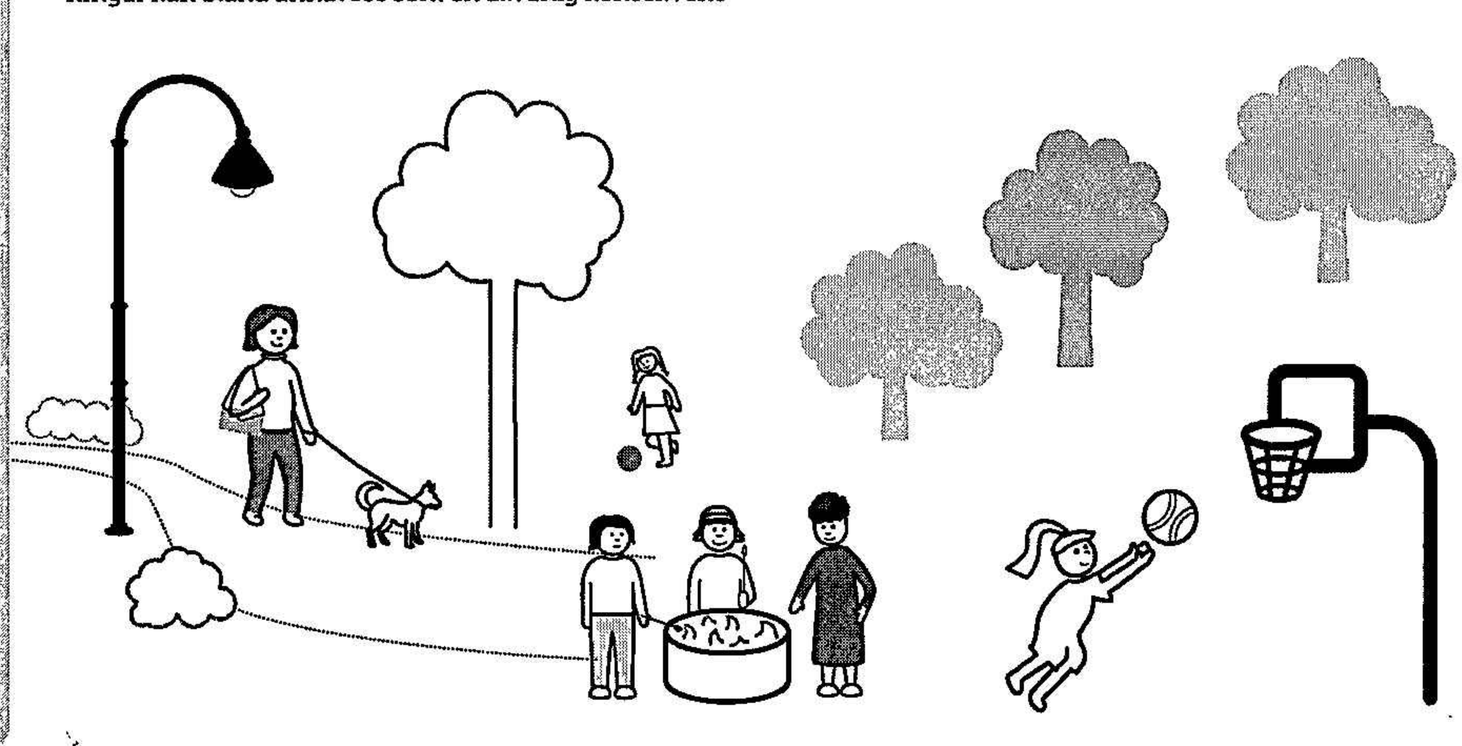
Sverige är ett av världens mest digitaliserade länder. Vi är vana vid en hög grad av digital närvaro och service hos alla typer av företag, både genom våra arbetsplatser och i våra privatliv. Valet av en viss produkt eller tjänst kan många gånger påverkas av den digitala upplevelsen. Vi ser att teknik som exempelvis artificiell intelligens både kan effektivisera interna processer och revolutionera kundnyttan. Digitalisering blir därför en allt viktigare konkurrensfaktor och en möjliggörare för att göra det enkelt för kunderna.

Rikshem kan effektivisera verksamheten genom att säkerställa en långsiktigt hållbar digitalisering med stöd och funktioner som förenklar för medarbetare och kunder. Under 2022 har Rikshem haft stort fokus på digitalisering. Ett ärendehanteringssystem har införts för att höja servicegraden för kundärenden. Dessutom har kundkanalen Mina Sidor, som ska bidra till enklare självservice, utvecklats. Under året har arbetet med uppkoppling av Rikshems fastigheter slutförts. Med ett helt uppkopplat fastighetsbestånd kan vi automatisera, effektivisera och standardisera drift och styrning av fastigheterna. Genom sensorer i alla bostäder och utvalda lokaler har vi fått effektiv tillgång till värdefull information för att styra våra energisystem. Utvecklingen kommande år fokuserar på inkoppling av all fastighetsnära teknik. Det systematiska it-säkerhetsarbetet är ständigt pågående och anpassas utifrån digitala behov och den utveckling vi gör.

Nationella utmaningar: ökad otrygghet och segregation

Utöver de globala megatrenderna påverkas Rikshems verksamhet även av utmaningar och strömningar i det svenska lokalsamhället. De senaste decennierna har den socioekonomiska boendesegregationen i Sverige ökat, vilket lett till en känsla av ökad otrygghet.

För att främja en positiv samhällsutveckling med jämlika uppväxt- och levnadsvillkor behövs därför generella åtgärder för hela samhället, där man stärker känslan av inkludering, delaktighet, trygghet och tillit. De senaste årens utveckling av ökad gängkriminalitet och skjutningar kan bland annat ses som en allvarlig konsekvens av alltför homogena bostadsområden. Här spelar Rikshem, tillsammans med resten av fastighetsbranschen, en viktig roll för att bryta den negativa utvecklingen. Genom medvetna val för ökad trygghet och trivsel vid fastighetsutveckling och projekt utvecklar Rikshem hållbara livsmiljöer. Exempelvis strävar vi efter att komplettera och lyfta det befintliga beståndet vid förtätning i våra områden. Vid renoveringar har vi möjlighet att påverka bredden i utbudet genom att skapa en variation av standard och hyresnivåer på lägenheterna i våra områden.



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Hållbarhet

Som fastighetsägare och förvaltare i hela landet kan vi med vårt hållbarhetsarbete bidra med en positiv påverkan som både minskar klimatavtrycket och ökar tryggheten i våra områden.

Antal bosociala kontrakt
361
år 2022

Långsiktigt mål
2045
ett klimatneutralt Rikshem

Rikshem förmedlade
152
sommarjobb 2022

Långsiktig och hållbar utveckling

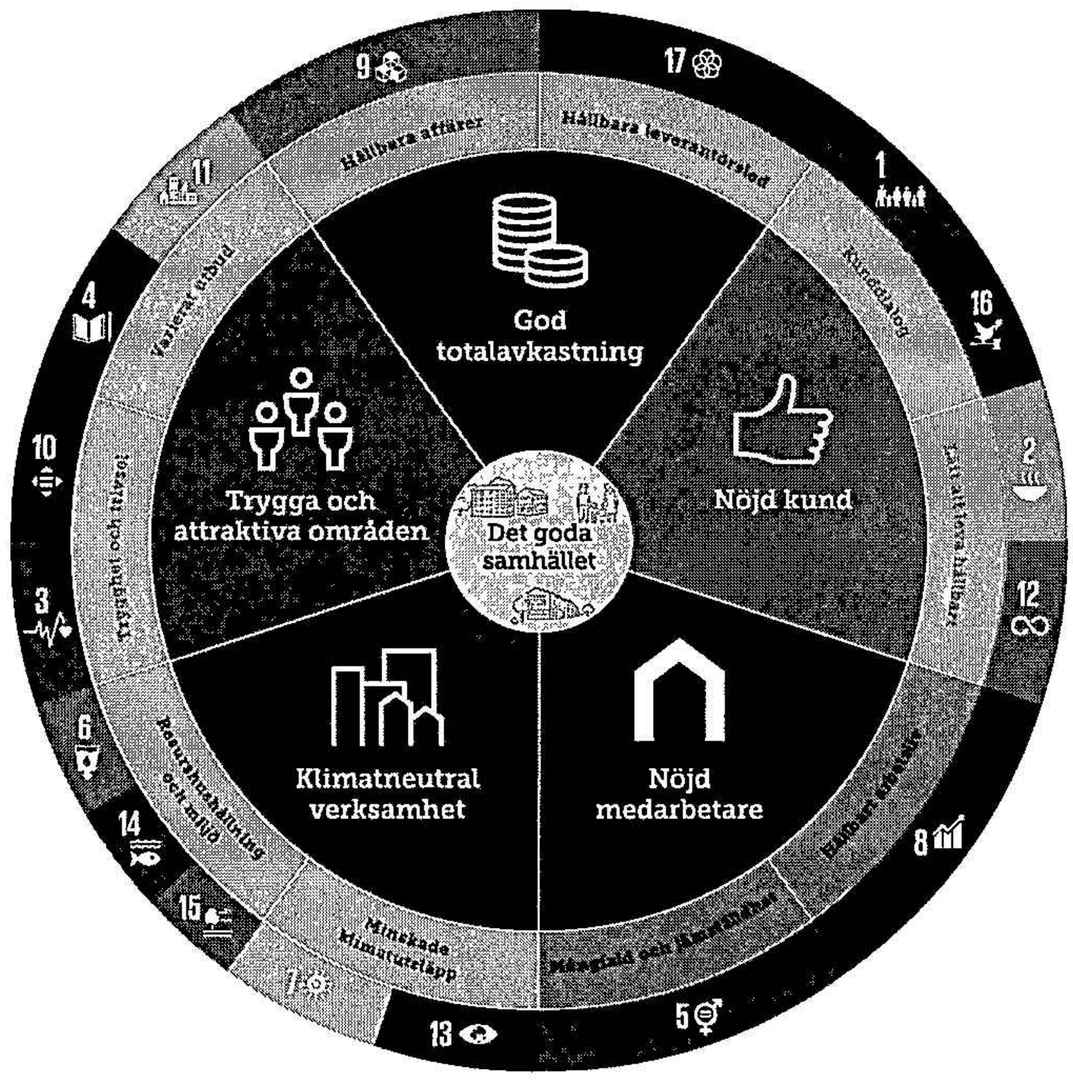
Rikshems hållbarhetsarbete rymmer ett stort samhällsengagemang. Det är vår övertygelse att Rikshem kan bidra till goda insatser för samhället och samtidigt göra bra affärer. För att navigera rätt i hållbarhetsarbetet arbetar vi utifrån vår strategiska hållbarhetskompass.

Alla Rikshems investeringar och beslut ska inrymma ett hållbarhetsperspektiv och de långsiktiga värden vi skapar förädlas i den dagliga verksamheten. Hållbarhetsarbetet bidrar till engagerade medarbetare, bättre förvaltning, nöjdare kunder och en ökad lönsamhet.

Hållbarhetskompassen
För att nå våra mål är hållbarhetsarbetet integrerat i hela verksamheten. Rikshem navigerar hållbarhetsarbetet med hjälp av hållbarhetskompassen. Modellen fungerar som ramverk och tydliggör sambanden mellan Rikshems mål, väsentlighetsområden och FN:s globala mål. Kompassen syftar till att stödja medarbetarna i att integrera hållbarhetsfrågorna på ett konkret sätt i verksamheten. Genom den tas hållbarhet med i beslutsprocesser för utvecklingsprojekt och investeringsbeslut.

Väsentlighetsområden
Rikshem har genom en väsentlighetsanalys identifierat tio väsentlighetsområden, som regelbundet följs upp. Väsentlighetsanalysen baseras på kontinuerlig omvärldsbevakning, djupgående intressentdialoger och analys av vår verksamhets hållbarhetspåverkan. Prioriteringen av väsentlighetsområdena utgår från var Rikshems verksamhet har störst positiv eller negativ påverkan på miljö och samhälle. I den här års- och hållbarhetsredovisningen beskriver vi våra resultat och hur vi arbetar med de olika områdena i praktiken.

Läs mer om väsentlighetsanalysen och intressentdialogerna samt ta del av våra KPI:er inom hållbarhet i avsnittet Hållbarhetsstyrning på sidan 110.



FN-mål

1 Ingen fattigdom
2 Ingen hunger
3 Hälsa och välbefinnande
4 God utbildning
5 Jämställdhet
6 Rent vatten och sanitet
7 Hållbar energi
8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
10 Minskad ojämlikhet
11 Hållbara städer och samhällen
12 Hållbar konsumtion och produktion
13 Bekämpa klimatförändringarna
14 Hav och marina resurser
15 Ekosystem och biologisk mångfald
16 Fredliga och inkluderande samhällen
17 Genomförande och globalt partnerskap

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 46

Områdesutveckling

Sverige har utmaningar med ökad otrygghet och segregation. Vi på Rikshem vill skapa goda livsmiljöer som ger boende i våra områden goda förutsättningar i livet. Områdesutveckling är en viktig del i Rikshems arbete med social hållbarhet.

Områdesutveckling är Rikshems arbetsmetod för ökad trygghet och attraktivitet i områden där vi har ett större samlat fastighetsbestånd. Vi utgår ifrån platsens behov och tar fram en områdesplan för varje område med långsiktiga mål. Utifrån områdesplanen arbetas årliga aktivitetsplaner fram.

Områdesutveckling genomförs utifrån tre spår

1. Relationsförvaltning

Vår förvaltning sker utifrån lokala behov. Vi arbetar relationsbyggande och har en aktiv kunddialog som syftar till en ökad inkludering och delaktighet. Till exempel utvecklar vi våra utemiljöer för att inbjuda till vistelse, rörelse och gemenskap. Det ska synas att någon bryr sig och tar hand om området.

2. Fastighetsutveckling

Vår projektverksamhet ska lyfta och komplettera det befintliga beståndet i området. Vi vill kunna erbjuda boendeformer som passar livets alla skeden och breddar målgruppen. Vi tillför samhällsfastigheter som bidrar med både service och arbetsplatser till våra bostadsområden.

3. Samverkan

Vi tror på att bygga och stärka lokala relationer i området. Att vi har lokalkontor på de orter där vi finns stärker vår närvaro och gör att vi kan ha en aktiv samverkan med lokala aktörer som kommun, polis och andra fastighetsägare. Vi initierar även sociala satsningar med ideella organisationer och föreningsliv som bidrar till ökad social hållbarhet.

Satsning i Gränby

I området Gränby i Uppsala har Rikshem inlett ett omfattande och långsiktigt arbete för att skapa en trygg och hållbar boendemiljö. Satsningen är långsiktig och har mål som sträcker sig till 2035. Rikshem har ett stort bestånd i området, vilket gett oss goda möjligheter att påverka och förbättra samhällsutvecklingen. Under 2022 inleddes ett samarbete med Utvecklings- och prestationscentrum Uppsala som kallas GUPP. Det är ett projekt där barn och unga i området ska inspireras och motiveras till att utöva olika former av fysisk aktivitet och testa på olika idrotter.

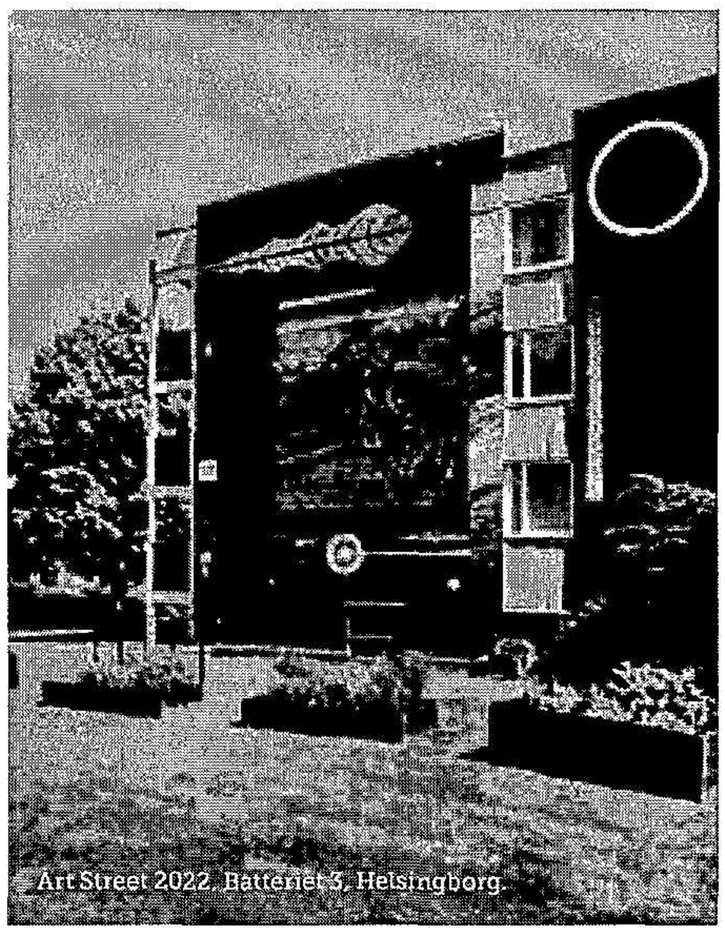
Sociala satsningar

I socialt utsatta områden agerar vi genom att erbjuda läxhjälp och sommarjobb till ungdomar. Detta dels för att skapa en meningsfull fritid till ungdomarna, dels för att bredda deras nätverk och öka integrationen. Under 2022 erbjöds 103 elever läxhjälp på skolor i Rikshems områden. Vi förmedlade 152 sommarjobb under året, där målsättningen är att 70 procent av ungdomarna kommer från våra områden. Vi initierar och deltar även i andra insatser för att få fler i våra områden i arbete.

Ett annat samarbete gjordes med Helsingborgs kommun, där Rikshem deltog i Helsingborg Art Street. 2022 hölls eventet i området Fredriksdal, där det bland annat skapades konst på våra hus.

Oriktiga hyresförhållanden såsom otillåten andrahandsuthyrning kan leda till ökad otrygghet och minskat hyresgästengagemang. För att motarbeta olaglig andrahandsuthyrning genomför vi systematiska kontraktskontroller. Under 2022 gjordes en omfattande kontraktskontroll av totalt 17 065 lägenheter i Rikshems bestånd. Resultatet av detta var mer positivt än väntat då endast 617 (3,6 procent) av de kontrollerade kontrakten hade avvikelser.

För att hjälpa personer som har svårt att få bostad på egen hand erbjuder vi bosociala kontrakt genom avtal via kommunerna. 2022 har 361 personer en bostad via ett bosocialt kontrakt.



Art Street 2022, Batteriet 3, Helsingborg.

För att **öka tryggheten och säkerheten i våra områden** genomför vi trygghetskartläggningar, läs mer på sidan 40.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 47

Hållbara leverantörsled

Rikshem är en stor beställare av varor och tjänster. Vårt arbete med leverantörer präglas av ansvar, respekt och god etik. Granskning och utvärdering av leverantörer genomförs löpande. Under de senaste åren har vi implementerat ett arbetssätt med digital avtalshantering.

Som pensionskapitalförvaltare är det centralt för Rikshem att säkerställa hållbarhet i alla led. Ett sätt att minimera risker för negativ påverkan på miljö och människor genom hela värdekedjan, är genom vår leverantörsuppförandekod som varje leverantör behöver godkänna vid tecknande av avtal. Målet är att alla leverantörer i Rikshems avtalsdatabas ska ha godkänt koden.*

I Rikshems avtalsdatabas finns i dagsläget 699 leverantörer varav 571 har accepterat leverantörsuppförandekoden. Det motsvarar 82 procent av Rikshems leverantörer i databasen, vilket är en förbättring jämfört med tidigare år. Av dem som inte har godkänt koden är det många leverantörer vars kontrakt håller på att löpa ut. Samtliga leverantörer som tillkommit till avtalsdatabasen under 2022 har godkänt uppförandekoden. Vi har förstärkt vår avtalsprocess, bland annat genom införandet av digital signatur, för att uppnå ett ännu mer systematiskt avtalsarbete.

Uppföljning av leverantörer

Genom att godkänna leverantörsuppförandekoden accepterar leverantören att Rikshem kan komma att begära dokumentation eller göra revisioner för att säkerställa att allt går rätt till enligt ställda krav och principer. Leverantörsuppförandekoden utgör bara en del i ett mer övergripande leverantörsarbete. Det är kontraktsvillkoren som i sin helhet reglerar vad som gäller vid uppföljning, överträdelser av ställda krav och viten kopplade till dessa. Skulle det uppstå frågor kopplade till efterlevnaden av koden så adresseras frågan direkt till motparten för att kunna utredas och åtgärdas.

Som en del i uppföljningen av leverantörer har vi under året genomfört oannonserade byggarbetsplatskontroller på två av våra projekt, ett nyproduktionsprojekt och ett ROT-projekt. Kontrollerna utförs av ett externt säkerhetsföretag och är en av aktiviteterna inom hållbara leverantörsled som kommer att fortsätta under 2023.

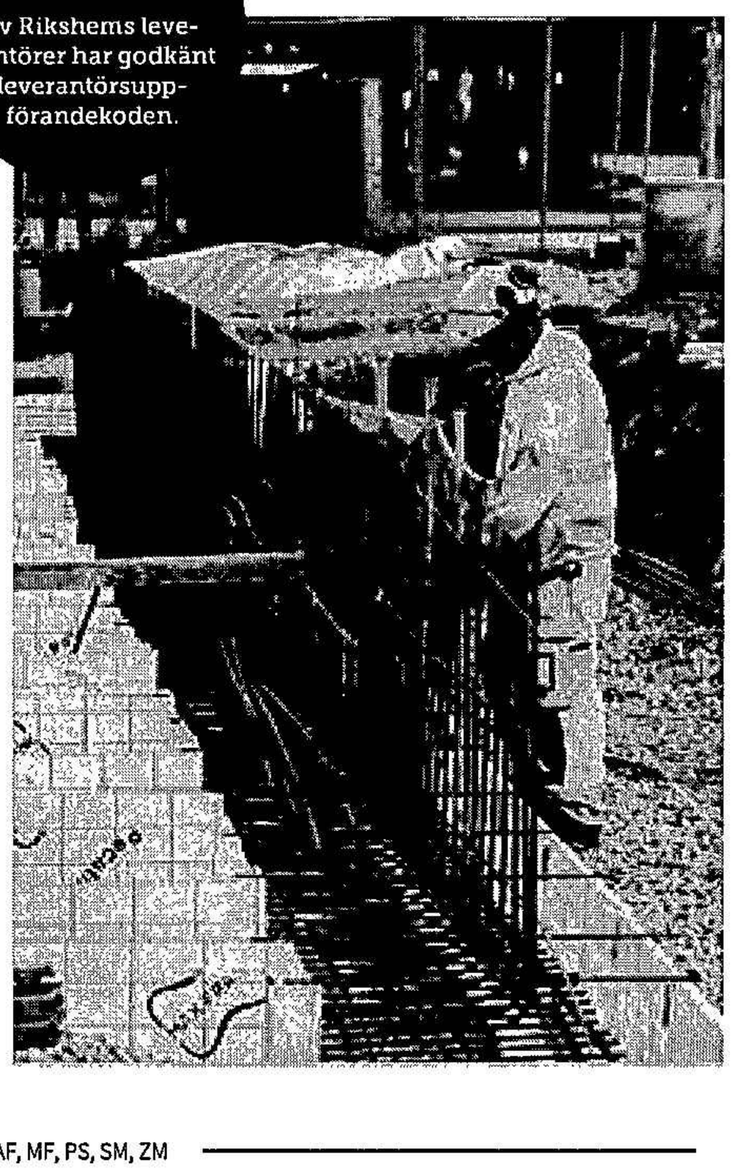
Genomlysning av leverantörer

Vi granskar löpande nya leverantörer som Rikshem ingår avtal med och genomlyser framför allt ekonomiska aspekter samt efterlevnad av branschstandarder. Vi har under året anställt fler inköpare och tillsatt en hållbarhetssamordnare för hållbara leverantörsled samt reviderat våra rutiner för systematisk uppföljning av entreprenörer. Revideringarna innebär bland annat kravställning avseende att entreprenören ska använda digitala KMA-system** för effektiv och gemensam uppföljning och redovisning under entreprenadtiden.

* Leverantörsuppförandekoden innebär att krav ställs på leverantörer att leva upp till ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarhetskrav baserade på Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Avtalskraven anpassas för respektive upphandling utifrån de aspekter som är mest aktuella. Leverantören ansvarar även för säkerställandet av att de leverantörer som de i sin tur anlitar, efterlever de krav som vi ställer.

** Kvalitet, Miljö, Arbetsmiljö

82 %
av Rikshems leverantörer har godkänt leverantörsuppförandekoden.



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Klimatutveckling

Bygg- och fastighetsbranschen spelar en nyckelroll i omställningen till ett hållbart samhälle. Därför har Rikshem tydliggjort ett antal klimatmässiga målsättningar och ambitioner. Tre viktiga milstolpar har varit att ta fram en klimatfärdplan, ansluta sig till Science Based Targets Initiative samt att gå med i Lokal Färdplan Malmö, LFM30. Nu när vi bestämt vart vi ska, börjar klimatarbetet på allvar.

Klimatneutral verksamhet 2045
Rikshem har satt ett långsiktigt mål om att vara klimatneutralt år 2045. För att visa hur vi planerar att uppfylla våra målambitioner har vi arbetat fram en klimatfärdplan. Klimatfärdplanen baseras på en klimatkartläggning av verksamhetens hela värdekedja.

Klimatfärdplan
Klimatfärdplanen visualiserar det snabba utvecklingsbehov vi står inför och vad vi ska arbeta med. Färdplanen visar i vilken takt vi behöver minska våra klimatutsläpp som anger våra mål och delmål, samt var i vår värdekedja utsläppen sker.

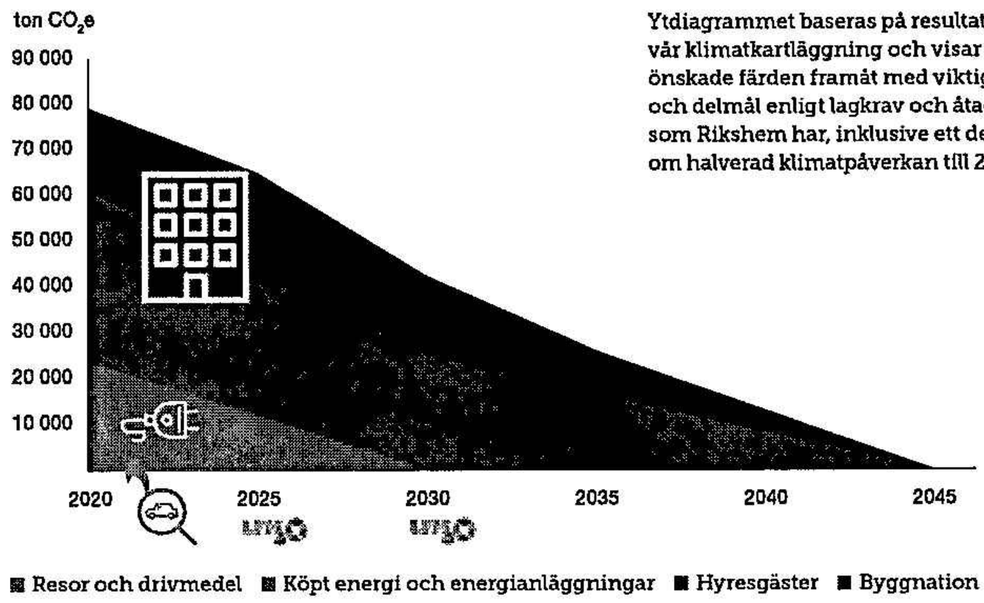
Utsläppen är uppdelade i tre scope* enligt GHG-protokollet och inkluderar både vår direkta och indirekta klimatpåverkan. Vårt sedan tidigare beslutade klimatmål om en klimatneutral förvaltning 2030 kvarstår. Vi har även inkluderat mål för klimatutsläpp längre bort i vår värdekedja, exempelvis utsläpp från byggnation och renovering samt våra hyresgästers klimatpåverkan.

IVL Svenska Miljöinstitutet har utifrån en scenarioutveckling hjälpt oss att beräkna våra behov för minskade klimatutsläpp, som även inkluderar andra aktörers, samhällets och branschens minskade utsläpp inom till exempel värme, el, bygg och mobilitet.

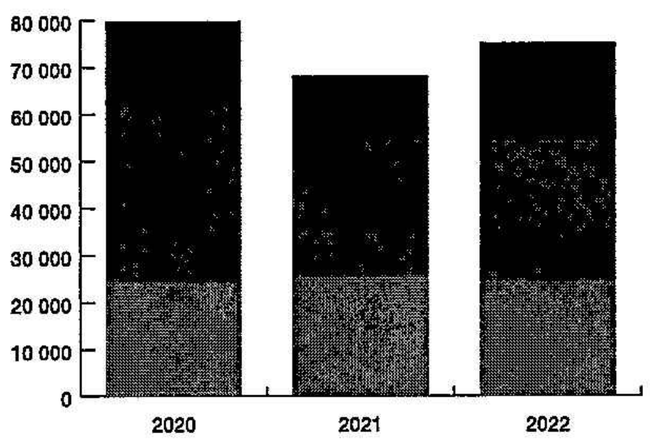
Klimatkartläggning av värdekedjan
Rikshems klimatfärdplan grundar sig i en klimatkartläggning av verksamheten som under året har utvecklats till ett komplett klimatbokslut enligt GHG-protokollet och enligt den nya vägledningen Scope 3 för bostadsföretag som släpptes under 2022. Rikshems klimatkartläggning visar fördelningen av våra klimatutsläpp i hela vår värdekedja för samtliga tre scope (1, 2 och 3) och är baserad på data från basåret 2020 och verksamhetsåren 2021 och 2022. Sifforna avser Rikshems totala bestånd. En tydlig överblick över klimatpåverkan från olika delar av värdekedjan ger oss goda förutsättningar för att systematiskt jobba mot en halverad klimatpåverkan 2030 och en klimatneutral verksamhet 2045.

* Scope 1: Direkt påverkan från egen verksamhet, bränslen och resor. Scope 2: Indirekt påverkan från köpt energi för egen verksamhet. Scope 3: Indirekt påverkan som uppstår före och efter vår verksamhet.

Rikshems klimatfärdplan



Rikshems klimatpåverkan (ton CO_2e)



2022 års klimatbokslut redovisas på sidan 113.

Klimatutsläppen från byggnation ökade då fler projekt färdigställdes under året, i övrigt var utsläppen ungefär i samma nivå som 2021.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 48

Rikshems klimatresa

Under de senaste åren har Rikshem gjort en klimatresa där viktiga beslut har fattats längs vägen. En förflyttning under 2022 har varit att gå från att beräkna byggskedets klimatpåverkan till att även sätta mål för maximal påverkan från byggnation.

Det som skett de senaste åren är ett skifte i synen på omfattningen av klimatpåverkan. Från att arbeta med de utsläpp som ligger närmast vår verksamhet från transporter och energi, till att omfatta även klimatutsläpp som sker längre bort i vår värdekedja, både före och efter vår kärnverksamhet. Det innebär att vi kommer fokusera betydligt mer på att minska klimatutsläppen från till exempel de byggmaterial vi köper in och våra hyresgästers utsläpp.

2014-2019

» 2014. Rikshem emitterade sina första gröna obligationer som ett av de första fastighetsbolagen i världen. Vårt ramverk för gröna obligationer reviderades år 2022 och klimat är ett viktigt område i det.

» Sedan 2014 har Rikshem byggt delar av sin nyproduktion med trästomme. Vi var tidigt ute och under de första åren det fastighetsbolag i Sverige som byggde flest lägenheter med trästomme.

2020

» Rikshem startade "Energismarta fastigheter" vårt stora utvecklingsprojekt för energieffektivisering i vårt befintliga bestånd med bland annat koncept som integrerar klimatutveckling för till exempel solceller, laddinfrastruktur och individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten och el.

» År 2020 beslutades att miljöcertifiera all nyproduktion och år 2021 att Miljöbyggnad Silver ska vara standard. Klimatkalkylering av stomme är ett av kraven.

» Beslut om att bara köpa förnybar el till Rikshems fastigheter.

2021

» Beslut om att ansluta Malmö och Helsingborg till åtaganden och krav för klimat enligt Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30).

» År 2021 beslutades Rikshems egen klimatfärdplan med mål att halvera klimatutsläppen till 2030 i hela värdekedjan och att ha netto noll klimatutsläpp år 2045.

» Beslut togs om att ansluta till Science Based Targets Initative klimatåtagande.

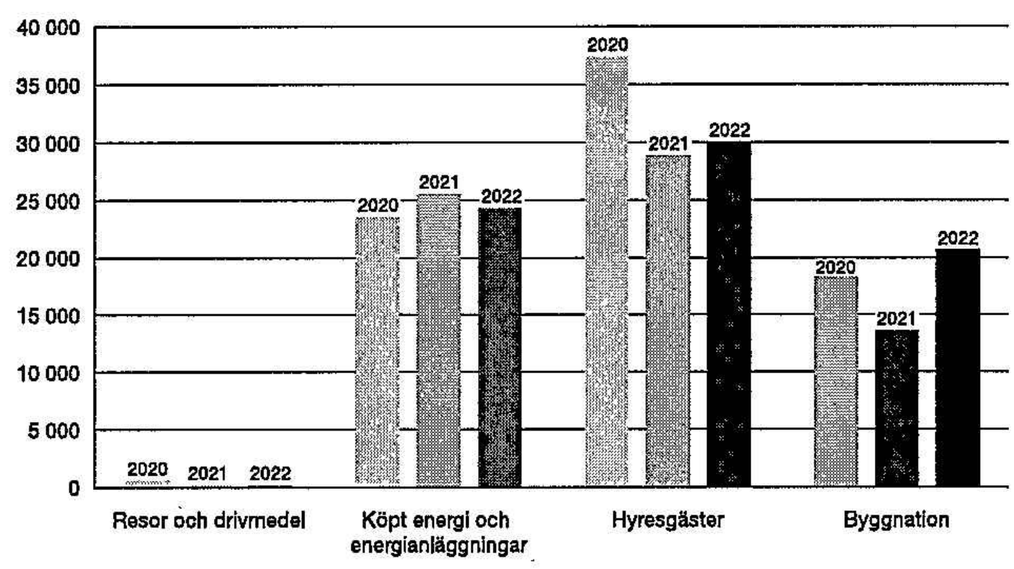
2022

» Införde mål för LFM30-anslutna orter för nyproduktion som startas från och med 2025, att ha ett maxtak på 280 kg CO_2e/kvm ljus BTA.

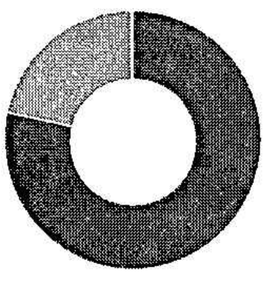
» Gått från klimatkartläggning till klimatbokslutmetodik för alla tre scope enligt GHG standard protocol.

» Arbetat fokuserat med energieffektivisering och minskat energianvändningen med 7,3 procent.

Rikshems klimatpåverkan 2020-2022 (ton CO_2e/år) (platsbaserad metod)

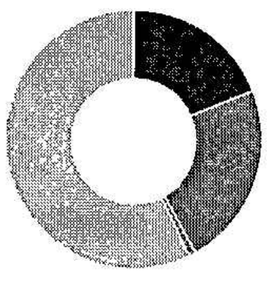


Köpt energi och energianläggningar



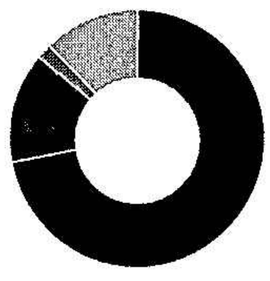
- Inköpt fjärrvärme, 78%
- Inköpt el (platsbaserad), 22%
- Uppvärmning med olja, 0,1%

Hyresgäster



- Hushållsel, 19%
- Avfall (förbränning restavfall), 23%
- Avfall (hantering avfall), 1%
- Bilkörning, 57%

Byggnation



- Nyproduktion, 72%
- Större ROT-projekt, 14%
- Successionsrenovering, 2%
- Förvaltningsprojekt, 12%

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Medarbetarna är nyckeln till framgång

Rikshems målsättning är att ha stolta medarbetare som vill utvecklas med bolaget. Vägen dit innehåller satsningar på kompetensutveckling, Rikshemdagar och organisatoriska förändringar som tydliggör roller, ansvar och processer.

Rikshem fortsätter ambitionen att vara en trygg arbetsgivare med stort fokus på att medarbetarna ska växa i kunskap och roll. Medarbetarundersökningen 2022 visade att det är precis i den riktningen utvecklingen går. Både arbetsglädjen och lojaliteten till oss som arbetsgivare har förbättrats och vi ser även en positiv trend i antalet medarbetare som skulle rekommendera Rikshem som arbetsgivare. Inom dessa områden är noteringarna något högre jämfört med andra bolag av samma storlek.

För att behålla och utveckla våra medarbetare är kompetensutveckling centralt. Rikshemsakademin, bolagets eget recept för kompetensutveckling som startade 2020, är framgångsrikt och nya utbildningsinitiativ anordnas kontinuerligt. Basutbildningar har genomförts digitalt under året och dessutom anordnas fyra introduktionsdagar för nyanställda. Dessa har äntligen kunnat hållas fysiskt på plats igen efter pandemin – vilket verkligen har uppskattats.

Rikshems nya uthyrningsstrategi har inneburit att bolagets uthyrare har genomgått kompetensutveckling i besiktningar, visningar och hur de kan förbättra dialogen med potentiella kunder, ett arbete som kommer att fortsätta framöver. Det har även anordnats utbildningar i vår nya renoveringsmodell för ansvariga målgrupper, där fokus legat på ansvarsfördelning, process och kundarbete.

För att utveckla Rikshems seniora medarbetare, samt de med ett projekt- eller arbetsledande ansvar i sina roller, har bolaget inom ramen för Rikshemakademin introducerat utbildningsprogrammet Leda utan att vara chef. I programmet får deltagarna utbildas i sitt självledarskap, hur de leder andra och får möjlighet att växa i sina roller.

Under 2022 har så kallade ledarboostar introducerats, vilket är korta workshops i aktuella medarbetarhändelser. Utbildningstillfällena har fokuserat på hur ledare inom Rikshem ytterligare ska slipa sin kompetens kopplat till områden som bland annat pulsundersökningar, lönesamtal och utvecklingssamtal.

Behov av tydlighet i roller och processer

En utvecklingspotential som identifierats under det senaste året är medarbetarnas behov av tydligare processer och verktyg för att utföra arbetet effektivt. Därför har Rikshem arbetat med att tydliggöra olika affärsområden inom renovering, nyproduktion, projektutveckling, samt inom förvaltning där samhällsfastigheter och bostäder fått en tydligare uppdelning. I och med det har också medarbetares roller och ansvarsområden blivit tydligare. Medarbetare som jobbat inom ett brett område som till exempel förvaltning, har nu fått nischa sig och endast fokusera på samhällsfastigheter eller bostäder. Samtidigt som det har inneburit en viss omställning för medarbetarna, är det ingen tvekan om att det är förändring som uppskattas.

En jämställd arbetsplats

Medarbetarundersökningen visar att 82 av 100 upplever likabehandling inom Rikshem, och att det finns både kvinnliga och manliga förebilder samt att bolaget arbetar aktivt med jämställdhetsfrågor. Rikshem har nolltolerans mot diskriminering på arbetsplatsen och mångfald- och jämställdhetsarbetet är en integrerad del av verksamheten. Rikshem ska vara en jämställd arbetsplats med utrymme för olikheter och mångfald. Utbildning för chefer såväl som för övriga medarbetare med forum samt case och dilemma-övningar är viktiga delar i arbetet för att diskutera och lyfta jämställdhetsfrågan.



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 49

Louise Öhman
Tre olika roller på Rikshem inom loppet av fyra år. Louise Öhman har gjort en spännande resa inom bolaget. Idag är hon fastighetsförvaltare på Luleåkontoret.

LOUISE ÖHMAN OM...

Sin resa på Rikshem:
"Jag började som fastighetstekniker 2018 och involverades snabbt i mer administrativa uppgifter. Det blev därför ett naturligt steg att börja halvtid som förvaltningsassistent 2020. Efter en tid kände jag att jag ville jobba ännu bredare med investeringar, projekt och förvaltning. Jag tog upp det på det årliga medarbetarmötet, vilket ledde till att jag fick möjlighet att anta rollen som fastighetsförvaltare. Det är en spännande roll som kan beskrivas som ett stort pussel, vilket jag verkligen gillar!"

Det bästa med att jobba på Rikshem:
"Definitivt mina kollegor som förgyller alla dagar. Vi samarbetar ofta rollöverskridande och samarbetet fungerar alltid otroligt bra. Vi är knappt 20 personer på Luleåkontoret, vilket gör att det blir en intim och härlig känsla. Sedan är jag en person som gillar att ha mycket att göra och här är man aldrig sysslolös."

Hur en vanlig arbetsdag ser ut:
"Dagarna skiljer sig ofta åt mycket. Vi har stående möten varje vecka, men ofta handlar det om vad kunderna behöver för tillfället, de går alltid först. Här uppe i Luleå är belysning och snö två stora frågor under vinterhalvåret, där vi behöver hitta lösningar som fungerar över alla årstider. Det är en del av det trygghetsfokus vi har i stort inom Rikshem."

Allt handlar om att möta kundens behov.



Fredrik Tryggmo
Spindeln i nätet för utvecklingen av det befintliga beståndet. Så beskrivs Fredrik Tryggmo bäst. Han är projektutvecklare lokaliserad i Helsingborg och glad över det goda samarbetet inom Rikshem.

FREDRIK TRYGGMO OM...

Sin roll inom bolaget:
"Jag började på Rikshem för två år sedan och har fullt fokus på ROT-projekten. Man kan säga att jag jobbar med att analysera och säkerställa förutsättningarna för genomförandet. Det är en roll som passar mig perfekt Jag gillar att jobba brett utifrån aktuella behov och med strategiska frågor."

Jag känner att mitt arbete är meningsfullt.



Hur man skapar bra samarbeten:
"Det är viktigt att ha en gemensam målbild. Så länge man lyfter problem och har en bra kommunikation kring dem kommer man långt. Det är också viktigt att alla delaktiga är engagerade, vilket jag upplever att vi medarbetare på Rikshem är. Sedan har vi många olika typer av kompetenser och personligheter som fungerar ihop i fin harmoni."

Det bästa med att jobba på Rikshem:
"Jag gillar förändringar och uppbyggnadsfaser, att vara med och skapa någonting från början. Processer och rutiner har växt fram på många områden där jag har varit delaktig på flera sätt. Jag får vara med och påverka lokalt men också på bolagsnivå, med en stor frihet. I Helsingborg är vi den största privata hyresvärden på bostäder, så jag känner att det jag arbetar med gör skillnad i min hemstad."

Totalt antal anställda*

2022	2021
316	286

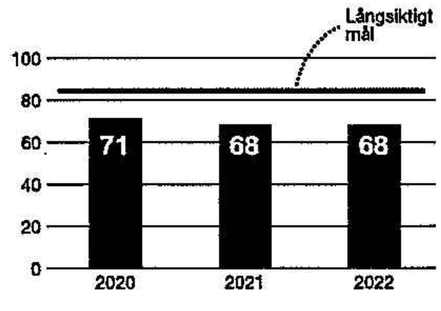
varav

51%	49%
kvinnor	män

* Antal anställda per den 31 december. Rikshem har endast anställda medarbetare i Sverige.

Rikshems Nöjd medarbetar-index 2022

I Rikshems årliga medarbetarundersökning identifieras förbättringsområden och handlingsplaner tas fram för att skapa de bästa förutsättningarna på arbetsplatsen.



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Hållbart arbetsliv

En god arbetsmiljö säkerställs genom ett systematiskt arbete utifrån ett antal policyer och styrdokument samt regelbunden uppföljning av flera funktioner inom bolaget.

En säker arbetsplats
För att säkerställa en god arbetsmiljö arbetar Rikshem efter en arbetsmiljöpolicy och med rutinbeskrivningar. Systematik finns på plats för att undvika att anställda utsätts för faror och risker, men även för att leva upp till lagar och regler gällande arbetsmiljö, exempelvis Arbetsmiljölagen och interna riktlinjer.

Inom verksamheten är hot, exempelvis vid besiktningar eller kontraktsavvikelser, det vanligaste tillbudet. Gällande arbetsskador är halk- och klämskador mest förekommande. Under 2022 anmäldes tolv arbetsskador (se tabell). Data saknas för arbetsskador för de som utför arbete för oss, men som inte är direkt anställda av Rikshem. Ambitionen är att utveckla en process för tydligare översyn.

I våra arbetsmiljödokument beskrivs rutiner för säkerhet i arbetet samt etablering av arbetssätt som minimerar olycksrisker och rutiner kring hotfulla situationer. Såväl anställda som konsulter omfattas.

En gång per år ska arbetsmiljöronder och utrymningsövningar genomföras. För att säkerställa säkerheten för kunder och entreprenörer genomförs regelbundna ronderingar både ur arbetsmiljö- och fastighetsägaransvar i Rikshems fastigheter. Medarbetare inom förvaltningen som tar emot synpunkter av hyresgäster, får internt stöd i hur eventuella klagomål ska bemötas. Det finns även bärbara larmknappar kopplade till ett vaktbolag om någon medarbetare skulle uppleva en situation som hotfull.

Arbetsmiljöarbete
Rikshems målsättning är att säkerställa en hälsosam arbetsplats på lång sikt. Stödinsatser sätts in vid behov, till exempel samtalsstöd för att motverka stress och psykisk ohälsa, samt ergonomiskt stöd för den fysiska arbetsmiljön.

Rikshem samarbetar med företagshälsovård och andra arbetsmiljöexperter i sitt arbetsmiljöarbete.

Arbetsmiljöfrågor finns med i årliga utvecklingssamtal och är ett återkommande tema på avdelningsmöten och i enskilda möten mellan medarbetare och chef.

Rikshems arbetsmiljökommitté har de senaste två åren tagit stora kliv framåt i arbetet kring arbetsmiljön och består idag av representanter från olika strategiska och operationella funktioner inom bolaget. Arbetsmiljökommittén ansvarar även för mätning och uppföljning kvartalsvis, tillsammans med de olika ledningsgrupperna för Rikshem. Rikshems arbetsmiljöarbete har fått ett större fokus under de senaste åren sett till coronapandemin.

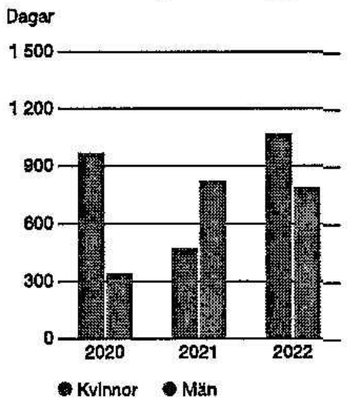
Rikshem strävar efter att medarbetare ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Ett hälsosamt liv främjas genom att medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, regelbundna hälsokontroller, stödsamtal samt ersättning för sjukvårdskostnader.

En inkluderande arbetsplats
Alla medarbetare på Rikshem ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom allt som rör arbetsplatsen oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion, funktionshinder, ålder och sexuell läggning. Att vara inkluderande innebär att man tar hand om varandra samt står upp för och markerar att det råder nolltolerans mot kränkningar och trakasserier.

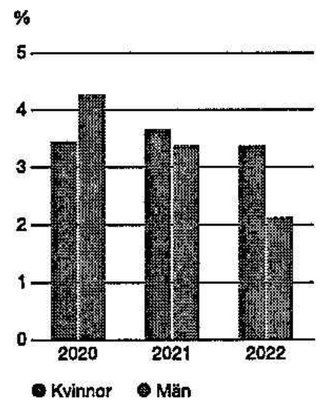
Det finns en visselblåsarfunktion dit medarbetarna anonymt kan anmäla om de upptäcker oegentligheter eller missförhållanden på arbetsplatsen. Anmälningar hanteras skyndsamt, diskret och med sekretess.

Ramarna som styr likabehandlingsarbetet beskrivs i Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy samt jämställdhetsplan. Arbetet ska leda till att alla medarbetare utvecklas, mår bra och har en arbetsmiljö där alla respekterar och inspireras av varandras olikheter.

Antal dagar med föräldraledighetstillägg[1]



Sjukfrånvaro i procent av totalt arbetad tid



1) Rikshem fyller ut föräldrapenningen för tjänstemän upp till 180 dagar/barn som tas ut när barnen är under två år. Kollektivanställda har likvärdig rättighet men utbetalning sker via AFA.

Könsfördelning, %

	2022		2021		2020	
Andel %	**Kv**	**M**	**Kv**	**M**	**Kv**	**M**
Samtliga medarbetare	51	49	49	51	46	54
Företagsledning	64	36	56	44	43	57
Styrelsen	38	62	33	67	43	57
Chefer	55	45	47	53	51	49

Åldersfördelning[1], antal

	2022			2021		
	<30 år	**30-50 år**	**>50 år**	**<30 år**	**30-50 år**	**>50 år**
Samtliga medarbetare	36	203	77	37	176	73
Företagsledning	0	6	5	0	5	4
Styrelsen	0	2	6	0	3	3

1) Avser tillsvidareanställda per den 31 december 2022. Avser faktiskt antal personer.

Hälsa och säkerhet, antal

	2022	2021	2020
Anmälda arbetsskador[1]	12	14	6
Anmälda tillbud	25	19	18
Fall av upplevda trakasserier eller diskriminering[2]	12	6	10

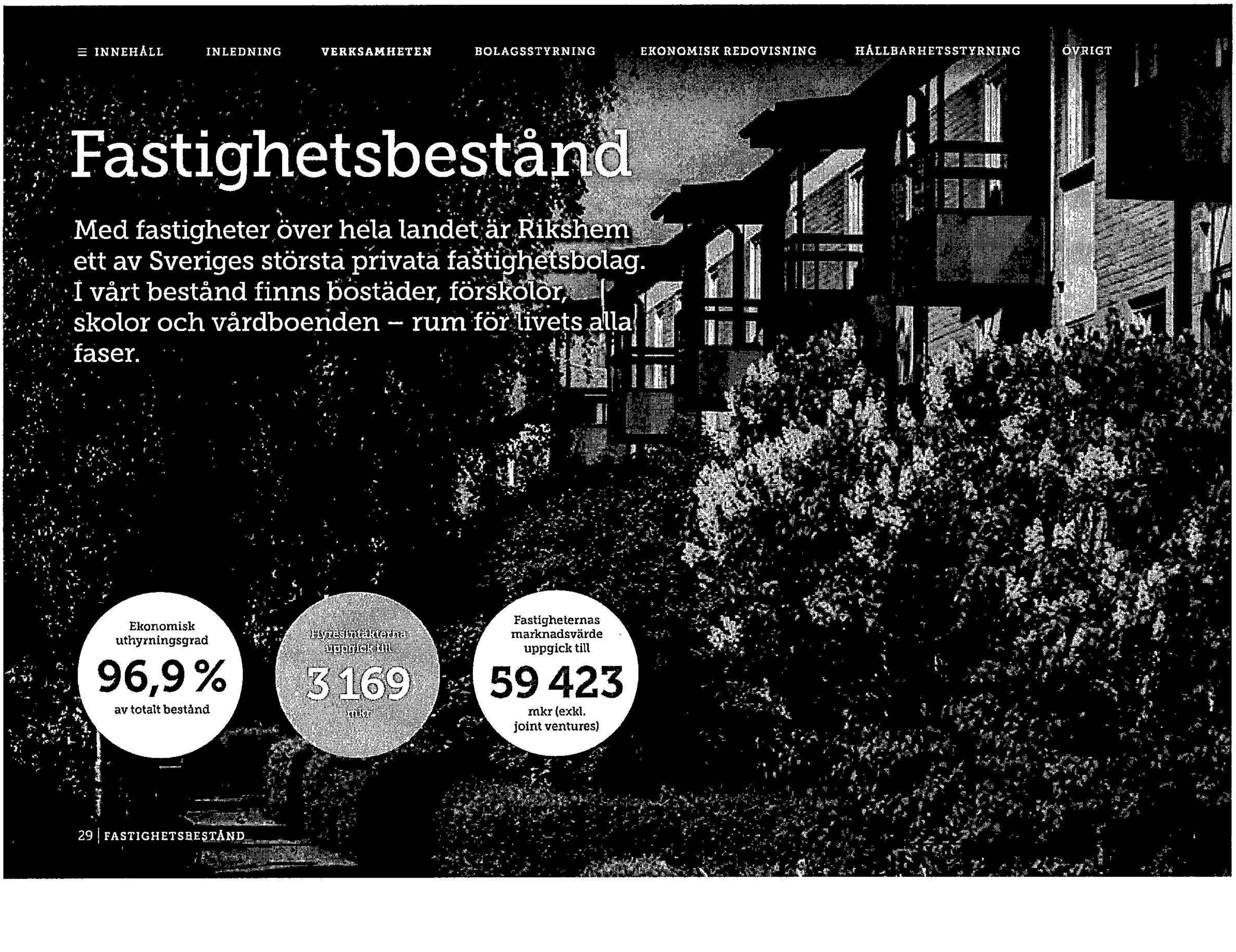
1) Under 2022 ledde 4 anmälda arbetsskador till sjukfrånvaro > 1 dag, vilket motsvarar ett utfall på 1,3 uttryckt i arbetsskadefrekvens (antal arbetsskador med sjukfrånvaro > 1 dag per 200 000 arbetade timmar). Under 2022 uppgick arbetade timmar totalt till 610 085. För 2021 var utfallet för arbetsskadefrekvensen 0.
2) Dessa fall inkom genom medarbetarundersökningen.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 50

Fastighetsbestånd

Med fastigheter över hela landet är Rikshem ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. I vårt bestånd finns bostäder, förskolor, skolor och vårdboenden – rum för livets alla faser.



Rikshems orter

Rikshem finns i hela landet, från Malmö i söder till Luleå i norr. Över hälften av beståndet återfinns i de tre största orterna Uppsala, Storstockholm och Helsingborg. Fördelningen av beståndet per ort är baserad på marknadsvärde.



UPPSALA
Antal lägenheter: 6 843
Andel samhällsfastigheter: 35 procent
Totalt antal kvm: 443 592
I Uppsala* finns den största delen av beståndet. Det är en blandning av äldre fastigheter och nyproduktion. De flesta bostadsfastigheterna finns centralt medan många samhällsfastigheter finns i ytterområdena. Under året har ombyggnation av 231 studentlägenheter påbörjats i campusområdet samt seniorboende för 55+ renoverats. I Rikshems bestånd i Uppsala finns också Nordens största vårdboende. Över 1 500 av Rikshems lägenheter finns i området Gränby, ett område Rikshem satsar stort på att utveckla.

* Inkl. Knivsta.





STORSTOCKHOLM
Antal lägenheter: 4 381
Andel samhällsfastigheter: 49 procent
Totalt antal kvm: 450 388
Rikshems bestånd är utspritt över hela Stockholmsområdet*, från Södertälje till Sigtuna. Beståndet består nästan till hälften av samhällsfastigheter, vilka återfinns främst i de södra delarna samt i Nacka. Bostadsfastigheterna erbjuder ett stort antal lägenheter samtidigt som vi strävar efter att bygga mer i Stockholmsområdet. I Södertälje byggs cirka 200 nya lägenheter och på flera ställen, bland annat i Hagalund och Upplands Väsby, pågår eller planeras renovering och uppgradering av äldre fastigheter.

* Huddinge, Nacka, Norrtälje, Sigtuna, Solna, Södertälje, Upplands Bro och Upplands Väsby.

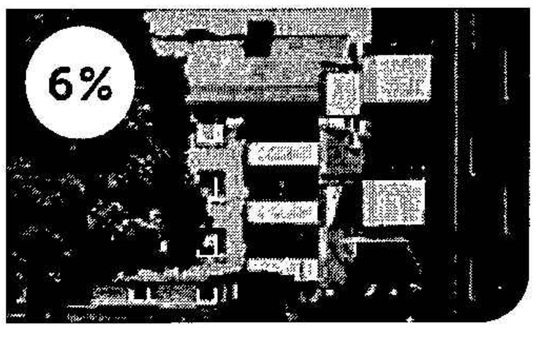
HELSINGBORG
Antal lägenheter: 3 544
Andel samhällsfastigheter: 1 procent
Totalt antal kvm: 254 145
I Helsingborg har Rikshem främst bostadsfastigheter och är stadens största privata fastighetsägare inom segmentet. Stadsdelarna Elineberg och Fredriksdal utgör den största delen av beståndet med cirka 1 500 lägenheter. På flera håll i staden arbetar Rikshem med fastighetsutveckling i form av ROT-projekt och detaljplanearbete med förtätning och nyproduktion, både i nuvarande områden samt nya stadsdelar.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM



NORRKÖPING
Antal lägenheter: 3 497
Andel samhällsfastigheter: 6 procent
Totalt antal kvm: 240 193
I Norrköping* finns mestadels bostäder men även samhällsfastigheter. Fastigheterna finns både centralt i staden och i ytterområden. Senaste åren har Rikshem byggt mycket nytt och under 2022 har förtätning påbörjats i Vilbergen samt renovering av äldre fastigheter i centrum.

* Inkl. Jönköping, Linköping och Nyköping.



VÄSTERÅS
Antal lägenheter: 1 807
Andel samhällsfastigheter: 35 procent
Totalt antal kvm: 132 171
Rikshem är en av Västerås största fastighetsägare. I beståndet finns både äldre och nya fastigheter. Det finns ett stort behov av fler lägenheter i Västerås. Rikshem bygger 252 lägenheter i den expanderande stadsdelen Eriksborg med inflyttning under 2023.



KALMAR
Antal lägenheter: 1 683
Andel samhällsfastigheter: 44 procent
Totalt antal kvm: 153 702
I Kalmar har Rikshem både bostads- och samhällsfastigheter. Kalmar växer och bostadsbyggandet har de senaste åren varit stort. Rikshem har byggt nära 500 nya bostäder under de senaste sex åren, både i befintliga och nya stadsdelar, ofta nära naturområden.



HALMSTAD
Antal lägenheter: 1 203
Andel samhällsfastigheter: 83 procent
Totalt antal kvm: 96 217
I Halmstad* har Rikshem en stor andel samhällsfastigheter och det finns bland annat behov av ytterligare äldreboenden. Samtidigt är behovet av fler bostäder stort. Under 2022 avslutades ett nyproduktionsprojekt i centrala Halmstad.

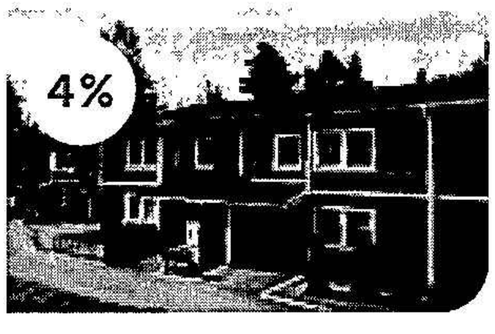
* Inkl. Ale.



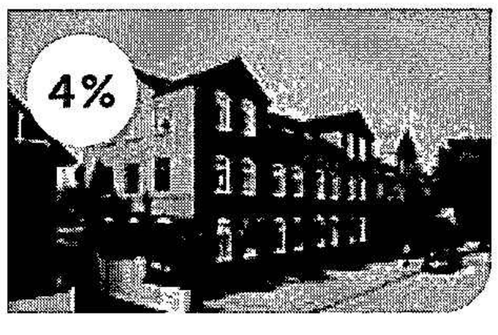
LULEÅ
Antal lägenheter: 1 908
Andel samhällsfastigheter: 15 procent
Totalt antal kvm: 157 024
Rikshem har en blandning av hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter i Luleå. Rikshem både moderniserar befintligt bestånd och bygger nytt. I området Kronan planeras för 300 nya lägenheter.



UMEÅ
Antal lägenheter: 1 764
Andel samhällsfastigheter: 6 procent
Totalt antal kvm: 119 844
Rikshem har funnits i Umeå sedan 2016 och beståndet är en blandning av allt från äldre fastigheter till nyproduktion. Med ett ökat behov av lägenheter satsar vi på modernisering och utveckling av befintliga fastigheter.



ÖSTERSUND
Antal lägenheter: 1 885
Andel samhällsfastigheter: 0 procent
Totalt antal kvm: 136 686
I Östersund har Rikshem hyresrätter både i centrala staden och i ytterområdena. Östersund växer och Rikshem planerar för nybyggnation både i befintliga och nya stadsdelar.



MALMÖ
Antal lägenheter: 715
Andel samhällsfastigheter: 16 procent
Totalt antal kvm: 56 265
I expansiva Malmö* har Rikshem både hyresrätter, ungdomslägenheter och studentbostäder. Rikshems första nyproduktion i Malmö byggs i den centrala stadsdelen Sorgenfri med inflyttning 2024.

* Inkl. Lund.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006511

Fastighetsbeståndet i siffror

Rikshems totala marknadsvärde, verkligt värde fastigheter, var 62 532 mkr inklusive joint ventures och 59 423 mkr exklusive joint ventures i i slutet av år 2022. Siffror redovisas nedan utifrån beståndet exklusive joint ventures. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har ökat med 643 miljoner kronor. under året. Beståndet innefattar 519 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 2 240 tkvm. Under året har Rikshem avyttrat en fastighet och förvärvat sex fastigheter.

Rikshems fastighetsbestånd

	2022	2021
Marknadsvärde, mkr	59 423	58 780
Antal fastigheter	519	514
Antal lägenheter	29 230	28 514
Uthyrningsbar area, tkvm	2 240	2 216
Hyresintäkter, mkr	3 169	3 062
Fastighetskostnader, mkr	–1 409	–1 294
Driftöverskott, mkr	1 760	1 768
Direktavkastning, %	3,0	3,2
Totalavkastning exkl. JV, %	–0,3	13,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	95,8

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2022	2021
Marknadsvärde vid årets början	58 780	51 750
Investeringar	2 460	1 851
Förvärv	500	532
Försäljningar	–382	–862
Värdeförändring	–1 935	5 509
Marknadsvärde vid årets slut	**59 423**	**58 780**

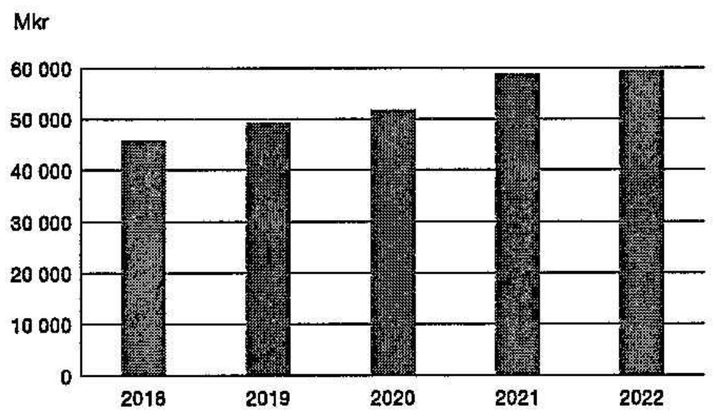
Förvärv 2022

Kommun	Fastighet	Kvm	Fastighetstyp
Lund	Virket 1, 3 och 6	10 584	Byggrätter
Kalmar	Rapsen 12	4 874	Bostäder
Sollentuna	Tidmätaren 1 och 2	5 638	Byggrätter

Avyttringar 2022

Kommun	Fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Stockholm	Lagern 6	2 861	Kontor

Fastigheternas marknadsvärde





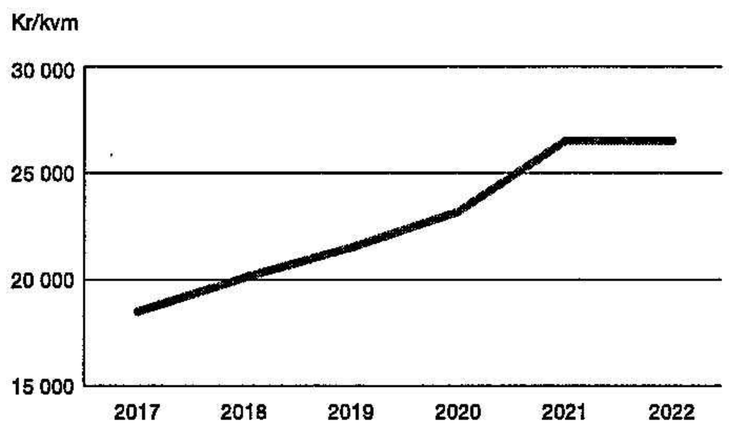
Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006652

10 största värderingsenheterna

Fastighet	Kommun	Typ av fastighet	Yta kvm
Kvarngärdet 4:3	Uppsala	Bostäder	45 671
Spärren 2	Norrköping	Bostäder	44 343
Kristallen 12	Luleå	Bostäder	43 213
Huslyckan 6, Köpingelyckan 5, 6, Skepparlyckan 3, Herden 16	Helsingborg	Bostäder	36 059
Porsön 1:240	Luleå	Bostäder	33 310
Repet 4	Södertälje	Bostäder	29 629
Valsta 3:38	Sigtuna	Bostäder	25 309
Svartbäcken 36:45	Uppsala	Samhällsfastighet	24 759
Eriksberg 17:1	Uppsala	Bostäder	6 845
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Bostäder	2 479
Summa			**291 616**

Verkligt värde

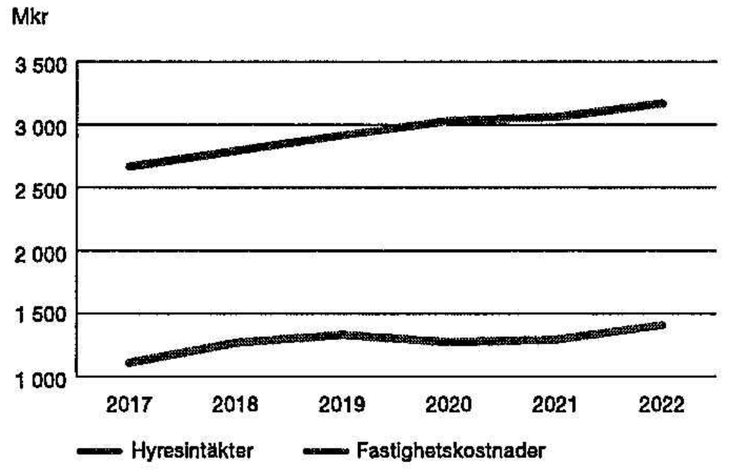


Segmentrapportering 2022

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

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

Hyresintäkter och fastighetskostnader





Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Rikshems bostäder i siffror

Bostadssegmentet motsvarar cirka 70 procent av Rikshems fastighetsvärde. För Rikshem är ett varierat utbud av fastigheter prioriterat. Inom bostadsbeståndet finns bostäder för livets alla skeden, såsom hyresrätter, studentbostäder, ungdomslägenheter, seniorboenden och trygghetsboenden.

Fastighetsbestånd bostäder per område

Kommun eller ort	Antal fastigheter	Yta bostäder, tkvm	Yta övrigt, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %
Uppsala/Knivsta	46	271	24	495	24
Storstockholm	34	232	17	335	15
Helsingborg	91	228	25	333	14
Norrköping, inkl. Nyköping	39	207	20	299	12
Umeå	42	108	5	159	7
Västerås	12	73	3	119	6
Luleå	7	106	19	148	6
Malmö	15	28	21	65	5
Östersund	29	126	10	158	5
Kalmar	20	89	9	124	4
Halmstad/Ale	2	5	0	9	1
Total	**337**	**1 474**	**153**	**2 245**	**100**

Nyckeltal per användning av ytan

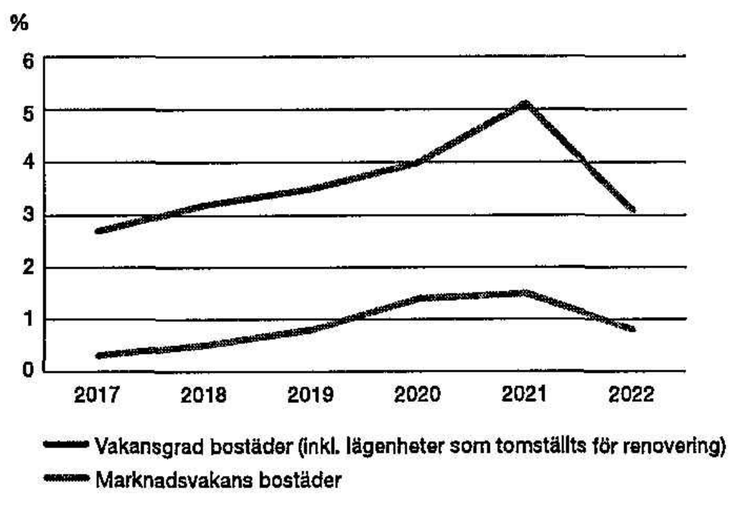
	Hyres-lägenhet	Student-lägenhet	Komm-ersiellt	Övrigt	Total
Yta, tkvm	1 530	61	36	0	**1 627**
Antal objekt	35 967	1 641	298	9	**37 915**
Hyresvärde, mkr	2 077	133	36	0	**2 245**

Fastighetsbestånd bostäder

	2022	2021
Hyresintäkter	2 210	2 148
Fastighetskostnader	–1 080	–982
Driftöverskott	**1 130**	**1 166**
Värdeförändringar fastigheter	–1 943	3 890
Totalavkastning	**–813**	**5 056**
Direktavkastning %	2,7	3,0
Totalavkastning exkl. JV, %	–1,9	13,7
Verkligt värde fastigheter	41 642	41 591
Antal fastigheter	337	333
Antal lägenheter	23 802	23 711
Andel, %	70	71
Area, tkvm	1 627	1 608
Verkligt värde, kr per kvm	25 597	25 863
Investeringar	2 257	1 661

Siffror i tabeller är avrundade till närmaste heltal, vilket innebär att sifferangivelser och total inte alltid överensstämmer.

Vakansgrad (enheter)

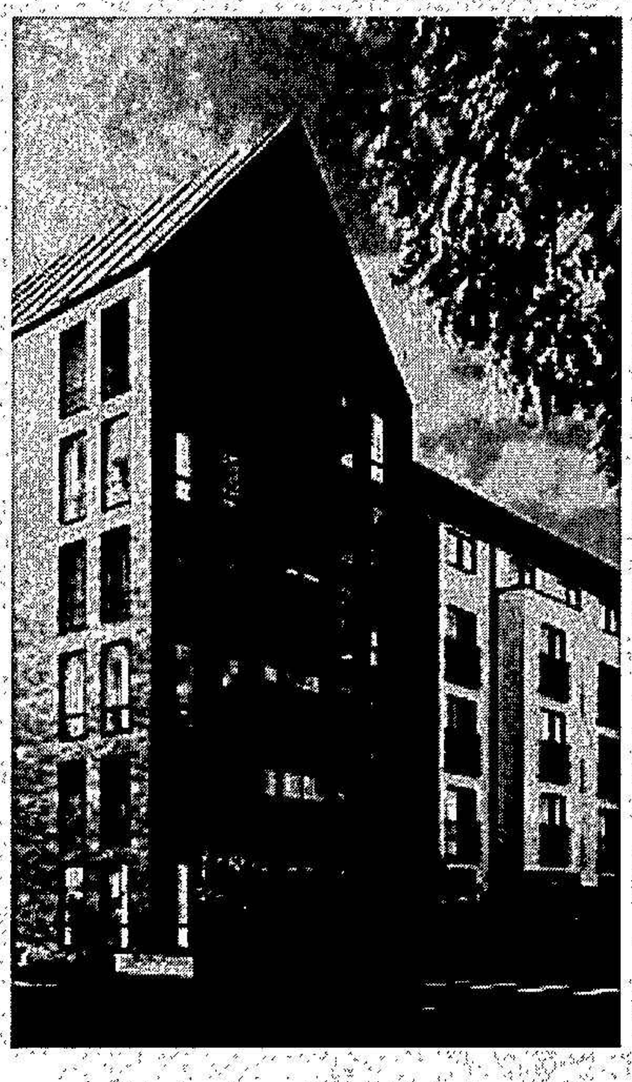


Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427070653

Bygger i ny stadsdel i Malmö

Rikshem är i full gång med sin första nyproduktion i Malmö där en helt unik stadsdel nu växer fram. Befolkningsutvecklingen gör att många flyttar till storstäderna, vilket innebär att vi får större lönsamhet i våra projekt där jämfört med på mindre orter.



Stadsdelen Sorgenfri i södra innerstaden i Malmö har ett industriellt arv och utvecklas nu genom flera pågående projekt. Rikshem har en viktig roll i ett av Malmös stora pågående stadsutvecklingsprojekt. Där Nobelvägen möter Industrigatan uppförs Rikshems första nybyggnation i Malmö. Det handlar om 260 nya lägenheter fördelat på två hus, mellan fyra och sex våningar höga.

– Fastigheterna ligger i ett lugnt område där det byggts mycket senaste tiden. Här kommer det fortsätta att investeras mycket framöver, säger Pär Hallgren, projektutvecklare på Rikshem och ansvarig för bygget.

Stort fokus på hållbarhet

Projektet utgörs av två huskroppar med en totalyta på 14 000 kvadratmeter, plus ett underjordiskt garage. Fasaden är av puts varvat med tegel. Lägenhetsstorlekarna är fördelade på ett till fyra rum och kök. Byggnaderna kommer att förses med solceller på taket och certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

– Den här miljöstandarden innebär att vi behöver följa diverse kriterier enligt ett 15-punktssystem. Vi kommer först att få ett preliminärt certifikat, men det följs upp och förnyas efter två år, så vi behöver se till att energiberäkningen som är gjord under projekteringen efterföljs framöver, säger Pär.

Vad gäller energianvändning är Boverkets krav att det ska motsvara lägre än 75 kWh/kvadratmeter och år. Här vill Rikshem ligga i framkant och har bestämt sig för en nivå som är lägre än 42 kWh/kvm och år.

Boende med extra allt

För Rikshem är det viktigt att utveckla bostäder där de boende kan leva och bo hållbart. Framtida hyresgäster i Brönnestad 1 och 2, som fastigheterna heter, kommer att erbjudas både bilpool med elbilar och cykelpool med ellådcyklar. Inom ramen för det som kallas för ett mobilitetspaket erbjuds garage under fastigheten för 86 bilar, varav 40 platser är försedda med laddboxar för elbilar.

– Det finns också en enklare cykelverkstad i anslutning till garaget och hyresgästerna kommer årligen att erbjudas service av sin cykel. De kommer dessutom ha möjlighet att nyttja 100 kvadratmeter med kontorsplatser inrett med pentry, skrivbord och stolar, säger Pär.

De första hyresgästerna beräknas flytta in 2024 och Rikshem kommer självt att förvalta bostäderna.

> **Fastigheterna ligger i ett lugnt område där det byggts mycket senaste tiden.**

260
nya lägenheter

Husen byggs och certifieras enligt Miljöbyggnad Silver

86 bilplatser, varav 40 med laddboxar

14 000
kvadratmeter + ett underjordiskt garage

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

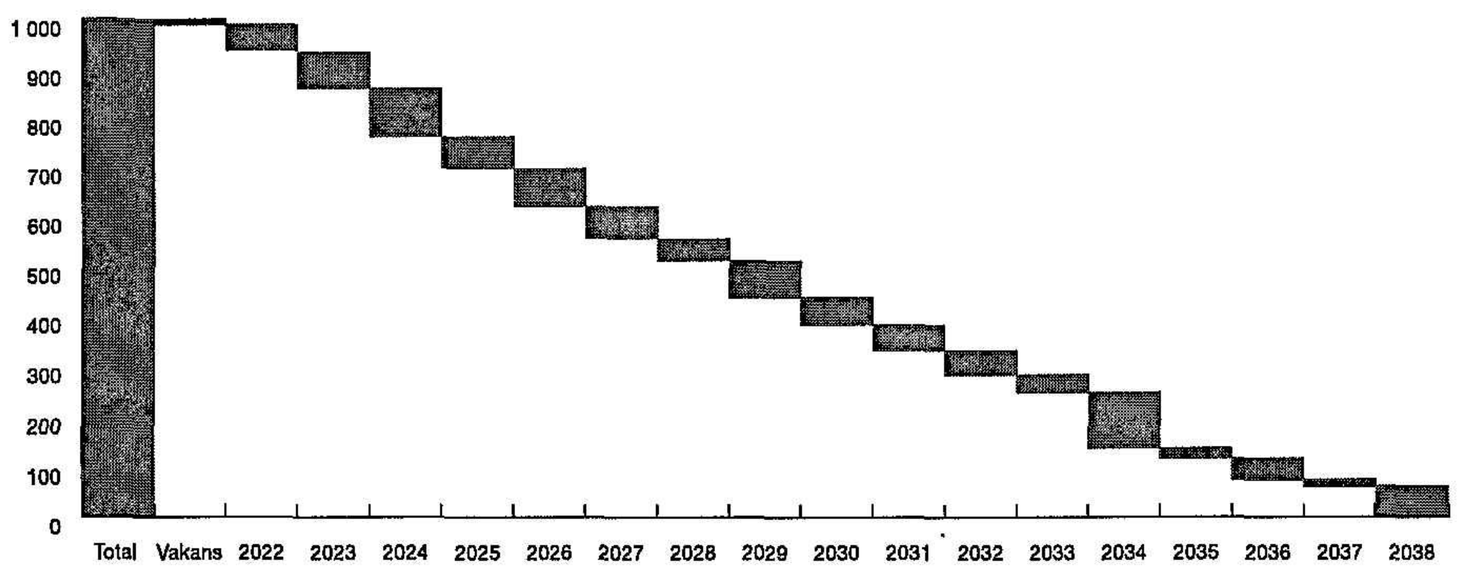
Rikshems samhällsfastigheter i siffror

Samhällsfastigheter utgör cirka 30 procent av Rikshems fastighetsvärde. I fastigheterna bedrivs verksamheter såsom vård- och omsorgsboende, gruppboende samt skola och förskola. Rikshem erbjuder samhällsfastigheter för livets alla skeden. Kunderna finns både inom offentlig och privat sektor. Cirka 85 procent av samhällsfastigheterna hyrs av offentlig sektor.

Fastighetsbestånd samhällsfastigheter per område

Kommun eller ort	Antal fastigheter	Yta vård-boenden, ca tkvm	Yta skolor, ca tkvm	Yta övrigt, ca tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %
Storstockholm	64	96	106		327	33
Uppsala/Knivsta	61	118		31	276	30
Halmstad/Ale	17	61		31	155	14
Kalmar	9	45	6	4	92	8
Västerås	13	25	4	26	87	7
Luleå	5	32			40	2
Norrköping, inkl. Linköping och Jönköping	4	10		2	20	2
Malmö	6	7			17	2
Umeå	2	3	4		11	1
Helsingborg	1	1			2	0
Total	**182**	**399**	**120**	**94**	**1 027**	**100**

Förfallostruktur hyresavtal samhällsfastigheter, årshyra mkr



Siffror i tabeller är avrundade till närmaste heltal, vilket innebär att sifferangivelser och total inte alltid överensstämmer.

Fastighetsbestånd samhällsfastigheter

	2022	2021
Hyresintäkter	959	914
Fastighetskostnader	-328	-311
Driftöverskott	631	602
Värdeförändringar fastigheter	8	1 619
Totalavkastning	639	2 222
Direktavkastning %	3,6	3,7
Totalavkastning exkl. JV, %	3,7	14,3
Verkligt värde fastigheter	17 780	17 189
Antal fastigheter	182	181
Antal lägenheter	5 428	4 803
Andel, %	30	29
Area, tkvm	613	608
Verkligt värde, kr per kvm	28 986	28 265
Investeringar	203	190
Genomsnittlig återstående hyrestid, år	7,6	8,3

10 största hyresgästerna samhällsfastigheter

Hyresgäst	Typ av hyresgäst	Förhyrd yta, tkvm	Hyres-värde %
1 Uppsala Kommun	Kommun	84	5
2 Nacka Kommun	Kommun	72	4
3 Sigtuna Kommun	Kommun	60	3
4 Kalmar Kommun	Kommun	47	3
5 Halmstad Kommun	Kommun	40	2
6 Västerås Stad	Kommun	36	2
7 Telge Fastigheter	Kommunalägt bolag	38	2
8 Luleå Kommun	Kommun	29	2
9 Ale Kommun	Kommunalägt bolag	26	2
10 Attendo Sverige AB	Privat	13	1
Total		**445**	**25**

Nyckeltal per användning av ytan

	Vårdboende	Skolor	Övrigt	Total
Yta, tkvm	399	120	94	**613**
Hyresvärde, mkr	687	196	144	**1 027**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Harplinges äldreboende prisat

Harplinge äldreboende i Halmstad har vunnit den internationella utmärkelsen ELCA Trend Award 2022.

– Det känns fantastiskt. Det finns ett fint lagarbete bakom den här vinsten och det här visar hur bra det kan bli när vi jobbar tillsammans, säger Håkan Carlsson, fastighetschef på Rikshem.

Harplinge äldreboenden består av 60 lägenheter på markplan, där alla har varsin uteplats. Varje avdelning har en egen grön innergård, och i anknytning till dessa finns två större trädgårdar.

– Det är ett väldigt populärt boende och många äldre söker sig hit. De som flyttar in har tidigare ofta ägnat sig mycket åt trädgårdsarbete och uppskattar att kunna fortsätta med det, säger Håkan Carlsson.

Varje äldreboende i Halmstad kommun har ett tema, och på Harplinge är det trädgård och natur som gäller. Heidi Nilsson är konceptansvarig för boendet och har varit involverad redan från start.

– Jag har sett äppelträd, odlingar, boulebanor och planteringar ta form. Det är ett kontinuerligt arbete med aktiviteter, planteringar och utflykter vilket är superkul, säger hon.

Det pris som äldreboendet vunnit, delades ut av European Landscape Contractors Association (ELCA), på den internationella trädgårdsmässan GaLaBau i Nürnberg, Tyskland. Det här året var temat "inverkan av grön miljö på människors hälsa för välbefinnande och lärande". Heidi Nilsson var på plats för att ta emot priset.

– Det var såklart superroligt att vinna pris, men det bästa är att se att våra äldre mår bra av den här utemiljön. Och det gör vi i personalen också, säger hon.



Kunden framför allt

Snabb återkoppling, tät dialog och hög servicenivå. De är framgångsfaktorerna bakom Rikshems goda kundrelation med Nacka kommun.

Rikshem är en stor fastighetsägare och förvaltare av samhällsfastigheter i Nacka utanför Stockholm. Beståndet omfattar tjugoen förskolor, tio skolor och fyra äldreboenden, vilket ställer höga krav på förvaltning och kunddialog.

– Det finns flera anledningar till att kunddialogen fungerar så bra här. Grunden är att vi är ett väl sammansvetsat team på fem personer som alla sätter kunden i centrum, säger Emma Helin fastighetschef på Rikshem.

Tilda Widstrand har rollen som förvaltningsassistent. Hon är en av dem som ansvarar för den löpande kunddialogen och tar hand om felanmälningar från Nacka kommun. Felanmälningarna administreras via ett digitalt verktyg som effektiviserar arbetet.

– Även om vi inte kan åtgärda ett fel direkt, exempelvis på grund av att vi behöver vänta på en beställningsvara, är jag alltid snabb med att återkoppla. Snabba svar och en tät dialog gör att kunderna känner att vi bryr oss och då blir de trygga med att felet kommer att åtgärdas. Alla i teamet här har inställningen att kunden betyder allt, säger Tilda Wistrand.



60
Lägenheter med egen uteplats.

"Superroligt att vinna pris, men det bästa är att se att våra äldre mår bra av utemiljön"

European Landscape Contractors Association delade ut priset.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006S4

Förvaltning

Med ett stort fokus på kunden, både inom bostäder och samhällsfastigheter, har förvaltningsåret präglats av utökad kunddialog där det personliga mötet står i centrum.



Årets Serviceindex
71
för bostads-hyresgäster

Attraktivitetsindex i våra områden
75

Årets Nöjd kund-index
57
för samhälls-fastigheter

MI, AF, MF

20230427006555

Kunden visar vägen

Rikshem vill vara en ansvarsfull förvaltare som gör skillnad på de orter där vi finns. Därför prioriterar vi att skapa varierade utbud, med en blandning av bostäder och samhällsfastigheter, som ger välmående stadsdelar. Att ständigt ha på sig kundens glasögon var grunden för Rikshems förvaltningsarbete under 2022.

Direktkontakten med kunden, det vill säga hyresgästen, är viktig för Rikshem. För att kundrelationen ska få en bra start har en ny uthyrningsstrategi införts under året. Den innebär kortfattat att lediga lägenheter numera visas av Rikshems ansvariga istället för avflyttande hyresgäst. Nyckelutlämning ska alltid ske i direktkontakt med den nya hyresgästen som även får en inflyttningspresent. Ett ökat fokus på marknadsföring är också en del av uthyrningsstrategin. Det innebär att ett större arbete lagts ner på att marknadsföra lediga bostäder på rikshem.se, på externa webbplatser samt genom riktad marknadsföring. Arbetssättet har gett resultat och vakansgraden är på det hela nedåtgående. I Kalmar och Norrköping finns det vissa vakanser, men i till exempel Halmstad är den senaste nyproduktionen om 92 hyresrätter fullt uthyrd. Läs mer om uthyrningsstrategin på sidan 41.

Nöjdare kunder

Rikshem arbetar även med att kunderna ska få vara med och påverka sin livsmiljö. Därför mäter vi och följer löpande upp kundernas synpunkter genom månadsvisa kundundersökningar. Utifrån resultaten tas åtgärdsplaner fram som gör att vi utvecklar våra områden tillsammans med de boende. Utöver dessa kundundersökningar genomför vi undersökningar kopplade till in- och utflytt, undersökningar för dem som bor kvar under renovering, samt för dem som flyttar in i nyproduktion. Rikshem har haft en positiv kundresa de senaste åren och 2022 fortsatte kundnöjdheten att öka.

Effektivare renoveringsmodell

Inom Rikshem tillämpas sedan en tid tillbaka en ny renoveringsmodell. Modellen innebär att hyresgästen kan bo kvar i lägenheten under stambyte och badrumsrenovering. Lägenheten färdigrenoveras istället när en hyresgäst flyttat ut och innan nästa hyresgäst flyttar in. Detta sätt att renovera gör att de boende inte behöver evakueras under renoveringen och heller inte drabbas av oönskade hyreshöjningar till följd av ökat bruksvärde som renoveringar till modern standard innebär.

Kim Eriksson, chef fastighetsservice, Mälardalen.

– Vi ser en ökad kundnöjdhet när våra kunder nu tydligt kan följa ärenden via Mina sidor. Att vi höjer vår blick, utvecklar vårt samarbete internt och använder nya digitala verktyg kommer att göra stor skillnad framöver. Vi har också gjort en aktiv förflyttning och skapat en bättre dialog med kommunen och dess fastighetsansvariga där kommunikationen är mer manuell.



Väl fungerande kunddialog i Norrköping

I Rikshems fastigheter på S:t Persgatan i centrala Norrköping har det renoverats under 2022. Anette Hertz är en av dem som har fått sin lägenhet nyrenoverad.

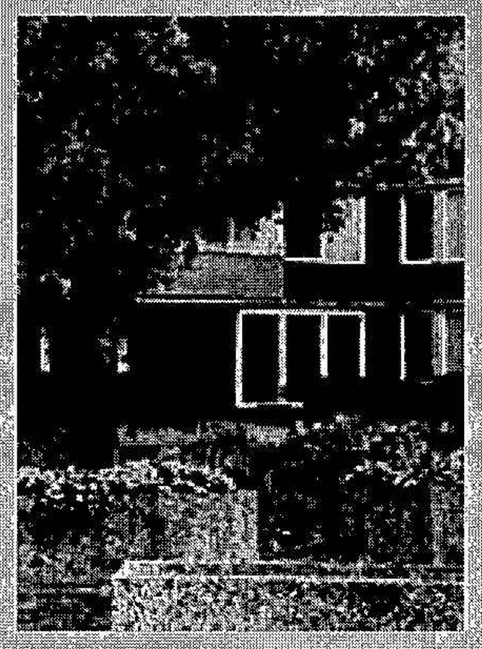
– Det blev så bra! Jag är mest glad för det nya badrummet, köksfläkten, mina nya fönster utan drag och de nya miljörummen med kameraövervakning, säger Anette.

Fastigheterna på S:t Persgatan 125-131 har cirka 50 år på nacken och var därför i behov av både renovering, stambyte och ny ventilation. Som långsiktig fastighetsägare vill Rikshem fortsatt erbjuda funktionella, trygga och trivsamma hem, liksom att prioritera bra kundkontakt.

– Jag hade en väldigt bra kommunikation med projektledaren Daniel och ombyggnadssamordnaren Petra. Jag ringde till och med till Norrköpings Tidningar och såg till att de tilldelades Dagens ros! berättar hon.

Anette Hertz har bott i sin lägenhet sedan 2008.

– Centrum ligger nära och det finns ett par grönområden här också, det är perfekt eftersom jag är ute mycket. Men det vore önskvärt med bättre och mer belysning i området på kvällarna, säger hon.



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Förvaltning med ansvar

Hyresmarknaden är under förändring och kundens upplevelse av Rikshem blir allt viktigare. Genom att ständigt utveckla våra områden möjliggör vi för fler att kunna bo och verka där under livets alla skeden. Vårt arbete för trygga och trivsamma områden är en grundbult i vår kärnverksamhet.

Rikshems fastigheter och områden ska skötas om och vara välvårdade, välkomnande och trivsamma. Våra hyresgäster ska känna sig trygga och må bra av att vara hemma. Våra förvaltare på orterna ser till att fastigheterna sköts och att lägenheterna håller den avtalade standarden. Om någon skada eller något fel uppstår i lägenheten kan hyresgästen enkelt felanmäla på "Mina sidor" eller genom att kontakta Rikshem per telefon. Både hjälp och återkoppling sker inom uppsatta tidsramar.

Förvaltningen sköts både av Rikshem och av externa entreprenörer. Våra upphandlade skötselentreprenörer är vår förlängda arm och följer Rikshems avtalade krav för skötsel. Förutom daglig skötsel av fastigheterna ser förvaltningen över områdena så att de är trivsamma och trygga.

Just tryggheten är en viktig del i Rikshems arbete för att bygga attraktiva områden. I trygghetsarbetet ingår att genomföra trygghetskartläggningar. Under 2022 genomfördes sju kartläggningar i utvalda områden.



Trygghetskartläggning i Upplands Väsby.

Trygghetskartläggning i Upplands Väsby

I Carlslund i Upplands Väsby utanför Stockholm förvaltar och äger Rikshem cirka 400 bostäder. En torsdagsmorgon i november samlades Carl Flyning, förvaltningsassistent, en uthyrare och en representant från Rikshems hållbarhetsavdelning samt Urban Utvecklings två representanter. Urban Utveckling är Rikshems samarbetspartner i trygghetskartläggningar och specialiserade på stadsdelsutveckling i områden med socioekonomiska utmaningar.

– Under trygghetskartläggningen går vi tillsammans runt i området och gör en genomgående inventering av utemiljön och gemensamma ytor inomhus. Vi ser över belysning, parker, trapphus, förråd, miljörum, cykelrum, tvättstugor och garage. Syftet med kartläggningarna är att identifiera åtgärder som kan minska risken för brott, öka den upplevda tryggheten samt öka trivsel och kundnöjdhet, säger Anna Molin, konsult på Urban Utveckling.

> **Syftet med kartläggningarna är att identifiera åtgärder som kan minska risken för brott, öka den upplevda tryggheten samt öka trivsel och kundnöjdhet.**

Metoden är anpassad efter Rikshems behov. Carlslund är ett relativt lugnt område, men det finns utmaningar som exempelvis många korttidskontrakt. I kartläggningen ingår att göra spontanintervjuer med boende i området, kompletterat med en genomgång utomhus på kvällen för att fånga upp hur området upplevs när det är mörkt.

– Jag välkomnar att en extern part går igenom området och kommer med värdefulla förslag på förbättringar. Vi vill att Carlslund ska vara tryggt och trivsamt för de boende. Eftersom Carlslund ska renoveras och hela området kommer att utvecklas känns det bra att vi ser över alla möjligheter nu, säger Carl Flyning.

Ett par veckor efter genomgången kom återkopplingen från Urban Utveckling.

– Vi fick flera förslag på både kort-och långsiktiga förbättringar. Några har vi redan löst som exempelvis förbättrad belysning. En del av återkopplingen innehöll värdefull information till kommande renovering som vi tar vidare in i det arbetet, avslutar Carl Flyning.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006556

Hand i hand med kunden – personliga mötet ger resultat

Första intrycket består och det personliga mötet är viktigt. Rikshem har en ny uthyrningsstrategi som gör att kund och hyresvärd får lära känna varandra tidigt. Kundrelationen startar redan vid första visning och fortsätter genom hela boendeperioden.

Tina Andersson och Andreas Sandahl är båda uthyrare på Rikshem i Västerås. De välkomnar den nya uthyrningsstrategin som innebär en ökad satsning på det personliga mötet mellan kund och hyresvärd.

– Vi märkte att vi tappade lite av det personliga mötet under coronapandemin när kontraktssigneringen digitaliserades. Nu behåller vi det positiva med digitaliseringen i form av ökad effektivitet, men ser samtidigt till att värna om det personliga kundmötet. Kunderna förstår att vi finns till för dem och vi får också tidigt en bild av kunden, säger Tina Andersson.

Inflytt och uppföljningssamtal

Första mötet mellan uthyrare och kund innebär att uthyraren visar lägenheten och den kringliggande miljön såsom parkeringsplatser, förrådsutrymmen, tvättstuga och miljörum. Uthyraren har också hand om förbesiktningen av lägenheten, vilket ger en god bild av lägenhetens skick och vilka renoveringsåtgärder som kan behöva göras.



Nyckelutlämning i Västerås.

Därefter sker nyckelutlämningen som även innebär att uthyraren lämnar över en inflyttningspresent och ett informationsblad.

Looyaan Osman har precis flyttat in i en av Rikshems lägenheter i Västerås.

– Det var en stor dag för mig att hämta nyckeln till mitt nya hem. Jag har fått ett bra mottagande och fick svar på alla mina frågor när uthyrarna visade mig runt och förklarade hur allt fungerar. Det är ett lugnt område och jag gillar min nya lägenhet, säger Looyaan Osman.

Kunden har sju dagar på sig efter inflytt att påpeka eventuella fel och brister i bostaden. Tio dagar efter inflytt sker ett uppföljningssamtal när de också kan göra felanmälan och ställa frågor om sin nya bostad.

– Det samtalet är viktigt eftersom vi snabbt kan fånga upp om det är något som inte fungerat eller om allt är till belåtenhet. Det är också ett bra tillfälle att följa upp vilka rättigheter och skyldigheter du har som kund hos oss på Rikshem, säger Andreas Sandahl.

Den nya uthyrningsstrategin tar lite mer av uthyrarnas tid, men den tiden tjänas snabbt in tack vare minskade klagomål och färre frågor längre fram. Uthyrningsstrategin har också inneburit förbättrade resultat i Rikshems kundundersökning.

> Det var en stor dag för mig att hämta nyckeln till mitt nya hem.

Ny uthyrningsstrategi som innebär en ökad satsning på det personliga mötet mellan kund och hyresvärd.

"Samtalet är viktigt"

10

dagar efter inflytt sker ett uppföljningssamtal.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Satsning på samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter som affärsområde har fått högre prioritet inom Rikshem de senaste åren och är nu ett eget affärsområde. Rikshem är fortsättningsvis lokalt representerade med egen förvaltningsorganisation från Luleå i Norr till Malmö i Söder. Förvaltningens målsättning är att tillsammans med kunderna inom offentlig sektor kunna erbjuda ändamålsenliga och innovativa byggnader för samhällsservice där kundens verksamhet står i centrum.

Kärnan i förvaltningsarbetet av samhällsfastigheter är att förhålla sig till kunder med skiftande behov och utmaningar. I förvaltningsarbetet behöver vi ha kunskap om hyresgästens verksamhet för att kunna erbjuda effektiva och för ändamålet anpassade lokaler. Rikshems närmaste part är kommunen eller den privata aktören som på uppdrag av det offentliga utför samhällsservice. I förvaltningen bygger vi kunskap om kunden och kundens verksamhet, för att på bästa sätt möta de krav som ställs. När vi förvaltar samhällsfastigheter är vårt primära fokus människorna som vistas i lokalerna.

Kunden i fokus

Det är viktigt vad våra kunder tycker om oss. Rikshem mäter därför regelbundet kundnöjdheten. Årets mätning visar att vi fortsätter öka vår kundnöjdhet men att det finns utvecklingspotential i till exempel på hur vi sköter hyresavtalen. Några synpunkter är att det är viktigt med snabb återkoppling när något behöver åtgärdas i fastigheten, att det finns en tydlig kommunikation om hur vi planerar och utför underhåll och att hyresgästen själv kan söka information om sin fastighet.

För att kundnöjdheten ska gå åt rätt håll även framöver, har vi under året tagit fram en konkret plan med åtgärder. Exempel på planerade åtgärder är en separat kundtjänst för samhällsfastigheter och en ny tjänst där felanmälan kan göras samt där kunden hittar information om fastigheten. Sammantaget är förhoppningen att detta ska öka närheten till våra kunder och i förlängningen stärka deras förtroende för Rikshem.

Skiftande behov

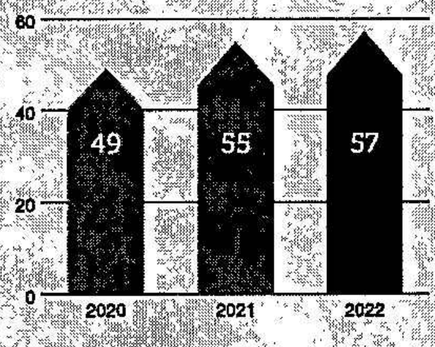
Vi ska förstå och anpassa oss till alla intressenter kopplade till en samhällsfastighet, det vill säga alla verksamhetsansvariga, all personal, brukarna inom LSS och äldreomsorg, barnen som går i skolan eller på förskolan och anhöriga. Även förvaltaren på kommunen och ansvarig politiker är intressenter som berör förvaltningen. Det är därför avgörande att lyssna in och förstå alla skiftande behov. På sidan 37 kan du läsa mer om hur Rikshem har utvecklat kunddialogen med Nacka kommun.

Kristian Jonasson Sand, fastighetstekniker, södra Sverige.

– Det viktigaste för mig är mötet med hyresgästerna. Att ge ett gott bemötande och att alltid lyssna in dem. Våra NKI-mätningar visar att vi ligger bra till i kundnöjdhet där jag jobbar, men ändå strävar jag alltid högre. Samhällsfastigheter är i en väldigt positiv utveckling nu och vi har höga ambitioner.



Nöjd kund-index – för samhällsfastigheter



* Rikshems årliga kundundersökning för segmentet samhällsfastigheter skickades till representanter för 255 verksamhetslokaler och besvarades av 144.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006577

Energismarta fastigheter

Energianvändningen under driftskedet och materialtillverkningen för nyproduktion är de två stora klimatbelastande områdena för såväl branschens som Rikshems egen verksamhet. Under året togs flera viktiga steg i projektet Energismarta fastigheter, som syftar till att minska fastigheternas energianvändning.

Byggnader står för cirka 40 procent av Sveriges energianvändning och en dryg femtedel av de svenska utsläppen av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Energieffektivisering i förvaltningsbeståndet är ett område där Rikshem har möjlighet att göra skillnad för klimatet.

Energianvändning avser den energi som används i fastigheterna i form av värme och fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning redovisas inte. Värmeanvändningen utgör den största delen, cirka 85 procent. Resterande mängd utgörs av förnybar fastighetsel.

Nya lyckade energikoncept

De senaste åren har Rikshem utökat sin organisation för energiarbete, stärkt samordningsfunktionerna internt och lanserat flera nya energibesparingsprojekt för bland annat belysning, värme- och ventilationssystem. En del i det stärkta energiarbetet är utvecklingsprojektet Energismarta fastigheter som har fortsatt under 2022. Utöver koncepten som tas fram för tekniska lösningar skapas även en plattform med levande dokument och arbetssätt, som möjliggör att vi följer med i den snabba utveckling kring energi och klimat som pågår i samhället.

Fyra koncept som ingår i Energismarta fastigheter:

- Koncept för belysning, som både syftar till energieffektivisering och till att ta bort belysning som är gammal och ineffektiv eller som innehåller kvicksilver, för att ersätta med modern LED-belysning. Det finns en plan på att all belysning ska bytas de närmaste åren och vid utgången av 2022 var 57 procent utbytt.
- Koncept för solceller på befintliga fastigheter inom Rikshems bestånd och ramavtal med solcellsleverantörer.
- Koncept för utbyggnad av laddinfrastrukturen för elbilar.
- Koncept för införande av IMD (individuell mätning och debitering). Satsningen är ett svar på nya krav som tillkommit och den här typen av lösningar integreras i all nyproduktion. För befintligt bestånd är det under fortsatt utveckling.



Elenaprojektet

Projektet Energismarta fastigheter delfinansieras av Europeiska unionens program Horizon 2020 via deras initiativ ELENA, enligt bidragsavtal ELENA-2017-119.

ELENA är ett initiativ från Europeiska investeringsbanken (EIB) som startats för att ge bidrag till arbete som sker innan själva implementeringen av energiprojekt såsom framställande av koncept och verktyg, samt strategi för energiprojekt.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Projekt- och fastighetsutveckling

Projektering, byggrätter, nyproduktion och renovering. Genom att utveckla fastigheter där hållbarhetsaspekter integreras i alla faser, skapar Rikshem värde.



1 534
renoverade lägenheter

406
nya bostäder

Byggrätts-portfölj om
759 264
kvm BTA

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZH

20230427006538

Fastighetsportföljen stärks

Utvecklingstakten har varit fortsatt hög under året. Rikshem har fler pågående projekt och lägenheter i produktion än någonsin tidigare, både när det gäller renovering och nyproduktion. Utmärkande för 2022 är att vi har stärkt vårt fokus på utvecklingen av samhällsfastigheter, i syfte att utöka och stärka fastighetsportföljen.

Utvecklingen av våra områden sker utifrån orternas behov och marknad. Dels kan befintliga ytor och byggrätter nyttjas för att öka värdet, dels utvecklas byggrätter i nya detaljplaner som möjliggör expansion. Genom att tidigt i processen ta hänsyn till rådande förhållanden för hållbarhet och trygghet jobbar vi för att nya detaljplaner och byggrätter kan lyfta befintliga områden.

Ökat fokus på samhällsfastigheter
Under året har vi stärkt vårt arbetssätt att tidigt i detaljplanearbetet skapa konkreta affärer för samhällsfastigheter genom bland annat djupare analyser och bredare grepp om marknadens behov. Vi har även skapat verktyg för att tidigt i detaljplanearbetet konkretisera Rikshems erbjudande för att lösa välfärdssektorns lokalbehov.

Nyproduktion och renovering
När vi kompletterar ett område med nyproduktion strävar vi efter att skapa lägenhetstyper som saknas för att kunna erbjuda ett varierat bostadsutbud. Vi satsar också på att tillföra lokaler för verksamheter såsom förskola, äldreboende och idrottshall. En god strategisk dialog med kommuner, och privata skol- och vårdaktörer är central för att identifiera och tillgodose de lokalbehov som finns.

Genom renoveringar förlänger vi husens livslängd och kan erbjuda en modern boendestandard samtidigt som fastigheternas värde ökar. Totalt har cirka 1 530 lägenheter renoverats under året. Läs mer om Rikshems modell för renovering på sidan 39.

Långsiktiga ramavtal
Rikshem anlitar entreprenörer för byggfasens olika skeden. I dagsläget finns etablerade ramavtal för renovering och nyproduktion fördelat på geografiska områden. Vid avrop på ramavtal skapas en specifik kravspecifikation för det enskilda uppdraget där bland annat kvalitetsfaktorer i produktion, arbetsmiljö och hållbarhetsaspekter beaktas. Ramavtal är ett sätt att skapa de bästa förutsättningarna för långsiktiga affärsförhållanden och uppnå effektiva resultat med hög kvalitet. Läs mer om hur vi arbetar med våra leverantörer på sidan 23.

Klimatpåverkan och materialval
Resurshushållning och miljö- och klimataspekter blir allt viktigare att ta hänsyn till, framför allt vid nyproduktion. Rikshem justerar kontinuerligt verksamheten efter vår egen strategi och omvärldens ökade krav.

Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem med industriell produktion både i trä och betong. Alla Rikshems modulbyggnationer är träkonstruktioner, men det finns fortfarande relativt få branschaktörer som kan bygga flexibelt i trä. Därför bestämmer fastighetens utformning vilken typ av material som är mest fördelaktigt för respektive projekt. Rikshem planerar för en successiv övergång till klimatförbättrad betong då tillverkningen av betong har en stor klimatpåverkan.

Klimatförändringar kommer att spela en allt större roll i miljökonsekvensbeskrivningar och riskanalyser. Under 2022 har Rikshem genomfört 56 klimatriskanalyser för fastigheter inom beståndet som ligger inom riskområde för jordskred och för översvämning från vattendrag eller hav. Klimatriskanalyser görs innan investeringsbeslut tas för nyproduktion.

Byggrätter

Rikshem hade vid årets slut en byggrättsportfölj omfattande **759 264 kvm BTA.**

Av dessa är **151 343 kvm BTA i lagakraftvunna detaljplaner** och resterande **607 921 i pågående** fastighetsutvecklingsprojekt.

Av den totala byggrättsportföljen avser **45 780 kvm BTA samhällsfastigheter** såsom äldreboenden och förskolor och **713 484 kvm BTA avser bostäder** omfattande cirka **11 000 lägenheter.**

I Rikshems fastighetsutvecklingsprojekt avseende bostäder planeras för cirka **11 000 bostäder** varav **8 000** för utveckling av hyresrätter och cirka **3 000 bostäder** för försäljning för bostadsrättsutveckling.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Detaljplaner under utveckling

Byggrättsportföljen omfattade 759 264 kvm BTA vid slutet av året, varav 151 343 kvm BTA i lagakraftvunna detaljplaner och resterande 607 921 kvm BTA i pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Med fastighetsutvecklingsprojekt avses projekt i idéskedet fram till och med antagen detaljplan. Här presenteras några av de pågående detaljplaneprocesser som förväntas generera färdiga byggrätter under de närmaste åren.

Bagarmossen, Stockholm
Jordbruksministern 3 har ett attraktivt och lugnt läge mellan Bagarmossen och Kärrtorp, med tio minuters gångavstånd till respektive centrum. Det nya bostadskvarteret ligger i direkt anslutning till naturområdet Nackareservatet. I det L-formade bostadshuset planeras cirka 70 bostäder. Fasaden planeras att utföras i trä och bostäderna kommer att ha rymliga balkonger som vetter antingen mot naturreservatet eller mot den gröna innergården.

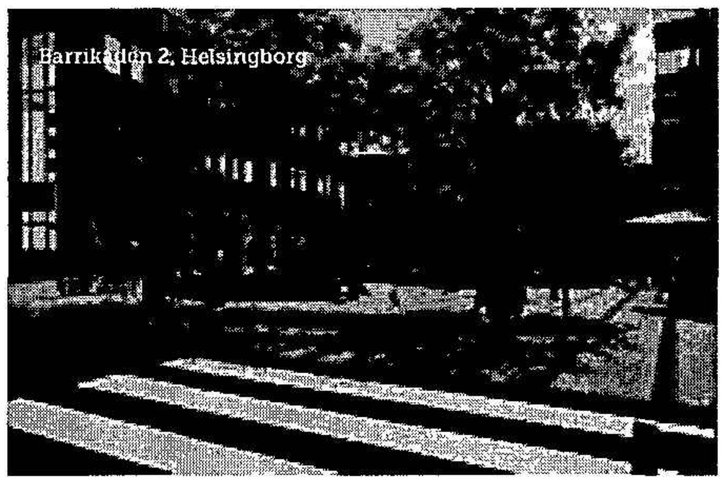
Bälinge, Uppsala
På Bälinge-Ekeby 12:1 i småorten Bälinge cirka 15 kilometer norr om Uppsala, planeras en ny förskola. Förskolan kommer att erbjuda plats för 80–100 barn. På fastigheten finns idag äldre och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Flera av dessa byggnader kommer att bevaras och användas som bland annat lekstugor, matsal och kök.

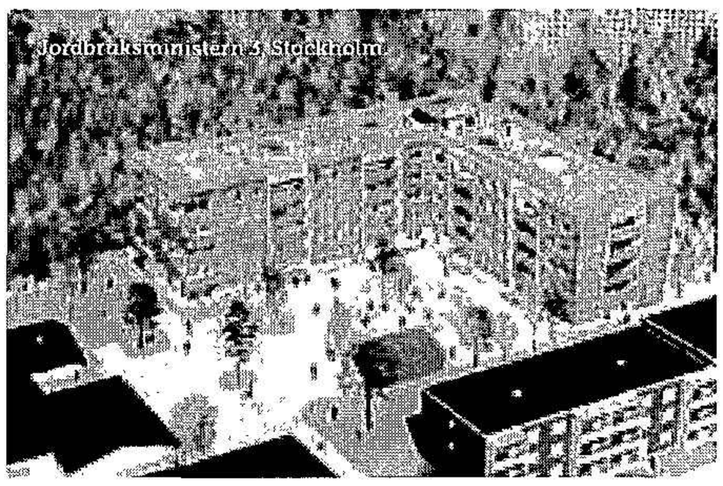
Fredriksdal, Helsingborg
Planförslaget för Barrikaden 2 med flera fastigheter innebär att nya byggrätter för bostäder, idrottshall och verksamheter skapas på en plats som idag utgörs av markparkeringar i stadsdelen Fredriksdal i Helsingborg. Rikshem avser att med den nya detaljplanen uppföra och förvalta cirka 130 bostäder. Idrottshallen kommer att byggas och förvaltas av Helsingborg stad.

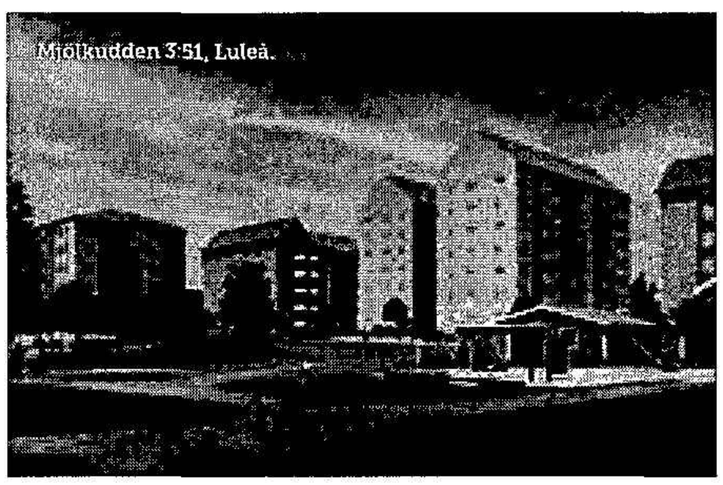
Körfältet, Östersund
Planförslaget för Väghyveln 5 med flera fastigheter innebär att nya byggrätter för bostäder skapas på en plats som idag utgör parkeringsytor i stadsdelen Körfältet i Östersund. Rikshem avser att genom en detaljplaneändring förtäta området med cirka 130 bostäder och två LSS-boenden.

Radiomasten, Luleå
En ny detaljplan har blivit antagen för Mjölkudden 3:51 i Luleå. Därigenom kan Rikshem komplettera området med 130–150 nya moderna lägenheter i tre nya byggnader. Förtätningen ger också möjlighet att fortsätta utveckla den populära kvartersparken som utgör hjärtat av området. Den nya detaljplanen innebär också att Rikshem i framtiden efter behov kan utveckla kommunens gruppboenden i området.

Ålidbacken, Umeå
I samarbete med bland andra Umeå kommun och Region Västerbotten arbetar Rikshem fram ett nytt planprogram för en större stadsutveckling i Ålidbacken. Området ligger vid universitet och universitetssjukhuset och kommer bidra till utvecklingen av Umeå stad. Rikshem som har ett positivt planbesked på fastigheten Sofiehem 2:156 avser att uppföra cirka 300 bostäder och ett äldreboende.


Barrikaden 2, Helsingborg


Jordbruksministern 3, Stockholm


Mjölkudden 3:51, Luleå.

Antagna och lagakraftvunna detaljplaner under 2022

Kommun	Område/Fastighet	Huvudsakligt ändamål	Antal bostäder (cirka)	Samhällsfastighet	Totalt kvm BTA	Antagen/laga kraftvunnen
Stockholm	Axelsberg/Fader Bergström 1	Bostadsrätt	110		9 100	Antagen
Stockholm	Bagarmossen/Jordbruksministern 3	Bostadsrätt	70		6 636	Antagen
Luleå	Radiomasten/Mjölkudden 32:51	Hyresrätt/ Samhällsfastighet	150	LSS-boenden	9 500	Antagen
Malmö	Limhamn/Tuppen 15	Hyresrätt	70		4 250	Lagakraft

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006S9

Pågående projekt

Rikshem har ett flertal pågående nyproduktionsprojekt och större renoveringsprojekt, mestadels avseende bostäder men även samhällsfastigheter. Inom många av renoveringsprojekten skapas samtidigt ytterligare lägenheter. Här är några av projekten.

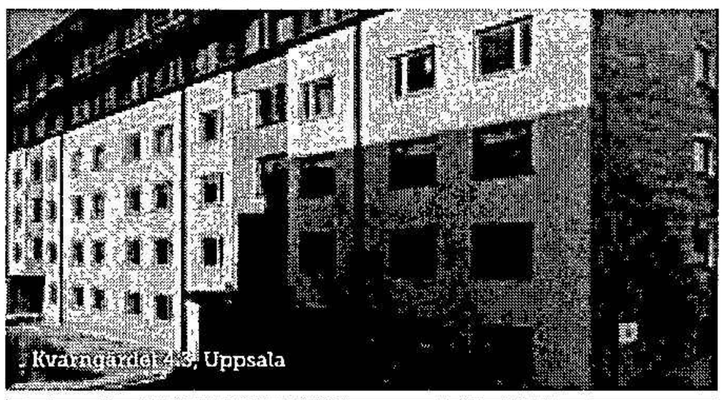
Gottsunda 34:3, Gottsunda, Uppsala
Renovering där stambyte och badrumsrenovering ingår. Projektet omfattar samtliga 297 bostäder fördelat på 22 bostadshus som består av tvåvåningsradhus och flerbostadshus om tre till fyra våningar. 183 av de 297 lägenheterna successionsrenoveras. Projektet beräknas färdigställas under andra kvartalet 2023. Investeringsbelopp 182 mkr varav återstående 39 mkr.

Kvarngärdet 4:3 (Kantorn hus 8), Uppsala
Projekt som innebär om- och tillbyggnad av en huskropp bestående av 144 studentrum med gemensamhetsytor som byggs om till 168 lägenheter. Därutöver tillskapas ytterligare 63 lägenheter genom tillbyggnad. Projektet beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2023. Investeringsbelopp 269 mkr varav återstående 163 mkr.

Stopet 11, Norrköping
275 lägenheter genomgår stambyte. Projektet innehåller förutom stambyte även energisparande åtgärder där bland annat injustering av ventilation, byte av undercentraler och radiatorer samt renovering av tvättstugor ingår. Projektet beräknas färdigställas under andra kvartalet 2023. Investeringsbelopp 101 mkr varav återstående 55 mkr.

Repet 4, Blombacka, Södertälje
Området genomgår en förtätning för att skapa ett mer varierat och blandat bostadsutbud. 130 lägenheter har redan färdigställts och planen är att starta nyproduktion av 230 lägenheter, varav 58 redan under 2023. Parallellt med nybyggnationen satsas också på områdesutveckling med nya mötesplatser och kommersiell service. Investeringsbelopp 460 mkr varav återstående 223 mkr.


Repet 4, Södertälje


Kvarngärdet 4:3, Uppsala


Stopet 11, Norrköping

Fler pågående projekt

Kommun	Fastighet/område	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Investeringsbelopp, mkr	Återstående investeringsbelopp, mkr	Beräknat färdigställt
Halmstad	Bonden 7/Centrum	NYP Bostäder		175	355	91	Q1 2023
Umeå	Flyttfågeln 2/Marlehem	ROT Bostäder	170	170	202	47	Q1 2023
Västerås	Vedbo 99/Eriksborg	NYP Bostäder		252	350	89	Q3 2023
Norrköping	Topasen 2/Vilbergen	NYP Bostäder		141	260	166	Q2 2024
Malmö	Brönnestad 1/Västra Sorgenfri	NYP Bostäder		260	417	204	Q4 2024
Uppsala	Gränby 9:3/ Gränby	NYP Bostäder		162	313	165	Q4 2024
Luleå	Porsön 1:240/Porsön	ROT Bostäder	426	426	331	194	Q2 2025
Uppsala	Kvarngärdet 5:5/Kantorn	NYP Bostäder		139	325	235	Q4 2025

NYP – Nyproduktion
ROT – Renovering, ombyggnad och tillbyggnad

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Färdigställda projekt

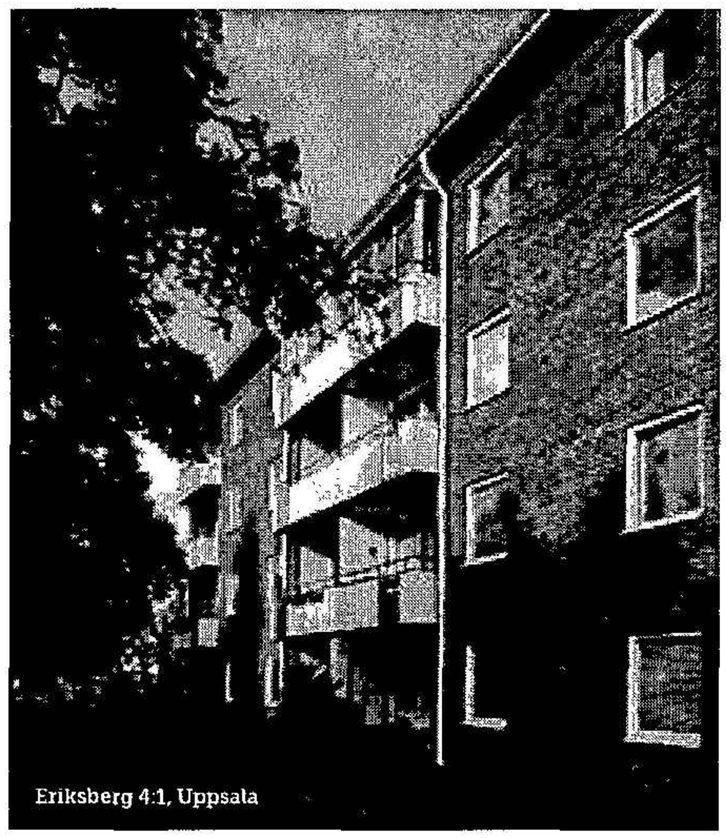
Renoveringar bidrar till att befintliga fastigheter håller i många år till. I samband med renoveringar utvecklar vi också våra fastigheter genom att tillföra nya bostäder och samhällsfastigheter, för att öka hela områdets attraktivitet. Under året färdigställdes ett flertal omfattande renoveringsprojekt, men även nya bostäder och samhällsfastigheter i nyproduktion. Här är några av projekten.

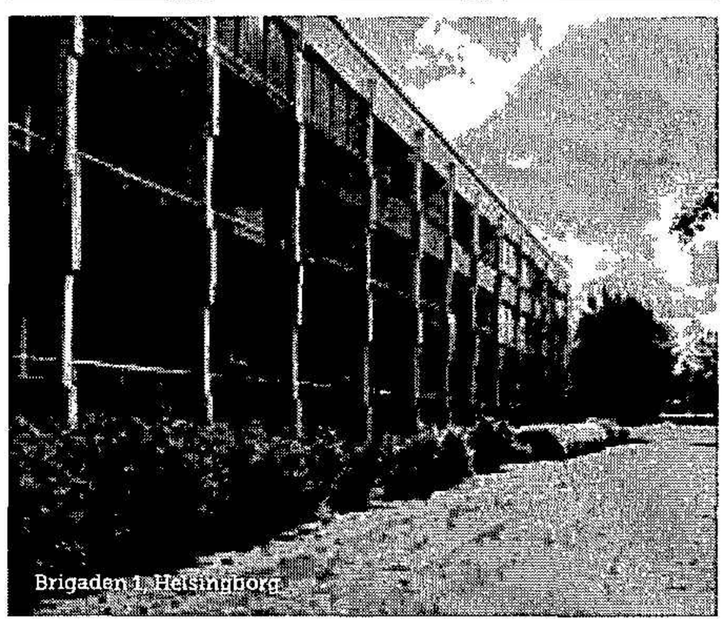
Eriksberg 4:1, Uppsala
Fastigheten Eriksberg 4:1 består av tre huskroppar om 87 lägenheter som ligger tre kilometer väster om Uppsala centrum. Projektet har inneburit stambyte med kvarboende och badrumsrenovering, 43 av de 87 lägenheterna har även genomgått successionsrenovering. Projektet avslutades under sista kvartalet 2022.

Brigaden 1, Helsingborg
Projektet etapp 2 Fredriksdal avser ROT-renovering av 69 lägenheter i tre av de 24 huskropparna. Dessutom har ytterligare 21 lägenheter tillskapats inom fastigheten Brigaden 1. Rikshems bestånd i Fredriksdal består av totalt 693 lägenheter i loftgångshus med fyra till sex våningar. Projektet färdigställdes under fjärde kvartalet 2022.

Fröja Luthagen 37:8, Uppsala
Projektet har inneburit en ROT-renovering av 30 lägenheter för seniorboende samt tillskapande av sex lägenheter på bottenvåningen och nio lägenheter genom påbyggnad av ett våningsplan.

Renoveringen har omfattat nya stammar, badrum, fönster, el, värmesystem, ventilation, hiss, energisparande åtgärder, säkerhetsdörrar och ytskikt. På grund av renoveringens stora omfattning har det inte varit möjligt att ha kvarboende hyresgäster under produktionsskedet. Projektet avslutades fjärde kvartalet 2022.


Eriksberg 4:1, Uppsala


Brigaden 1, Helsingborg

Samtliga färdigställda projekt

Kommun	Fastighet/Område	Projektkategori	Antal bostäder	Färdigställt
Uppsala	Kvarngärdet 4:3/Kvarngärdet	ROT Bostäder	37	Q1 2022
Umeå	Leoparden 4/Väst på stan	ROT Bostäder	2	Q2 2022
Umeå	Gärdet 18/Sandbacka	ROT Bostäder	1	Q2 2022
Halmstad	Nåden 2/Fyllinge	NYP Bostäder	92	Q2 2022
Huddinge	Strandpiparen 1/Segeltorp	ROT Samhällsfastighet		Q2 2022
Uppsala	Kvarngärdet 4:3/Kvarngärdet	ROT Bostäder	231	Q2 2022
Umeå	Järven 18 & 19/ Öst på Stan	ROT Bostäder	23	Q3 2022
Uppsala	Eriksberg 4:1/Eriksberg	ROT Bostäder	87	Q4 2022
Umeå	Orrspelet 1, 2/Mariehem	NYP Bostäder	103	Q4 2022
Uppsala	Luthagen 37:8/Luthagen	ROT Bostäder	45	Q4 2022
Helsingborg	Brigaden 1/Fredriksdal (etapp 2)	ROT Bostäder	90	Q4 2022
Umeå	Laxen 23/Öst på stan	ROT Bostäder	8	Q4 2022

NYP – Nyproduktion
ROT – Renovering, ombyggnad och tillbyggnad

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427070660

Lyft för studenter när korridorsboende blir lägenheter

I citynära Kvarngärdet i Uppsala färdigställer Rikshem nya moderna studentlägenheter. – Genom den här totalrenoveringen är vi med och gör campusområdet mer modernt och attraktivt, säger projektledare Daniel Eklund.

I april 2022 togs det första spadtaget för ombyggnation av det åttonde huset i Studentsången i Uppsala, som är näst sista etappen i ett omfattande ombyggnadsprojekt. Totalt är det 144 studentrum i korridor som byggs om till 231 kvadratsmarta studentlägenheter på 18 kvadratmeter vardera, med eget kök och badrum. Daniel Eklund har jobbat i sin roll som projektledare på Rikshem i fem år. Tre av dessa har han ägnat åt Studentsången vid Kvarngärdet.

– Allt går helt enligt planerna så här långt. Det var rätt kämpigt under pandemiåren, med högre sjukfrånvaro än vanligt bland snickarna. Men då tog vi in bemanningsföretag för att täcka upp, säger Daniel Eklund.

Den största anledningen till att Studentsången byggs om är för att huset har nått slutet av sin livslängd och att ändringarna i planlösningen är en anpassning till dagens krav. Ett annat skäl till projektet är gemenskapsboendets sårbarhet.

– I och med pandemin kom ett nytt tänk kring delade boendeutrymmen. Idag finns det ett större fokus på att bygga studentlägenheter med eget kök för att på det sättet minska smittorisken, säger Daniel.

Samtliga lägenheter i Studentsången byggs med hög standard och är smakfullt inredda med moderna och stilrena materialval. Några av lägenheterna kommer att ha egen balkong med vacker utsikt över staden.

Logistiska utmaningar

Inför varje planerad renovering gör Rikshem en konstruktionsberäkning. I det här fallet behövdes inte några grundförstärkningar, eftersom de befintliga konstruktionerna var starka nog. Trots det är denna renovering komplex av flera anledningar, exempelvis har man behövt borra ett stort antal nya hål för stammar.

– Jag likställer i princip det här projektet med nyproduktion. Det är bara grunden som vi utgår ifrån när vi renoverar hela huset. Dessutom bygger vi på två hela våningar samt ett helt trapphus till, säger Daniel.

En annan utmaning är den begränsade ytan.

– Det är trångt att frakta in byggmaterial, vilket gör att all logistik behöver klaffa och material levereras på utsatta tider. Så vi har höga krav på leverantörerna vi jobbar med, men allt fungerar väldigt bra, säger Daniel.

Rikshem kommer att stå för förvaltningen av Studentsången och inflyttningen i det nyrenoverade huset beräknas äga rum i två omgångar, den första i september 2023 och den andra i januari 2024.



Klimatpåverkan i byggskedet

Om klimatutveckling i byggskedet	**Det är stort fokus i byggbranschen** på byggskedets klimatpåverkan genom klimatdeklarationerna som är resultaten från beräkningar av de ingående byggmaterialens och byggskedets klimatbelastning. Redan i tidiga byggskeden kan aktörer nu arbeta med framåtblickande klimatperspektiv för att bättre möta samhällets behov.
Att minska klimatpåverkan	**För att minska klimatpåverkan** i byggskedet är det viktigt att börja med byggnadens mest väsentliga påverkan, nämligen påverkan från byggmaterialen. Att välja klimatförbättrad betong eller andra material som till exempel trästommar är positivt för klimatet.
Genomförda klimatåtgärder	**Under 2022** har vi höjt våra ambitioner gällande klimat i byggskedet. Genom vårt medlemskap i LFM30*, ett forum som har betydligt tuffare krav på minskad klimatpåverkan jämfört med lagkrav, har vi satt ett maxtak på 280 kg CO_2e per kvm ljus BTA för vår nyproduktion i Skåne. För samtlig nyproduktioner i Sverige har vi beslutat att certifiera enligt Miljöbyggnad Silver som även innefattar nya klimatkrav.
Kommande klimatsteg	**Rikshem samverkar** i olika branschforum för klimatutveckling i bygg- och driftskedet. Exempel på kommande klimatsteg är klimatberäkningar för hela byggnadens livscykel inklusive driftskede och rivning. Målet på sikt är att göra hela värdekedjan klimatneutral.

* Lokal Färdplan Malmö 2030.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Stärkt affär med joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett värde av 2 088 miljoner kronor. Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures uppgår till 3 109 miljoner kronor, en minskning med 223 miljoner kronor jämfört med föregående år. Rikshems joint ventures stärker affären, genom att vi kan etablera oss på marknader som vi inte skulle kunna investera i på egen hand.

I flera av våra JV-samarbeten finns fastigheter som behöver utvecklas, genom utbyte av kompetens utvecklar vi dem tillsammans. Våra två största innehav i joint ventures utgörs av VärmdöBostäder och Telestaden (Farsta Stadsutveckling). Värdet på andelarna uppgår till 1 196 miljoner kronor respektive 675 miljoner kronor. Det är framför allt värdeförändringar och investeringar i våra två största JV:n som ligger till grund för årets totala värdeökning.

VärmdöBostäder AB
VärmdöBostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag där Rikshem äger 49 procent och Värmdö kommun 51 procent. VärmdöBostäder äger och förvaltar drygt 2 100 bostäder och cirka 13 000 kvadratmeter kommersiella lokalytor i tillväxtkommunen Värmdö. Majoriteten i beståndet är traditionella hyresrätter, men här finns även ungdomslägenheter och seniorboenden samt trygghetsboenden. Tillsammans med Värmdö kommun har Rikshem och VärmdöBostäder utarbetat gemensamma mål om affärsutveckling, sänkt energiförbrukning, ökat kundfokus samt nyproduktion. Under 2022 har stort fokus lagts på en effektivare förvaltningsorganisation, kostnads- och energibesparande projekt och åtgärder samt projektet Brunn som omfattar nyproduktion av 133 lägenheter med inflyttning våren 2023.
"Vi har stor nytta av Rikshems ägarskap på flera nivåer; som ägare, i bolagets styrelse och som ett bollplank i operativa verksamhetsfrågor. Rikshem bidrar med viktig drivkraft, kunskap och erfarenheter. Jag är övertygad om att samarbetet gör VärmdöBostäder bättre och skarpare på alla plan."
Kenneth Claesson, vd VärmdöBostäder

Farsta Stadsutveckling AB/Telestaden
Farsta Stadsutveckling/Telestaden är Rikshems näst största JV och ägs till lika delar av Rikshem och Ikano Bostad. Telestaden i Farsta är ett av södra Stockholms största stadsdelsutvecklingsprojekt och kommer förutom verksamheter och samhällsfastigheter att omfatta minst 2 000 nya bostäder. I och runt Televerkets gamla lokaler skapas en levande stadsdel med bostäder, arbetsplatser, närservice, kultur, skolor och förskolor.

I Telestaden finns redan nu hyresgäster som bland andra Familjebostäder, Attendo och dansstudion Ccap. Polismyndigheten hyr i ombyggda lokaler och under 2022 har även en ny polisstation öppnats. Telestaden är uppdelad i två detaljplaner.

"Det är glädjande att polisstationen öppnat under året. Telestaden är ett projekt som drivs med en lång tidshorisont och som redan pågått i flera år. Tryggheten är att det drivs av två stabila, långsiktiga aktörer med blandad kompetens. Det ger också en finansiell stabilitet som är avgörande för att lyckas skapa en helt ny stadsdel."
Ann-Sophie Forsberg, Vd och projektchef Telestaden

Boostad Bostad Sverige AB/Folkhem
Boostad Bostad Sverige/Folkhem ägs till lika delar av Rikshem och Nordr och är en strategisk miljö- och hållbarhetssatsning. Genom varumärket Folkhem utvecklas träbyggnadskunskap då bolaget endast bygger i trä. Under 2022 har Europas största innerstadskvarter med totalt 245 bostadsrättslägenheter i massivträ tagit form i Hagastaden i Stockholm, där projekt Cederhusen och Folkhem har rönt stor internationell uppmärksamhet. Under 2023 fortsätter utvecklingen av fler projekt med hållbart bostadsbyggande genom att vi nyttjar det svalare intresset för bostadsrätter till att arbeta fram fler markanvisningar av Stockholms stad för framtida projektstarter.

Huseriet Riks AB
Huseriet Riks ägs till lika delar av Huseriet AB och Rikshem och är ett strukturerat samarbete för att förstärka Rikshems förmåga att generera fler framtida förvaltningsfastigheter genom aktiv projektutveckling. Det innebär att söka upp och avtala om markköp i ett tidigt skede, driva detaljplanearbete samt tillträda fastigheter och genomföra projekt huvudsakligen via forward funding. Samarbetet avser utveckling av bostads- och samhällsfastighetsprojekt från markköp via detaljplan till färdigutvecklad fastighet till Rikshem eller extern part. För närvarande pågår utvecklingen av omkring 1 000 bostäder i Lund där bygglovsprojektering pågår för en första etapp om cirka 300 lägenheter.


Cederhusen, Hagastaden, Stockholm

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006611

Finansiering

Året har präglats av oro i omvärlden och på de finansiella marknaderna samt ökad inflation och stigande räntor. Vikten av att ha stabila ägare och en stark rating har accentuerats.

Rikshem står stadigt och har under året haft tillgång till både kapitalmarknadsfinansiering och säkerställda banklån. På kort sikt har ränte- och marginalförändringar en begränsad inverkan på Rikshems finansiella ställning då en stor del av låneportföljen har lång ränte- och kapitalbindning, men medelräntan kommer att öka successivt.

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

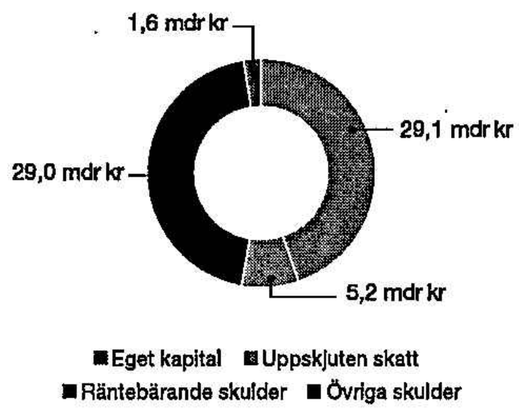
Mål och strategi
Huvuddelen av Rikshems finansverksamhet är skuldförvaltning, med målet att bibehålla en finansiell stabilitet och god betalningsberedskap med tillgång till finansiering på både kort och lång sikt. Samtidigt ska bästa möjliga finansnetto eftersträvas inom ramen för de risknivåer och risklimiter som anges i Rikshems finanspolicy. För att nå målen behöver finansieringskällorna diversifieras och den starka kreditratingen A3 eller motsvarande bibehållas. Rikshem eftersträvar att vara en välrenommerad låntagare i det nordiska banksystemet, på den svenska certifikatmarknaden och på de svenska, norska och europeiska obligationsmarknaderna. Backup-faciliteter hos ägare och banker och en spridd förfallostruktur på lånen bidrar också till den finansiella stabiliteten.

Finansiell ställning
Rikshem är ett finansiellt stabilt bolag med starka ägare och en hög kreditrating. De finansiella nyckeltalen har stärkts den senaste 5-årsperioden men försvagades något under 2022 främst till följd av värdeminskning i fastighetsportföljen. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 45 procent, belåningsgraden till 49 procent och räntetäckningsgraden till 3,5 gånger. Nettoskuld i förhållande till EBITDA uppgick till 17,6 gånger, mot bakgrund av fallande resultat i kombination med ökade investeringar.

Upplåning
Trots en instabil och volatil marknad har Rikshem under året haft tillgång både till kapitalmarknadsfinansiering och till säkerställd bankfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 29 021 miljoner kronor (26 922). Ökningen under året är främst hänförlig till investeringar i fastigheter. Vid utgången av året uppgick medelräntan till 2,0 procent (1,5).

Obligationer är Rikshems huvudsakliga finansieringskälla och vid årsskiftet uppgick obligationslånen till 20 506 miljoner kronor. Under 2022 har elva obligationsemissioner genomförts om totalt 4,2 miljarder kronor. Den svenska obligationsmarknaden erbjuder främst finansiering med löptider upp till fem år. För att öka kapitalbindningen och samtidigt bredda investerarbasen emitteras obligationer

Kapitalstruktur 2022-12-31



Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp	Andel av räntebärande skuld
Företagscertifikat	2 841	10%
Banklån mot säkerhet	4 530	16%
Lån från Europeiska Investeringsbanken	999	3%
Lån från närstående bolag	145	1%
Obligationer SEK	11 658	40%
Obligationer NOK	5 012	17%
Obligationer EUR	3 271	11%
Obligationer AUD	565	2%
Total	**29 021**	**100%**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

även i utländska valutor. Under året har en obligation i EUR emitterats med löptid om fem år. Övriga obligationer har emitterats i SEK med löptider mellan två och fem år.

Banklån, upptagna mot säkerhet i fastigheter, uppgick till 4 530 miljoner kronor. Banklån mot säkerhet har ökat med 1 224 miljoner kronor under året. Säkerställda lån uppgår nu till 8% av fastighetsvärdet (6%). Lån från Europeiska investeringsbanken utan säkerhet uppgick till 999 miljoner kronor (999). Upplåning genom företagscertifikat har minskat med 709 miljoner kronor under året och uppgick vid årsskiftet till 2 841 miljoner kronor. Vidare har bolaget 145 miljoner kronor (175) i skulder till närstående bolag.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 783 mkr (468). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 2 mkr (48). Denna typ av säkerheter regleras månadsvis.

Låneprogram

Rikshem har ett EMTN-program noterat på Irish Stock Exchange för utgivande av obligationer. Rambeloppet för EMTN-programmet har under året utökats från två till tre miljarder EUR. Programmet möjliggör upplåning i flera valutor. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. Vid årsskiftet hade Rikshem obligationer utestående i EUR, NOK och AUD till en sammanlagd volym om 8,8 miljarder svenska kronor. Övriga obligationer är denominerade i SEK. Rikshem har även ett företagscertifikatprogram som ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider på upp till tolv månader inom en ram om 10 miljarder kronor.

Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför mitigeras bland annat genom en backupfacilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna samt genom backup-faciliteter hos svenska banker. Utöver detta finns en checkräkningskredit om 500 miljoner kronor som förnyas årligen. Backup-faciliteterna täcker refinansiering av mer än två års låneförfall.

Bekräftade kreditlöften, mkr
med återstående giltighet överstigande 12 mån.

Ägare	10 000
Svenska banker	3 000
Summa bekräftade outnyttjade kreditlöften	**13 000**

Räntebindning

Cirka 22 procent av finansieringen (inkl derivat) har en räntebindning som är kortare än 12 månader. Räntederivat används för att reducera ränterisken som kort räntebindning i finansieringen leder till. Syftet med att räntesäkra upplåningen är att begränsa bolagets ränterisk och skapa utrymme för omställning vid räntefluktuationer. I finanspolicyn finns ett antal limiter som begränsar ränteexponeringen, se tabell sidan 54.

Kapitalbindning

Policyn för lägsta genomsnittliga kapitalbindning höjdes 2020 från 2,0 till 3,5 år. Vid årsskiftet uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 3,7 (4,0) år.



Valutaexponering

All upplåning i utländsk valuta ska kurssäkras enligt bolagets finanspolicy. Kurssäkring sker genom kombinerade ränte- och valutaswappar vilket eliminerar valutarisker under lånens totala löptid. Derivatinstrumenten redovisas löpande till marknadsvärde i balansräkningen medan värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdeförändring i kombinerade ränte- och valutaswappar orsakas både av förändring i räntor och i valutakurser. För lån i utländsk valuta sker omvärdering enbart av kapitalbeloppet mot aktuell valutakurs, vilket innebär att ett lån i utländsk valuta och tillhörande swap har olika värdeförändring under löptiden. Dessa värdeförändringar är orealiserade. Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade resultateffekter.

Derivatinstrument

Ränteuppgången under året har haft en stor inverkan på värdet på bolagets derivatinstrument. Räntederivaten har ökat i värde då större delen av derivatportföljen består av ränteswappar där en fast låg ränta betalas. Vid utgången av

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700662

året uppgick räntederivaten nominellt till netto 15,5 miljarder kronor (15,2). Värdet på räntederivat ökade under året med 1 779 mkr och uppgår till 1 743 miljoner kronor (-36). Kombinerade ränte- och valutaswappar har minskat i värde då Rikshem i de flesta erhåller fast ränta i utländsk valuta och erlägger rörlig ränta i SEK. Värdet på kombinerade ränte- och valutaswappar har minskat med 129 mkr och uppgår till –33 miljoner kronor (96). Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrument till 1 710 miljoner kronor (60) vid årets utgång.

Grön finansiering

Rikshems ramverk för gröna obligationer uppdaterades i början av 2022 och omfattar nu bland annat byggnader i certifierat trä, investeringar i energieffektivisering samt fastigheter med låg energiförbrukning. Ramverket är baserat på Green Bond Principles, och har liksom Rikshems tidigare gröna ramverk granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero. Cicero har givit ramverket klassificeringen Medium Green för de gröna villkoren och Excellent för styrningen. Ramverket i sin helhet och mer information om emitterade gröna obligationer finns på webbsidan rikshem.se. Under året har 4,0 miljarder kronor emitterats i gröna obligationer, och vid utgången av året var 7,9 miljarder kronor gröna obligationer utestående.

Rikshem har även grön finansiering genom en kreditfacilitet hos Europeiska Investeringsbanken som får användas för att finansiera investeringar i energieffektivisering. Faciliteten är fullt utnyttjad och lånebeloppet uppgick vid årsskiftet till 999 miljoner kronor.

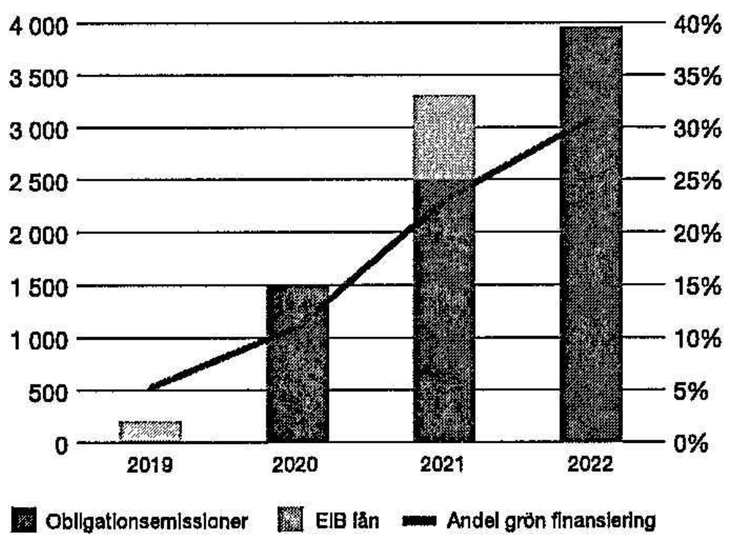
Totalt uppgår Rikshems gröna finansiering till 8,9 miljarder kronor vilket motsvarar 31 procent av räntebärande skulder.

Rating

Rikshem har kreditbetyget A3 med stabil outlook från kreditvärderingsinstitutet Moody's sedan 2020. Detta kreditbetyg ger god tillgång till kapital på finansmarknaderna, minskar finansieringsrisken och håller finansieringskostnaden nere. Kreditbetyget bekräftades av Moody's i juni 2022.



Grön finansiering



Räntebärande externa skulder

	Räntebindning		Kapitalbindning	
Löptid, år	Belopp (mkr)	Andel procent	Belopp (mkr)	Andel procent
2023	6 021	21	6 435	22
2024	3 616	12	4 309	15
2025	5 785	20	4 852	17
2026	3 700	13	3 631	12
2027	1 999	7	2 633	9
2028	3 000	10	1 053	3
2029	1 500	5	1 405	5
2030	2 400	8	1 089	4
2031	500	2	800	3
2032	500	2	2 814	10
Summa	**29 021**	**100**	**29 021**	**100**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Finanspolicy
Rikshems finanspolicy definierar målsättningar och anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten. Policyn uppdateras årligen och fastställs av styrelsen. Den omfattar bland annat organisation och ansvarsfördelning för finansverksamheten, riktlinjer och risklimiter för hantering av finansiella risker samt riktlinjer för uppföljning och rapportering. Rapportering till styrelsen sker kvartalsvis. De väsentligaste limiterna i finanspolicyn framgår av tabellen till höger.

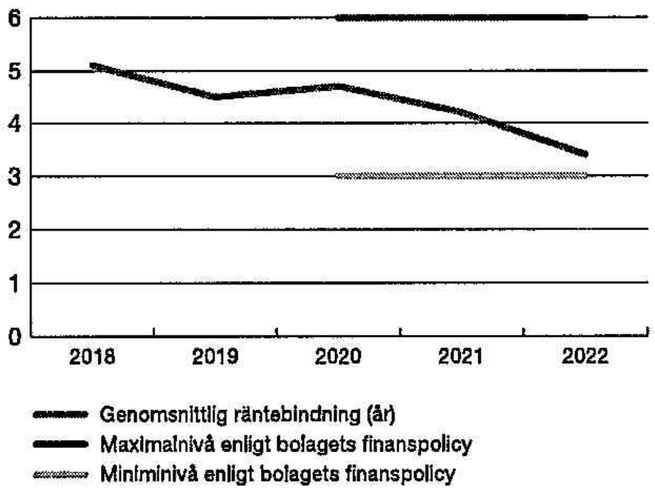
Finansierings- och likviditetsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid någon given tidpunkt ej kan erhållas, eller endast erhållas till en väsentligt ökad kostnad. Med likviditetsrisk avses risken för att likvida medel och tillgängliga krediter inte räcker till att fullgöra betalningsförpliktelser. Rikshem begränsar finansierings- och likviditetsrisk genom att sprida förfallostrukturen på skulden samt genom outnyttjade kreditlöften. Rikshems finanspolicy innehåller ett antal risklimiter som begränsar dessa risker.

Ränterisk
Ränterisk är risken att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Rikshems resultat. I finanspolicyn begränsas ränterisken genom ramar för räntebindning. Ambitionen är att sprida räntebindningen över en period om maximalt tio år. Ränterisken hanteras främst genom ränteswappar och lån med fast ränta.

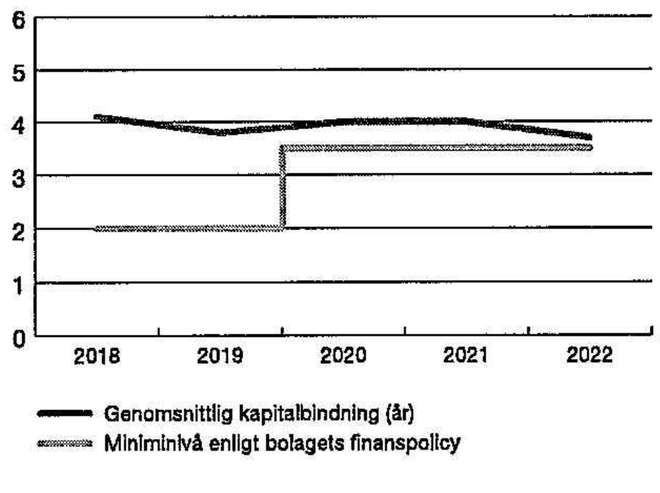
Kredit- och motpartsrisk
Kredit- och motpartsrisk är risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I finanspolicyn regleras placering av likvida medel genom begränsningar vad gäller motparter (och deras rating), instrument och löptider. Motparter avseende kreditlöften och derivatinstrument regleras genom rating.

Valutarisk
Valutarisk är risken att förändringar i valutakurser medför negativ påverkan på resultat- och balansräkning. Finanspolicyn anger att Rikshem i finansverksamheten inte får utsättas för valutaexponering. Upplåning i annan valuta än svenska kronor är tillåten men den ska kurssäkras i samband med att upplåningen sker. Kurssäkring sker genom kombinerade ränte- och valutaswappar, vilket eliminerar valutarisken under lånens totala löptid.

Genomsnittlig räntebindning (år) 3,4 år



Genomsnittlig kapitalbindning (år) 3,7 år



Finanspolicy i sammandrag

Risk/nyckeltal	Policy	Utfall
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Max 58 %	49 %
Genomsnittlig kapitalbindning	Minst 3,5 år	3,7 år
Andel säkerställd skuld	Max 25 %	8 %
Låneförfall	Max 35 % av nettoskulden inom 12 månader	Uppfyllt
Likviditetskvot	Minst 1,15 ggr	2,3 ggr
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning	Inom intervallet 3-6 år	3,4 år
Andel räntesäkring > 1 år	75-95 %	79 %
Räntebindning förfall > 1 år	Max 20 % inom 12 månader	Uppfyllt
Maximal räntebindning	10 år	Uppfyllt
Räntetäckningsgrad	Minst 2,2 ggr	3,5 ggr
Kredit- och motpartsrisk		
Placeringar	Begränsning genom löptid och rating	Uppfyllt
Kreditlöften och derivatinstrument	Begränsning genom rating	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 63

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ), org. nr 556709-9667, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Rikshem bildades 2010 och har genom investeringar och förvärv vuxit till att bli ett av Sveriges största privata fastighetsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Rikshem är en långsiktig, hållbar och ansvarstagande fastighetsägare som skapar värdetillväxt genom att utveckla och förädla fastigheter och byggrätter samt driva en kundnära och kvalitativ förvaltning. Rikshem äger fastigheter över hela Sverige, från norr till söder. Joint ventures ger Rikshem möjligheter att agera på nya marknader och utveckla nya och befintliga områden samt dela och komplettera befintliga kompetenser.

Rikshems affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. Det görs genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Rikshem AB (publ) är moderbolag i Rikshemkoncernen, nedan benämnd Rikshem. Bolaget sköter förvaltningen av samtliga bolag inom koncernen. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, org. nr 556806-2466, som ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB.

Finansiella mål

Rikshem har fem långsiktiga mål mot vilka verksamheten styr. God totalavkastning utgör det övergripande finansiella målet. Utöver god totalavkastning har Rikshem ett flertal finansiella mål för koncernen som syftar till att säkerställa att bolaget är finansiellt stabilt, lönsamt och långsiktigt. Ett ekonomiskt starkt Rikshem ger oss möjlighet att göra skillnad i samhällsutvecklingen och skapa förutsättningar för det goda samhället. Rikshems finanspolicy är ett verktyg för att definiera målsättningar och riktlinjer samt ange risklimiter för finansieringsverksamheten vilka bidrar till det övergripande målet om god totalavkastning.

Rikshems mätbara finansiella nyckeltal för 2022 var:

- Att långsiktigt leverera en real totalavkastning överstigande fem procent på fastighetskapitalet.*
- Mål omfattande:
  - Soliditet
  - Belåningsgrad
  - Räntetäckningsgrad
  - Kapitalbindning
  - Räntebindning
  - Nettoskuld/EBITDA

År 2022 har bjudit på utmaningar med hög inflation och stigande räntor vilket har påverkat bolagets resultat. Fallande fastighetsvärden har medfört en negativ real totalavkastning och en något försämrad soliditet och belåningsgrad. Rikshem har fortsatt en starkt finansiell ställning.

	2022	2021
Real totalavkastning, inkl. joint ventures (utifrån siffror från MSCI), %	–12,8	10,3
Soliditet, %	45	46
Belåningsgrad, %	49	46
Belåningsgrad säkerställda lån, %	8	6
Andel kortfristig nettoskuld, %	19	25
Nettoskuld/EBITDA, ggr	17,6	15,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6
Räntebindning, år	3,4	4,2
Kapitalbindning, år	3,7	4,0

Organisation och medarbetare

Verksamheten bedrivs huvudsakligen med egen personal. Vid årsskiftet, den 31 december 2022, uppgick antalet anställda hos Rikshem till 316 (286). I början av 2022 outsourcade förvaltningsorganisationerna i Stockholm viss drift av fastigheterna för att säkerställa kvalitet i driften vilket medfört en minskning av antalet anställda fastighetstekniker i egen regi. Under året har Projektavdelningen bytt namn till Projektutveckling och Fastighetsutveckling har blivit en del av Projektutveckling. Chefen för Projektutveckling är numera del av företagsledningen. Rikshem genomförde under året också en större omorganisation där

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Året med Rikshem

Q1:

- Rikshem påbörjade uppförandet av ett fyravåningshus i Stenhagen, Uppsala, om totalt 37 lägenheter med inflyttning Q2 2023.
- Vid årsstämman den 24 mars 2022 valdes Siv Malmgren och Zdravko Markovski till nya ordinarie ledamöter i Rikshem AB (publ)s styrelse.
- I Gränby, Uppsala, inledde Rikshem ett långsiktigt arbete för att skapa en trygg och hållbar boendemiljö.

Q2:

- Rikshem genomförde ett första spadtag för Rikshems nya lägenheter på Kronan i Luleå om totalt 92 lägenheter med inflyttning årsskiftet 2023/2024.
- Rikshem påbörjade byggnation för utveckling av Vilbergen, Norrköping. Totalt 141 lägenheter fördelade på tre huskroppar ska uppföras.
- Rikshem påbörjade byggnationen av projektet Grafikern i Gränby, Uppsala, om totalt 162 nya lägenheter.
- Rikshem påbörjade utvecklingen av Sorgenfri i Malmö och sitt första nyproduktionsprojekt i staden. Totalt 260 lägenheter med inflyttning under 2024 ska uppföras.
- Kreditvärderingsinstitutet Moody's bekräftade Rikshems långfristiga kreditbetyg A3.
- Detaljplanen för den första bostadsetappen i Telestaden, Farstas nya stadsdel som utvecklas av Rikshem och Ikano Bostad, vann laga kraft. Planen omfattar 460 bostäder.
- Rikshem etablerade sig genom samarbete med JV Huseriet i stadsdelen Västerbro i Lund.

Q3:

- Rikshem genomförde ett första spadtag för utveckling av Nacka seniorcenter Talliden. Fastigheten, som uppfördes med de ideal och tankar som rådde under 1950-talet, kommer att få en omsorgsfull renovering.
- Harplinge äldreboende i Halmstad tog hem segern i den internationella tävlingen ELCA Trend Award. Harplinge äldreboende var ett av fem bidrag som nominerats från Sverige till tävlingen.
- Rikshem beviljades stöd från Boverket för utveckling av gröna och trygga samhällen.

Q4:

- *Ann-Sophie Forsberg* utsågs till vd för Telestaden, Ikano Bostads och Rikshems gemensamma stadsutvecklingsprojekt i Farsta i södra Stockholm.
- Rikshem anslöt sig till Sveriges Allmännytta.
- Rikshems nybyggnation Topasen i Norrköping certifierades med Miljöbyggnad Silver.
- Rikshem frånträdde den kommersiella fastigheten Stockholm Lagern 6, där bolaget tidigare hade sitt huvudkontor.

förvaltningsorganisationen delats upp i Förvaltning Bostad och Förvaltning Samhällsfastigheter för att möjliggöra ett större fokus på samhällsfastighetsaffären. Organisationsförändringen har inneburit att förvaltningen vuxit i antal medarbetare. Rikshem har under en tid haft utmaningar med personalomsättning och under 2022 gjordes en djupare analys av orsakerna vilket har lett till ett antal initiativ och aktiviteter. Fokus har varit på roller och ansvar, ett förbättrat förmånspaket och fortsatta satsningar på rätt rekryteringar och ledarskap. Under året har ett arbete gjorts kring processen för konceptet Värdeskapande renovering och utbildning för berörda medarbetare har genomförts.

Övriga väsentliga händelser under året

2022 har varit ett utmanande år på flera sätt. Pandemi, globala leveransproblem, invasionen av Ukraina, hög inflation, snabbt stigande räntor och mångdubblade energipriser har haft stor påverkan på samhället. Fastighetsbranschen har under en tid verkat i ett gynnsamt klimat men behöver nu anpassa sig till en ny verklighet i lågkonjunktur. Det har under året varit volatilt på finansmarknaderna. För Rikshem är det en styrka att ha stabila ägare, en stark rating och tillgång till finansiering via såväl kapitalmarknaden som banklån. Byggkostnaderna har ökat snabbare än den allmänna inflationen. Därutöver påverkas branschen av långa leveranstider för vissa material och komponenter. Under året har energipriserna varit ovanligt höga och den prissäkringsstrategi för el som Rikshem tillämpar har inte fullt ut kunnat möta effekterna av prisökningarna vilket inneburit högre taxebundna kostnader. Fastighetsägare får räkna med att elen kommer att vara dyrare framöver. Rikshem satsar på egen energioptimering och börjar se effekter av genomförda och pågående energiinvesteringar.

Omvärldsläget och stigande räntor driver upp avkastningskraven vilket gör att värdeförändringen för fastigheter är negativ för året.

I en orolig omvärld och på en orolig marknad finns anledning att se över vad man arbetar med och hur man gör det. Rikshem bedriver verksamheten med ett långsiktigt fokus och investerar för framtiden i de områden och orter där Rikshem är verksamt. Området Gränby i Uppsala är ett talande exempel på detta där Rikshem har startat ett lång-

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 64

siktigt utvecklingsprojekt med målsättning att Gränby ska bli ett tryggare och mer attraktivt område.

Hållbarhet

Rikshem ser ett tydligt samband mellan hållbarhet, affärsnytta och långsiktig lönsamhet och vill aktivt bidra till en hållbar utveckling; miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Som ett av Sveriges största fastighetsbolag har vårt agerande stor påverkan på samhället och på många människors livsmiljöer. Vi utvecklar våra fastigheter och områden för att bidra till goda och trygga livsmiljöer och vi värnar om framtida generationer genom att göra hållbara val. Vi strävar efter att vara ett föredöme inom hållbarhet och att bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling, för Rikshems del men även tillsammans med andra aktörer. Grunden i hållbarhetsarbetet är den väsentlighetsanalys som Rikshem genomförde under 2019. Genom väsentlighetsanalysen förstärktes styrningen av hur Rikshems väsentliga hållbarhetsområden integreras i verksamheten. Arbetet konkretiserades i framtagandet av Rikshems hållbarhetskompass som nu tillämpas inom samtliga hållbarhetsområden. Hållbarhetskompassen visar sambandet mellan våra väsentliga hållbarhetsområden, Rikshems fem övergripande bolagsmål och de globala målen. Hållbarhetskompassen ger vägledning i hur medarbetarna ska arbeta med de väsentliga hållbarhetsområdena, i syfte att skapa mesta möjliga nytta för Rikshems kunder och bidra till ett gott samhälle. Bolaget deltar i samhällsutvecklingen på de orter där det är verksamt och arbetar för att vår påverkan på miljön ska vara så liten som möjligt. Hållbarhetsarbetet pågår kontinuerligt och är en naturlig del av hela verksamheten.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har Rikshem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en i årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. På sidan 118 finns ett hållbarhetsindex med sidhänvisning till respektive upplysning om hållbarhet som bolaget ska upplysa om i enlighet med ÅRL 6 kap 12 §.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Rikshems uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktig, stabil och attraktiv real avkastning. Rikshem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av Rikshems affärsplan då riskerna är osäkerhetsfaktorer som kan påverka bolagets förmåga att uppnå målen. Rikshem har valt att klassificera riskerna inom kategorierna omvärldsrisker, strategiska risker, finansiella risker samt operationella risker. Varje riskkategori analyseras löpande.

Omvärldsrisker

Under senare tid har ett antal större händelser skapat oro i omvärlden vilket även påverkar och riskerar att påverka Rikshems verksamhet. Kriget i Ukraina ger följdeffekter och som bland annat leder till kraftigt stigande energipriser, ökade materialpriser och försämrad materialtillgång. Eftersläpningar av Covid-19-pandemin kan fortfarande leda till nedstängningar och restriktioner i omvärlden. Då det är en politisk osäkerhet i omvärlden kan det i sig kan leda till oväntade eller ändrade beslut i lagar och regler. Vi befinner oss i en tid med risk för recession med minskad ekonomisk tillväxt, ökad arbetslöshet samt att levnadskostnaderna ökar mer än löneökningarna, vilket både påverkar Rikshem och Rikshems kunder. De senaste årens utveckling av ökad gängkriminalitet och skjutningar ger ökande otrygghet och segregation i samhället som kan påverka känslan av gemenskap, trygghet och tillit negativt. FN:s klimatpanel konstaterar i sin senaste rapport att den globala uppvärmningen uppgår till 1,1 grader vilket ökar risken för fysiska händelser såsom extremväder. Det som sker i omvärlden påverkar Rikshem. Genom en aktiv omvärldsbevakning adresseras, värderas och hanteras riskerna strategiskt, taktiskt och operativt inom Rikshem.

Strategiska risker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxttakten, sysselsättningen, graden av nyproduktion av nya fastigheter, förändringen av infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och/eller eget kapital minskar. För att säkerställa värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla förvaltningen, förbättra driftsekonomin och löpande underhålla fastigheterna.

Rikshem gör löpande investeringar främst i form av förvärv, renoveringar och hyresgästanpassningar. För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav. Om investeringarna inte motsvarar avkastningskraven, som varierar för olika typer av investeringar, finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas. Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt. Förvärv görs enbart på utvalda orter. Organisatoriska risker såsom hög personalomsättning, kompetens- och resursbrist hanteras löpande för att kunna bedriva verksamheten på det sätt som förväntas. Det sätt på vilket Rikshem bedriver sin verksamhet kan även långsiktigt påverka bolagets anseende. Genom att kontinuerligt arbeta med värderingar och vidareutveckla arbetssätt stärks Rikshems varumärke.

Finansiella risker

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings, valuta- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på de finansiella skulderna negativt. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat. Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser, och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. Refinansieringsrisken begränsas främst genom tillgången till olika finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. Ränteriskerna begränsas även genom användande av räntederivat och valutariskerna genom valutaderivat. Förändringar i klimatet ställer andra krav på fastigheter. Rikshem genomför klimatriskanalyser för att minimera risken för att vissa fastigheter i framtiden ska bli obrukbara eller att kostnaden för att åtgärda skadorna blir höga. Rikshems bedöm-

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

ning av de klimatrisker som identifierats för verksamheten är att de inte kommer att ha någon väsentlig finansiell påverkan på kort sikt.

Operationella risker
Rikshems intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolaget inte uppfyller avtalade skyldigheter avseende uthyrda bostäder eller lokaler eller om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra. Intäktsrisken är huvudsakligen hanterad genom att intäkterna är fördelade på det stora antalet hyresavtal för bostäder. Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av den enskilde hyresgästens betalningsförmåga. För samhällsfastigheter tecknas långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster.

Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Detta gäller framförallt kostnader för el och värme. Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering för att sänka kostnaderna men också med utgångspunkten att det är miljö- och hållbarhetsmässigt viktigt att reducera energianvändningen. Bolaget arbetar även med långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift. Rikshem är beroende av att information lagrad i system är tillförlitlig och tillgänglig för behöriga samtidigt som tillgången till informationen begränsas för obehöriga.

Brister i IT-säkerheten kan få stora negativa konsekvenser där information exempelvis kan bli förstörd eller otillgänglig på annat sätt, bli röjd till obehöriga eller otillbörligt förändrad. Obehörig åtkomst till bolagets IT-miljö kan få andra negativa konsekvenser som exempelvis olika former av störningar i fastighetsdriften. Det systematiska IT-säkerhetsarbetet är ständigt pågående och anpassas utifrån dagens situation och den tekniska utveckling som bolaget driver eller drar nytta av.

Rikshems verksamhet kan påverka hållbarhetsrelaterade operationella risker såsom risker kopplat till människa och miljö. Det kan handla om risken för arbetsrelaterade skador och olyckor, diskriminering, kränkningar, mutor och korruption, för egen personal såväl som personal i leverantörsleden.

Rikshems verksamhet ger klimatpåverkan och det finns risk att utsläppen inte minskar enligt plan. Genom den antagna klimatfärdplanen mot en klimatneutral verksamhet 2045 med tillhörande aktiviteter samt kontinuerlig uppföljning sker ett proaktivt arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan.

Förväntad framtida utveckling
Den svenska fastighetsmarknaden bedöms långsiktigt präglas av fortsatt bostadsbrist och ökande behov av samhällsfastigheter, som vårdbostäder och skolor. Detta följer främst av demografiska förändringar då Sveriges växande och åldrande befolkning ökar kommunernas och regionernas behov av utbyggd samhällsservice.

Vad avser segmentet vårdbostäder signalerar landets kommuner ett stort behov av att kunna bedriva effektivare verksamhet då vårdbehovet av äldre bedöms öka dramatiskt under de kommande tio åren. Detta skapar möjligheter för fastighetsbolag som erbjuder nya fastigheter som underlättar för detta, delvis med stöd av digital teknik.

Under 2022 har inflationen nått de högsta nivåerna på mer än trettio år. Osäkerheten i världen talar för att den högre inflationen delvis dröjer kvar. Den snabba ökningen av inflationen präglade fastighetsmarknaden under 2022 och bedöms påverka fastighetsmarknaden även under 2023. Samhällsfastigheter, som i hög grad är inflationssäkrade då hyrorna normalt indexeras med KPI, kommer vara attraktiva ur investeringsperspektiv medan förvaltningen av hyresbostäder kommer pressas av ökade kostnader samtidigt som hyresförhandlingarna inte medger att dessa kostnadsökningar fullt ut kan tas ut i form av ökade hyror.

Förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats mycket snabbt sedan början av 2022. Hushållens köpkraft försvagades markant under 2022 vilket bedöms fortsätta under 2023 på grund av den höga inflationen. Stigande ränte- och energikostnader bidrar till att bostadsägare får högre boendekostnader vilket summerat ger fallande bostadspriser och lägre värderingar. Hushållens förväntningar på den egna ekonomin (konfidensindikatorn) har rasat och nyproduktionsmarknaden för bostadsrätter och småhus har kraftigt försvagats. Svenska hushåll bedöms stå inför sin svåraste tid sedan 90-talskrisen. Sammantaget innebär detta försämrade förutsättningar för bostadsbyggande, vilket kommer att leda till en kraftig inbromsning av byggstarter avseende nya bostäder under 2023. Rikshem är dock, med sitt fokus på tillväxtorter och hyresrätter, utveckling av befintliga områden och satsningen på att öka volymen samhällsfastigheter i portföljen väl rustat för rådande marknadsläge. Satsningen på samhällsfastigheter ligger i linje med samhällets nuvarande och kommande behov av vård- och äldreboende, förskolor och skolor. Efterfrågan på hyresrätter bedöms vara fortsatt god och behovet av samhällsfastigheter är stabilt även i tider när omvärlden förändras i en allt snabbare takt.

Rikshems arbete med att effektivisera och digitalisera har gett resultat under 2022 och bedöms bli allt viktigare för att säkra bolagets intjäning kopplat till den höga inflationstakten där bolaget inte fullt ut kommer få hyresökningar på samma nivå som inflationen.

Vidare bedöms de höga energipriserna bita sig fast vilket skapar ytterligare behov och möjligheter att fortsätta arbetet med att öka kvaliteten på beståndet ur energi och driftperspektiv och fortsätta utveckla detta till ett mer hållbart fastighetsbestånd.

Händelser efter balansdagen
För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 25.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	7 001 137 280
Årets vinst, kr	1 323 148 813
Summa, kr	9 165 058 193

Styrelsen föreslår att 9 165 058 193 kronor balanseras i ny räkning.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande notupplysningar.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427005655



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Risker och möjligheter

Rikshems verksamhet påverkas av en mängd yttre faktorer som är förenade med både risker och möjligheter. Rätt hanterade kan risker vändas till möjligheter, samtidigt som en felhanterad risk eller avsaknad av beredskap för att viss risk inträffar kan få stora negativa konsekvenser. Riskhantering är ett prioriterat område för Rikshem som i förlängningen bidrar till att bolaget i större utsträckning lyckas med sitt uppdrag.

Identifiering av väsentliga risker
För att på bästa sätt uppnå verksamhetsmålen och skapa långsiktiga värden behöver Rikshem identifiera, förstå och hantera yttre faktorer som både kan innebära risker och möjligheter. Ytterst ansvarig för hanteringen av bolagets risker är styrelsen, medan vd har det operativa ansvaret.

Rikshem har under året gjort ett omtag av beskrivningen av bolagets risker, och grupperat identifierade risker i fyra kategorier: omvärld, strategiska, finansiella och operationella risker. De tidigare riskkategorierna hållbarhetsrisker och varumärkesrisker har arbetats in i dessa fyra riskkategorier. Riskerna analyseras löpande.

För samtliga riskkategorier har en gradering gjorts. Denna visar graden av sannolikhet för att risken ska realiseras och en värdering av möjlig konsekvens om risken realiseras, för verksamheten och i vissa fall även för samhället i stort. Beskrivningen av bolagets risker samt hanteringen av dessa redovisas på följande sidor. Graderingen är gjord utifrån värdet på Rikshems fastighets- och låneportfölj samt utifrån löpande hyresintäkter och kostnader.



Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006666

	FÖREKOMST	KONSEKVENS	PRIORITET	FÖRÄNDRING
OMVÄRLDSRISKER				
Makrofaktorer	Hög	Hög	Fokus	↑
Förändrade lagar och regler	Hög	Medel	Bevaka	◆
Ökad otrygghet, utanförskap och kriminalitet	Hög	Hög	Fokus	↑
Energi	Medel	Medel	Fokus	Ny
Materialtillgång	Medel	Medel	Bevaka	Ny
Förändrat klimat	Låg	Medel	Bevaka	◆
STRATEGISKA RISKER				
Organisation	Låg	Hög	Fokus	◆
Fastighetsportfölj	Medel	Hög	Bevaka	◆
Investeringar	Medel	Medel	Fokus	↑
Digitalisering	Medel	Medel	Fokus	Ny
Varumärke/anseende	Medel	Hög	Fokus	◆
FINANSIELLA RISKER				
Finansierings- och ränterisk	Medel	Hög	Fokus	↑
Marknadsvärderingar av fastigheter och finansiella instrument	Medel	Hög	Bevaka	◆
Klimatpåverkan på Rikshems affär	Låg	Medel	Bevaka	◆
OPERATIONELLA RISKER				
Arbetsmiljö	Medel	Hög	Fokus	◆
Hyresintäkter	Låg	Låg	Bevaka	◆
Fastighetskostnader	Medel	Medel	Fokus	◆
Projektgenomförande	Medel	Låg	Fokus	◆
Fastighetsförvaltning	Medel	Medel	Fokus	◆
Fastighetsutveckling	Medel	Medel	Fokus	Ny
Leverantörer	Medel	Hög	Fokus	◆
Klimatpåverkan	Medel	Medel	Fokus	◆
IT- och informationssäkerhet	Medel	Hög	Fokus	◆

◆ – Oförändrad risk ↑ – Ökad risk Ny – Ny risk sedan föregående år

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Omvärldsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter	Förekomst och konsekvens
Makro-faktorer	• Fastighetsbranschen påverkas av hur den allmänna ekonomiska utvecklingen samt samhällsutvecklingen i stort ser ut. • Även utvecklingen i vår omvärld påverkar Rikshem, exempelvis perioder med förhöjd inflation, varsel/arbetslöshet, pandemier eller ofred.	• Rikshem har en balanserad och relativt konjunkturokänslig portfölj av bostäder och samhällsfastigheter koncentrerad till utvalda tillväxtorter, vilket begränsar riskerna. • Rikshem kan över tid anpassa portföljen för att till exempel dra nytta av gynnsamma förutsättningar inom en geografisk delmarknad eller ett marknadssegment.	Ekonomisk utveckling och tillväxt leder till nya arbetstillfällen och behov av arbetskraft. Demografiska förändringar såsom ökande och åldrande befolkning samt den fortgående urbaniseringen driver ytterligare efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter.	**Förekomst:** Hög **Konsekvens:** Hög
Förändrade lagar och regler	• Ett förändrat politiskt styre kan påverka Rikshem om det leder till förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning. • Förändrade lagar och regler kan få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	• Rikshem, i samråd med extern expertis, följer förändringar av existerande och utvecklingen av nya regelverk och av praxis. Rikshem verkar även genom branschorganisationer och intresseorganisationer för att påverka i frågor som är av intresse för bolaget. • Lagbevakning • Omvärldsbevakning	Bostäder och samhällsfastigheter är viktiga för samhället och medborgarna. En politik och regeländringar som främjar förutsättningarna för dessa verksamheter är av godo för Rikshem och för samhället i stort. Politiska beslut som gynnar Rikshem skapar bättre förutsättningar för oss att lyckas med vårt uppdrag.	**Förekomst:** Hög **Konsekvens:** Medel
Ökad otrygghet, utanförskap och kriminalitet	• Ökad otrygghet och segregation i samhället kan skapa otrygghet i Rikshems områden. • Många bostadsområden lever inte upp till dagens samhällsplaneringsideal om levande stadsdelar. • Stora hyresrättsområden med ett smalt utbud av lägenhetsstorlekar kan medföra socioekonomiska risker. • Motvilja hos kommuner att bygga nya hyresrätter. • Att hyresgäster flyttar ifrån området när familjen växer eller när hushållet blir ekonomiskt starkare.	• Rikshem arbetar med områdesutveckling för att åstadkomma en blandning av upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och standarder genom kompletterande förtätning och renovering. • Rikshem arbetar för att ha levande bottenvåningar och för att tillföra fler arbetsplatser i samhällsfastigheter för att öka befolkningen dagtid i bostadsområden. • Ökad kunddialog där hyresgästerna får tycka till om och påverka sitt område, är en viktig del i ökad delaktighet och minskat utanförskap. • Rikshem arbetar utifrån lokala förutsättningar och för att ha inbjudande utemiljöer med bra belysning och mötesplatser som bidrar till att fler människor rör sig och vistas i området.	Ökad trygghet ger ökad stabilitet vilket resulterar i minskade förvaltningskostnader för exempelvis skadegörelse och omflyttning. Ökad trygghet ger nöjdare hyresgäster och skapar förutsättningar för ökad trivsel och därmed attraktivitet vilket resulterar i högre fastighetsvärden för Rikshems fastigheter. Om Rikshem kan skapa en positiv utveckling i områden och upplevs som en bra fastighetsägare och hyresvärd stärks bolagets varumärke och kommunrelationer.	**Förekomst:** Hög **Konsekvens:** Hög
Energi	• Kraftigt ökande energipriser slår hårt mot både Rikshem och hyresgäster. • Risk för bortkoppling av elen om efterfrågan är större än utbudet eller om det uppstår effektbrist.	• Rikshem har en utpekad resurs som kontinuerligt bevakar och vidareutvecklar strategin inom elhandel. • Rikshem arbetar aktivt med energieffektivisering, vilket är den viktigaste förutsättningen för att få till stånd investeringar för minskade utsläpp.	Genom att säkra upp avtal gällande el och värme tryggar vi tillgången på hållbar energi. Fördelen med att ha en och samma leverantör över landet är att vi har en part att förhandla med vilket underlättar hanteringen. För fjärrvärme förhandlar vi med det lokala fjärrvärmebolaget på respektive ort.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Medel
Materialtillgång	• Exempelvis pandemier och geopolitiska konflikter kan skapa brist på material med ökade priser som följd. • Brist på material påverkar den svenska marknadens såväl som Rikshems produktion som är beroende av exempelvis cement och andra byggmaterial.	• Rikshem arbetar aktivt med strategiskt inköpsarbete. • Genom att involvera inköpsavdelningen tidigare i processen säkras tillgången på hållbara byggmaterial.	Att teckna ramavtal direkt med materialleverantörer säkrar tillgången på hållbara byggmaterial till rätt pris, kvalitet och tid.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Medel
Förändrat klimat	• På grund av ett förändrat klimat kan Rikshems fastigheter och bostadsområden komma att påverkas negativt. • Ökning av extremväder i form av översvämningar, värmeböljor och stormar ökar risken för skador på våra fastigheter och olägenhet för våra hyresgäster.	• Rikshems långsiktiga mål är att vara klimatneutrala 2045. Från uppvärmning och fastighetsel är målet att minska med 2 kg CO_2/m² och år. Vårt arbete med att utveckla fastigheterna inkluderar ett minskande av klimatpåverkan. • Rikshem har kartlagt de potentiella konsekvenserna av klimatförändringarna för fastighetsbeståndet inom varje ort.	Ett systematiskt klimatarbete stärker vårt varumärke och våra affärer med andra aktörer och bidrar till att uppfylla klimatmål. Genom bolagets klimatarbete kan kunderna erbjudas ett boende och lokaler med bättre miljöprestanda, något som kan öka kundnöjdheten och engagemanget hos medarbetarna.	**Förekomst:** Låg **Konsekvens:** Medel

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006677

Strategiska risker

Risk	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter	Förekomst och konsekvens
Organisation	• Rikshem är beroende av professionella och kompetenta medarbetare med relevant erfarenhet och som arbetar i enlighet med bolagets värderingar och processer. Bristande kompetens kan leda till felaktiga beslut. • Bristande organisationsstruktur, värderingar eller brister i ledning och styrning kan öka personalomsättningen och försvåra rekryteringar. • Medarbetare, underleverantörer och andra som arbetar på uppdrag för Rikshem löper en risk för att utsättas för arbetsplatsolyckor och hotfulla situationer. • Medarbetare och andra som arbetar på uppdrag för Rikshem riskerar att utsättas för diskriminerande eller kränkande behandling.	• Genom att vara ett värderingsstyrt företag kan Rikshem attrahera rätt arbetskraft. • Bolagets värderingar och ledningssystem ingår som naturliga delar i den löpande kompetensutvecklingen för personalen inom ramen för Rikshemakademin. • För att förebygga skador och ohälsa bedrivs arbete i arbetsmiljökommittén i enlighet med Rikshems arbetsmiljöpolicy och framtagna rutiner inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet. • Genom Leverantörsuppförandekoden ställer Rikshem krav på leverantörer avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption m.m. • Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy är framtagen i samverkan med fackliga parter och baseras på nationell lagstiftning mot diskriminering. • Sedan flera år finns en etablerad visselblåsarfunktion.	Genom att eftersträva ständiga förbättringar, affärsmässighet och att arbeta värderingsdrivet i alla delar av bolaget kan Rikshem attrahera och behålla rätt personal. Ett högt välmående resulterar i ökad produktivitet, högre kvalitet i vårt utförande och nöjdare kunder. Arbetsglädje skapar attraktivitet för Rikshem och bidrar till möjligheten att bibehålla och rekrytera kvalificerad kompetens En företagskultur där medarbetarna mår bra och blir respekterade och behandlade lika, är mer produktiv och gör Rikshem till en attraktiv arbetsgivare. Likabehandling av och respekt för våra hyresgäster och leverantörer bidrar till nöjda kunder och bättre affärer.	**Förekomst:** Låg **Konsekvens:** Hög
Fastighetsportfölj	• Fastigheters marknadsvärde baseras huvudsakligen på driftsresultat samt marknadens avkastningskrav, vilket påverkas av bland annat räntenivåer och ortspecifika omständigheter. • Rikshems driftsresultatet påverkas bland annat av hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. • Förändringar i driftsresultat eller avkastningskrav kan innebära att fastighetsvärdet faller. • Fastigheters värde kan minska till följd av att fastighetsbranschens finansieringskapacitet minskar.	• För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen, bland annat genom att förbättra driftekonomin och löpande underhålla fastigheterna. • Rikshem kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden. Fastighetsportföljen utvärderas löpande och möjligheter till förvärv och avyttringar som kan stärka portföljen identifieras.	Genom att vara aktiv i olika segment med delvis olika drivkrafter och olika avkastningskrav kan förändringar i kraven balanseras något. Genom att aktivt arbeta med värdehöjande åtgärder i fastighetsbeståndet och att göra investeringar som ökar driftsresultatet kan Rikshem påverka värdet i positiv riktning.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Hög
Investeringar	• Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgästanpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav eller krav för att nå klimatmål finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas.	• För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav. • Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt. • Fastighetsportföljen utvärderas löpande och möjligheter till förvärv och avyttringar som kan stärka portföljen identifieras.	Genom att balansera olika typer av investeringar kan bolaget uppnå en god avkastning samtidigt som fastighetsportföljen hålls i gott skick.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Medel
Digitalisering	• Risk för att bolaget inte följer med i den digitala utveckling som pågår i samhället. • Brister i hanteringen av personuppgifter, GDPR, cyberangrepp.	• Rikshem arbetar kontinuerligt med att förvalta vår IT-miljö och utveckla systemstödet för att förenkla och effektivisera vår affär. • IT-säkerhetsarbetet involverar alla medarbetare och därför genomförs digitala utbildningar löpande.	Digital signering av avtal, kontrakt och uppsägning underlättar för både oss och våra hyresgäster. Genom ett aktivt IT-säkerhetsarbete ökar vi kunskapen och förebygger angrepp i IT-miljön.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Medel

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Strategiska risker, forts.

Risk	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter	Förekomst och konsekvens
Varumärke (anseende)	• Hur Rikshem bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Om misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk, kan anseendet påverkas negativt. • En låg kännedomsgrad om Rikshem kan påverka när hyresgäster ska välja hyresvärd. • Brister i Rikshems hållbarhetsarbete, mutor/korruption kan medföra affärsrisker såsom risk för skadat anseende, samt legala och finansiella konsekvenser för Rikshem.	• Rikshem eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar. Bolagets styrande dokument såsom policyer och riktlinjer kommuniceras till samtliga medarbetare i samband med anställning och därefter löpande. • Ledningssystemet Riksvägen omfattar processer och rutinbeskrivningar för de olika delarna i organisationen. • Rikshem har en uppförandekod och en hållbarhetspolicy som bygger på företagets värderingar och som fungerar som vägledning för medarbetarna i affärsetiska frågor. Medarbetare har möjlighet att anonymt anmäla överträdelser mot uppförandekoden genom Rikshems visselblåsarfunktion. Bolaget har en etablerad policy för motverkande av intressekonflikter och en uthyrningspolicy som styr bolagets uthyrningsverksamhet.	Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler, relevant riskhantering och omvärldens förväntningar kan bolagets anseende bibehållas eller stärkas. Det finns en affärsmässig potential i att förbättra kännedomen om Rikshem som varumärke. Genom att kontinuerligt arbeta med värderingar och vidareutveckla gemensamma processer och arbetssätt stärks Rikshems varumärke. Ett starkt varumärke och hög kännedomsgrad stärker Rikshem på fastighetsmarknaden. Hög nivå i efterlevnaden inom etiska frågor tillsammans med trovärdighet och transparens skapar möjligheter för Rikshem att upprätthålla förtroende hos viktiga samarbetspartners, nuvarande och potentiella medarbetare samt hos investerare.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Hög

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006668

Finansiella risker

Risk	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter	Förekomst och konsekvens
Finansierings- och ränterisk	• Rikshems externa obligationslån, företagscertifikat och banklån ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisker samt valutarisker. Om dessa risker inte hanteras korrekt kan det leda till negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.	• Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. • Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser, och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. • Refinansieringsrisken begränsas främst genom flera tillåtna finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. • Ränteriskerna begränsas genom användande av räntederivat. • Valutariskerna begränsas genom användande av valutaderivat. • Rikshem bedöms löpande av, och har en kreditrating hos, ratinginstitutet Moody's. • Bolaget verkar för en ökad andel grön finansiering.	Genom att arbeta med olika typer av finansieringskällor, ränte- och valutasäkringsinstrument kan bolaget sörja för en god likviditet och samtidigt arbeta aktivt för att minimera finansieringskostnaderna.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Hög
Marknadsvärderingar av fastigheter och finansiella instrument	• Fallande marknadsvärden och marknadsrelaterade förändringar kan påverka Rikshems resultat och nyckeltal negativt.	• Rikshem genomför löpande analyser samt interna och externa värderingar av fastighetsbeståndet. • Bolaget identifierar och värderar potentiella fastigheter inför förvärv och försäljning.	Genom att följa och vara aktiva på fastighetsmarknaden, kan vi förvärva och sälja fastigheter på bättre villkor.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Hög
Klimatpåverkan på Rikshems affär	• Rikshems fastigheter och bostadsområden kan komma att påverkas negativt av klimathändelser till följd av ett förändrat klimat. • Ökning av extremväder i form av översvämningar, värmeböljor och stormar ökar risken för skador på våra fastigheter och olägenhet för våra hyresgäster.	• Rikshem har kartlagt fastighetsbeståndet utifrån potentiella konsekvenser av klimatförändringarna inom varje ort utifrån scenarierna RCP 4.5 och 8.5. • Rikshem genomför klimatriskanalyser inför förvärv, transaktioner och investeringar såsom nyproduktion och förvaltning.	Genom att genomföra klimatriskanalyser kan Rikshem fatta bättre beslut inför förvärv, transaktioner och investeringar såsom nyproduktion och förvaltning. Rikshems gröna finansiering ger oss tillgång till förmånligare och säkrare lånevillkor.	**Förekomst:** Låg **Konsekvens:** Medel

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Operationella risker

Risk	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter	Förekomst och konsekvens
Arbetsmiljö	• Risk för arbetsrelaterade skador, olyckor och ohälsa. • Risk för diskriminering eller annan kränkande behandling av medarbetare, men även av leverantörers och underleverantörers medarbetare. • Säkerheten för personal gällande hot och våld. • Risker vid ensamarbete/distansarbete. • Arbetsmiljörisker medför affärsrisker såsom risk för skadat anseende, samt legala och finansiella konsekvenser.	• Rikshems uppförandekod vägleder hur bolaget och medarbetare ska förhålla sig till mänskliga rättigheter. • Rikshems leverantörsuppförandekod vägleder hur leverantörer förhåller sig till mänskliga rättigheter. Målet är att alla Rikshems största leverantörer ska skriva under leverantörsuppförandekoden. Koden innehåller skrivningar för att föra vidare Rikshems krav kring bland annat arbetsrättsliga villkor och anständiga arbetsförhållanden även till tredjepartsleverantörer. Rikshem arbetar med uppföljning av de krav som ställs i uppförandekoden genom leverantörsmöten och självskattningar. • Rikshem har en säkerhetsorganisation som stöttar vid eventuella incidenter samt interna arbetsmiljöutbildningar.	Ett aktivt arbete för global utveckling av hållbara arbets- och levnadsvillkor stärker Rikshems ambition att bidra till FN:s globala mål. Uppföljning av de krav som ställs i Rikshems leverantörsuppförandekod möjliggör goda och långsiktiga relationer med våra leverantörer och samarbetspartners, något som är avgörande för Rikshems affärsmässiga framgång.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Hög
Hyresintäkter	• Rikshems intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder och lokaler. Ökade vakanser, tomställda fastigheter samt om hyresgäster underlåter att betala hyra, minskar intäkterna. • Om resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen, minskar Rikshems intäkter.	• En god förvaltning och ett aktivt trygghetsarbete gör Rikshems områden attraktiva. Efterfrågan på bostäder är hög på många av Rikshems delmarknader. Attraktivitet i områden samt kundnöjdhet är en förutsättning för att vakansgraden ska vara låg. • Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Det stora antalet hyreskontrakt är en säkerhet i sig. • För samhällsfastigheter arbetar bolaget med aktiv omförhandling av avtal, och hyresavtal tecknas med stabila och långsiktiga hyresgäster. Genom indexreglerade hyresavtal beaktas inflationsrisken.	Hyresvärdet ökar när fastigheter genomgår renoveringar som förändrar bruksvärdet. Rikshem arbetar aktivt med områdesutveckling i syfte att minska risken för vakanser och öka attraktiviteten i bostadsområdena och därigenom bidra till att människor väljer att bo kvar.	**Förekomst:** Låg **Konsekvens:** Låg
Fastighetskostnader	• Kostnaderna för att förvalta fastighetsbeståndet är delvis beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen. • Bristande kostnadsstyrning kan ge förhöjda underhållskostnader, exempelvis för brand- eller vattenskador. • Långsiktigt ökade kostnader kan få en negativ påverkan på fastigheternas värde. • Ökande kostnader för till exempel energi och avfallshantering.	• Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering av såväl kostnads- som hållbarhetsskäl och har långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift. • Rikshem har ett proaktivt inköpsarbete och där så är möjligt och lämpligt säkras priser för längre tid. Bolaget arbetar med gemensamma processer och utvärderar löpande sin organisation. Bolaget har sedvanliga försäkringar för skador orsakade av exempelvis brand eller vatten.	Ett kontinuerligt arbete med exempelvis driftoptimering kan leda till lägre eller bibehållna kostnader. Genom insatser inom områdesutveckling, vilka syftar till ökad attraktivitet, kan kostnaderna för yttre skötsel och skadegörelse minskas. Ett strukturerat inköpsarbete säkerställer en god kvalitet i inköpta varor och tjänster och möjliggör samtidigt att skalfördelar kan uppnås.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Medel
Projektgenomförande	• Bristande projektstyrning kan leda till felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners i nybyggnads- eller renoveringsprojekt. Det kan få konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. • Användning av miljö- och hälsofarliga ämnen kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker, såväl för personal, samarbetspartners, hyresgäster, kunder och andra som vistas i anslutning till pågående projektverksamhet. • Om fel typ av projekt utvecklas riskerar bolaget att få förhöjda vakanser och sämre värdeutveckling på lång sikt.	• Rikshem arbetar efter framtagna mallar och modeller för entreprenadavtal och projektstyrning. De leverantörer och entreprenörer som Rikshem använder sig av ska uppfylla Rikshems leverantörsuppförandekod. • Arbetsmiljörisker kan minskas genom aktiv planering och förebyggande åtgärder. Ett gott internt samarbete mellan projekt- och förvaltningsorganisationerna samt centrala stödfunktioner borgar för att rätt produkter utvecklas. • Införande av hållbarhetskrav i upphandling- och projektprocessen.	Att bedriva värdeutvecklande projekt är en förutsättning för att kunna ta tillvara den potential som finns i fastighetsbeståndet. Genom löpande projektuppföljning och styrning kan möjliga effektiviseringar och kostnadsbesparingar under pågående projekt identifieras och tillvaratas. Med rätt genomförande kan Rikshems projekt ge goda möjligheter till ekonomisk utveckling.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Låg

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427000669

Operationella risker, forts.

Risk	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter	Förekomst och konsekvens
Fastighets-förvaltning	• Bristande förvaltningskvalitet kan leda till lägre kundnöjdhet och därmed risk för ökad omflyttning och vakansrisk. • För Rikshem som ägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom god förvaltning samt att underhållskostnader minimeras. • Brister i efterlevnaden av regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	• Rikshem har en utvecklad förvaltningsmodell med definierade nivåer för skötsel och underhåll. • Förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägaransvaret	Genom en professionell och kundnära förvaltning kan Rikshem öka kundnöjdheten, minska vakansrisken och samtidigt leverera en god avkastning	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Medel
Fastighets-utveckling	• Långa ledtider i plan- och bygglovsprocesser kan påverka Rikshems planering av bostadsbyggande. • Om inga nya projekt påbörjas får det effekter för hela samhället.	• Rikshem följer noga utvecklingen på marknaden för att bättre möta samhällets behov av bostäder och samhällsfastigheter. • Genom att ha en tät dialog med intressenter i tidiga skeden och under detaljplaneprocessen kan vi utveckla byggrätter för bostäder och samhällsfastigheter.	Genom vår expertis som är att ta fram nya detaljplaner för fastigheterna, från projektidé till detaljplan, kan vi förädla markens användningsområde och därmed uppnå högre värden och högre avkastning för bolaget.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Medel
Leverantörer	• Brister i leverantörskedjan, t.ex. rörande mutor och korruption eller mänskliga rättigheter. • Brister i arbetsmiljö och säkerhet på Rikshems byggarbetsplatser, såsom brister i loggböcker och vid ID-kontroll vid byggarbetsplatser på Rikshems fastigheter.	• Rikshem ställer relevanta hållbarhetskrav vid upphandlingar och följer upp kraven med revisioner och kontroller. • Rikshem arbetar aktivt med hållbara leverantörsled ur ett affärsetiskt och miljömässigt perspektiv genom vår leverantörsuppförandekod, som våra leverantörer och samarbetspartners ska följa.	Rikshem är en stor beställare och har därmed stor möjlighet att påverka våra leverantörer av varor och tjänster. Genom att vi ställer krav och följer upp dem kan vi lyfta hållbarhetsarbetet i leverantörskedjan.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Hög
Klimat-påverkan	• Rikshems klimatpåverkan minskar inte enligt beslutad klimatfärdplan.	• Genomföra åtgärder enligt beslutad klimatfärdplan. • Samverkan i branschen genom anslutning till LFM30, SBTi och Fossilfritt Sverige.	Med ett aktivt klimatarbete bidrar vi till att minska Rikshems klimatpåverkan. Genom att sätta upp tuffa klimatmål och ansluta oss till olika klimatinitiativ kan vi stärka varumärket.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Medel
IT- och informations-säkerhet	• Rikshem är beroende av att information lagrad i system är tillgänglig för behöriga och spärrad för obehöriga. • Brister i IT-säkerheten kan få stora negativa konsekvenser. • Obehörig åtkomst, genom exempelvis cyberattacker, kan få negativa konsekvenser som exempelvis störningar i fastighetsdriften.	• Det systematiska IT-säkerhetsarbetet är ständigt pågående på Rikshem och anpassas utifrån såväl dagens situation som den tekniska utveckling som bolaget driver eller drar nytta av.	Med god IT-säkerhet säkerställs att Rikshems IT-system är tillgängliga för behöriga och att information i dem är korrekt.	**Förekomst:** Medel **Konsekvens:** Hög

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Bolagsstyrningsrapport 2022

Rikshem AB (publ) ("Rikshem" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag. Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2022. Rapporten ingår som en del i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2022.

Rikshems bolagsstyrning utgår från externa och interna regelverk. Centrala externa regelverk är bland annat aktiebolagslagen, regelverken för emittenter på de marknadsplatser där Bolagets obligationer är noterade och marknadsmissbruksförordningen (MAR). Viktiga interna regelverk är ägardirektivet, bolagsordningen, arbetsordningarna för styrelsen och styrelsens utskott, vd-instruktionen, uppförandekod, finanspolicy och andra interna policyer och riktlinjer.

Av Rikshems bolagsordning framgår bland annat att Bolagets firma är Rikshem AB (publ) samt att Bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för Bolagets verksamhet är att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag, eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom, samt driva därmed förenlig verksamhet inkluderande bland annat tillhandahållande av fastighetsanknutna tjänster.

Rikshem omfattas formellt inte av Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") (eller någon annan bolagsstyrningskod) till följd av att Bolaget inte har aktier upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige, men följer de regler om bolagsstyrning som följer av lag eller annan författning. Enligt Rikshems ägardirektiv ska Koden tjäna som vägledning för bolagsstyrningen. Bolaget tillämpar därför i huvudsak Koden men gör avsteg från vissa bestämmelser främst till följd av Bolagets ägarstruktur och att Bolagets aktier inte är noterade på en marknadsplats. Bolaget har obligationer utgivna under Bolagets tidigare MTN-program (Medium Term Note), noterade på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen), och obligationer utgivna under Bolagets EMTN-program (Euro Medium Term Note), noterade på Euronext Dublin. Bolaget följer därför respektive marknadsplats regelverk för emittenter. Rikshem har valt Irland som hemmedlemsstat.

För den interna och den externa informationsgivningen har Bolaget antagit en kommunikationspolicy som bland annat reglerar hur Bolaget ska kommunicera till marknaden.

Aktieägare och ägardirektiv

Rikshems aktiekapital uppgick per den 31 december 2022 till 99 727 900 kronor fördelat på 997 279 aktier, med en röst vardera. Rikshems samtliga aktier ägs av Rikshem Intressenter AB. Aktierna i Rikshem Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB (gemensamt "Ägarna").

För verksamheten har bolagsstämman antagit ett ägardirektiv. Ägardirektivet behandlar ämnen såsom avkastningsmål, riskhantering och kapitalstruktur, investeringstakt och utdelningspolicy, etik och hållbarhet, allmänna bolagsstyrningsprinciper, styrelsen, revisorer, samordning mellan styrelse och ägare samt rapportering. Ägardirektivet behandlas årligen på årsstämman. Vid årsstämman 2022 antogs ett uppdaterat ägardirektiv med i huvudsak redaktionella förändringar i förhållande till tidigare version.

Bolagsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Rikshems angelägenheter på bolagsstämma. Vid bolagsstämman får varje rösträttigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier. Årsstämma ska hållas i Stockholm senast den 30 juni varje år. Aktiebolagslagen och bolagsordningen reglerar vad årsstämman ska besluta om. Rikshem höll årsstämma den 24 mars 2022 i Stockholm.

På årsstämman var samtliga Rikshem Intressenter ABs aktier företrädda. Styrelsen, vd och Bolagets huvudansvarige revisor närvarade på stämman. På årsstämman beslöts att till styrelsen omvälja Pernilla Arnrud Melin, Liselotte Hjorth, Andreas Jensen, Per-Gunnar Persson, Peter Strand och Per Uhlén samt nyvälja Siv Malmgren och Zdravko Markovski. Per Uhlén omvaldes till styrelsens ordförande. Valet av styrelsens ledamöter hade föregåtts av arbete i valberedningen. Stämman beslöt vidare att Bolaget ska ha en valberedning inför årsstämman 2023 och beslöt också att anta en instruktion för valberedningen.

Under 2022 hölls ingen extra bolagsstämma.

Valberedning

Enligt instruktionen för valberedningen ska valberedningen bestå av en ledamot som ska utses av AMF Tjänstepension AB och en ledamot som ska utses av Fjärde AP-fonden samt av styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ska vara ordförande i valberedningen, men har inte rösträtt i frågor om förslag avseende styrelseordförandeposten och ordförandens arvode. Valberedningen ska bland annat bereda frågor om förslag till styrelseledamöter, förslag till styrelseordförande och ordförande vid årsstämman, förslag till styrelsearvoden med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter samt arvode för utskottsarbete.

Valberedningen ska beakta att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende styrelseledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund med hänsyn tagen till Bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Av instruktionen för valberedningen framgår att Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy ska beaktas vid nominering av styrelseledamöter. Styrelsen har efter årsstämman 2022 bestått av tre kvinnor och fem män.

Valberedningen ska efter rekommendation från revisionsutskottet föreslå revisor och arvode till revisor. Arvode utgår inte till ledamöterna i valberedningen.

Styrelsen

Sammansättning

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst tio ledamöter med noll till tio suppleanter. Vid ingången av året bestod styrelsen av sex ordinarie ledamöter valda av årsstämman och vid årsstämman 2022 beslöts att styrelsen skulle ha åtta ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter. Vd ingår inte i styrelsen men närvarar på samt-

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006570

liga styrelsemöten. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnande som finansiellt kunnande. Styrelsens ledamöter presenteras på sidan 71. Chefsjuristen i Rikshem är styrelsens sekreterare.

Styrelsens uppgifter

Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Rikshems organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning anges bland annat formerna för styrelsens arbete avseende styrelsemöten, protokoll, ordförandens och vds närmare uppgifter med mera. Däri finns även bestämmelser om hur anställningsvillkor för personer i ledande ställning ska beslutas. Vd är regelmässigt föredragande på styrelsemötena.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och ansvarar för kallelsen till styrelsens sammanträden och planerar sammanträdena i samråd med vd. Ordföranden ansvarar för samordning mellan styrelsen och Ägarna.

Styrelsens arbete under 2022

Styrelsen antar en årsplan för sitt arbete med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade bland annat till att styrelsen vid vissa tidpunkter ska avge finansiella rapporter. Vid styrelsesammanträdena avger vd regelmässigt en rapport över Bolagets verksamhet, resultat och ställning. Vd ska därutöver informera styrelsen om särskilt viktiga händelser i den löpande verksamheten. På styrelsemötena redovisas vad som förevarit på mötena i styrelsens utskott. Styrelsearbetet har under 2022 bland annat innefattat beslut om antagande av affärsplan 2023-2025, om bolagets övriga strategiska utveckling samt sedvanliga beslut om delårsrapporter, bokslutskommuniké och års- och hållbarhetsredovisning, antagande av verksamhetsplan och budget för nästkommande år, beslut i finansieringsfrågor, investeringar och större uthyrningar i fastigheter samt beslut om revidering av centrala styrande dokument. Styrelsen har under året även fattat ett antal beslut per capsulam.

Utvärdering av styrelsen

Ägardirektivet och styrelsens arbetsordning anger att styrelsen årligen ska göra en utvärdering av sitt arbete. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärderingen. Utvärderingen har under året genomförts med hjälp av ett digitalt verktyg från en extern aktör. Resultatet har genomgåtts i styrelsen och redovisats för Ägarna och valberedningen. Resultatet används i utvecklingen av styrelsearbetet och i arbetet med att tillse att styrelsen har rätt sammansättning.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. För perioden till och med årsstämman 2023 beslöt stämman att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 624 000 kronor per år och med 215 000 kronor per år till övriga ledamöter samt att årligt arvode för arbete i inrättade utskott totalt ska uppgå till högst 350 000 kronor per år, att fördelas i enlighet med vad styrelsen beslutar, och att det totala arvodet till styrelsen inklusive utskottsarvode inte ska överstiga 2 500 000 kronor per år. Stämman beslöt att arvode för styrelsearbete och utskottsarbete till styrelseledamöter som är anställda inom någon av Ägarna inte ska utgå. Styrelsen beslöt på det konstituerande styrelsemötet att för arbetet inom revisionsutskottet ska ersättning utgå med 95 000 kronor per år till utskottets ordförande och 35 000 kronor per år till ledamot, för arbetet inom investeringsutskottet med 85 000 kronor per år till ordföranden och med 35 000 kronor per år till ledamot, samt för arbetet inom ersättningsutskottet med 20 000 kronor per år till ordföranden och med 10 000 kronor per år till ledamot.

Styrelsens utskott

Av ägardirektivet framgår att det ska finnas ett utskott för beredning av frågor hänförliga till riskhantering, internkontroll och ekonomisk rapportering. Styrelsen har därför inom sig inrättat ett revisionsutskott. Härutöver har styrelsen själv att bedöma behovet av ytterligare utskott och har inom sig inrättat ett ersättningsutskott och ett investeringsutskott. Styrelsen har antagit en arbetsordning för respektive utskott. Utskottens främsta uppgift är att bereda styrelsens beslut inom respektive område. Samtliga utskott ska bestå av tre styrelseledamöter. Vd är regelmässigt föredragande i utskotten.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ska bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, bereda årsredovisning och delårsrapporter, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, följa revisorns arbete med revisionen, bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde samt bereda strategiska frågor avseende Bolagets finansiella struktur. Revisionsutskottet väljer årligen ut ett område för särskild granskning bl a för att säkerställa att adekvata rutiner och processer finns. Revisionsutskottet bestod under årets inledning av Liselotte Hjorth, ordförande, Per-Gunnar Persson och Peter Strand. I mars 2022 ersattes Peter Strand av Siv Malmgren.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet ska enligt dess arbetsordning bland annat besluta om förvärv, försäljningar och investeringar som faller inom utskottets mandat och vara beredande organ inför beslut i styrelsen i frågor rörande förvärv, försäljningar och investeringar som överstiger utskottets mandat samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Investeringsutskottet bestod under årets inledning av Per-Gunnar Persson, ordförande, Pernilla Arnrud Melin och Andreas Jensen. I mars 2022 ersattes Per-Gunnar Persson, som ordförande, av Zdravko Markovski och Andreas Jensen av Peter Strand.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet ska bland annat bereda förslag till och utvärdera principer för ersättning och övriga anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare (ersättningspolicy), bereda frågor rörande program för rörlig lön, följa upp ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Ersättningsutskottet har under 2022 bestått av Per Uhlén, ordförande, Pernilla Arnrud Melin och Andreas Jensen.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Verkställande direktör och ledningsgrupp
Vd svarar för den löpande förvaltningen av Bolaget med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bland annat framgår av vd-instruktionen som årligen antas av styrelsen. Vd ansvarar för den ekonomiska rapporteringen i Bolaget. Vd har inrättat en ledningsgrupp med direktrapporterande chefer.

Ledningsgruppen har regelbundna möten för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2022 hölls tio ledningsgruppsmöten. Rikshems ledningsgrupp bestod inledningsvis av Anette Frumerie, vd, Andrea Cedwall, chef portföljstrategi och transaktion, Carl Conradi, chefsjurist, Fredrik Edlund, förvaltningschef bostäder, Sandra Isberg, verksamhetsutvecklingschef, Petter Jurdell, JV-ansvarig, Anders Lilja, CFO och Jennie Wolmestad, kommunikationschef. Under 2022 har Elin Sjöstrand, chef projektutveckling, Maria André Ahlgren, hr-chef, och Catrin Viksten, förvaltningschef samhällsfastigheter, inträtt i ledningsgruppen. En närmare presentation av ledningsgruppen återfinns på sidan 72. Vd-assistenten är sekreterare i ledningsgruppen.

Revisor
Vid årsstämman den 24 mars 2022 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, är huvudansvarig revisor. Revisorn granskar bland annat årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och Vds förvaltning och avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige. Revisorn uttalar sig om bolagsstyrningsrapporten och om Bolagets hållbarhetsrapport. Den huvudansvarige revisorn har närvarat vid två styrelsemöten och vid fem möten i revisionsutskottet under 2022.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen
Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvars- och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, styrelseutskottens arbetsordningar, vd-instruktion, finanspolicy och beslutsoch attestordning med flera dokument, som alla syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektiv hantering av verksamhetens risker och god kvalitet i den finansiella rapporteringen. Efterlevnad av Bolagets styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt. Bolaget genomför årligen en samlad uppföljning och översyn av policyer och andra styrande dokument. Rikshem har kartlagt väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och minska risker eller mildra konsekvenserna av Bolagets risker. Risker och möjligheter identifieras och hanteras vidare även i verksamhetsplane- och budgetprocessen för respektive enhet och för Bolaget som helhet. Dessutom görs en bedömning av ekonomisk risk med utgångspunkt i resultat- och balansräkning, där poster utvärderas utifrån risk och materialitet. Kontrollaktiviteter av den finansiella rapporteringen baseras på riskbedömningarna och är inbyggda i Bolagets processer som utvärderas löpande.

Processen för värdering av förvaltningsfastigheter innehåller inslag av uppskattningar och antaganden med stor potentiell påverkan på de redovisade värdena för tillgångar. Särskild vikt läggs därför vid säkerställandet av att den finansiella rapporteringen avseende fastighetsvärderingen inte innehåller väsentliga fel. Rikshems fastigheter värderas vid varje kvartalsskifte. Fastighetsvärderingen sker i enlighet med Bolagets policy för värdering av fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas externt av oberoende auktoriserade värderingsinstitut med relevanta kvalifikationer. Projektfastigheter, nyproduktionsprojekt och obebyggd mark ska värderas både externt och internt, där den externa värderingen ska svara för kvalitetssäkring av den interna värderingen. Har både extern och intern värdering av en fastighet gjorts används värdet enligt den interna värderingen i bolagets redovisning.

Bolagets revisor rapporterar varje år till styrelsen och bolagsledningen iakttagelser från granskningen och bedömningen av den interna kontrollen kopplat till koncernens finansiella rapportering. Delårsrapport för halvår granskas översiktligt av Bolagets revisor. Den interna kontrollen förbättras kontinuerligt och bedöms vara ändamålsenlig för Bolaget. Styrelsen ska årligen överväga om en särskild funktion för internrevision ska inrättas och har under året fattat beslut om att inte inrätta en sådan funktion.

Styrelsens ersättning med mera

	Invald	Totalt årsarvode, tkr[1]	Närvaro vid sammanträden[2] Styrelsemöten[3]	Ersättnings-utskott	Revisions-utskott	Investerings-utskott
Per Uhlén	2020	639	13 (13)	3 (3)	–	–
Pernilla Arnrud Melin	2018	Ingen ersättning	13 (13)	3 (3)	–	7 (7)
Liselotte Hjorth	2016	307	13 (13)	–	6 (6)	–
Andreas Jensen[4]	2019	Ingen ersättning	13 (13)	3 (3)	–	2 (2)
Siv Malmgren[5]	2022	193	10 (10)	–	4 (4)	–
Zdravko Markovski[6]	2022	227	10 (10)	–	–	5 (5)
Per-Gunnar Persson[7]	2016	264	13 (13)	–	6 (6)	2 (2)
Peter Strand[8]	2021	247	13 (13)	–	2 (2)	4 (5)

1) Totalt årsarvode för uppdraget i styrelsen följer av årsstämmans beslut. Arvode för arbetet i utskott följer av styrelsens beslut inom den ram som årsstämman beslutat. Arvodet kostnadsförs och utbetalas med 1/12 varje månad.
2) *Siffran inom parentes avser för perioden möjliga möten, dvs i förekommande fall från den tidpunkt ledamoten valts in i eller till den* tidpunkt då ledamoten lämnat styrelsen eller utskott.
3) Inklusive protokollförda beslut per capsulam.
4) Utträdde ur investeringsutskottet i mars 2022.
5) Invaldes i styrelsen i mars 2022.
6) Invaldes i styrelsen i mars 2022.
7) Utträdde ur investeringsutskottet i mars 2022.
8) Utträdde ur revisionsutskottet och inträdde i investeringsutskottet i mars 2022.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006711

Styrelse



Per Uhlén (1948)
Styrelseordförande
Ordförande i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2020
Övriga uppdrag: -
Utbildning: Civilingenjör och civilekonom
Tidigare erfarenhet: Tf vd Rikshem, samt andra ledande befattningar inom bygg- och fastighetsbranschen.



Pernilla Arnrud Melin (1975)
Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet
Ledamot i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2018
Övriga uppdrag: Ansvarig för fastighetsinvesteringar på AMF, ledamot i Antilooppi Management Oy, Antilooppi GP Oy och Mercada Oy.
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom fastighetsbranschen.



Liselotte Hjorth (1957)
Styrelseledamot
Ordförande i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2016
Övriga uppdrag: Styrelseordförande White arkitekter, Eastnine, Niam Credit Advisory. Ledamot Fastighetsbolaget Emilshus.
Utbildning: Ekonomie kandidatexamen
Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom bank- och finansbranschen.



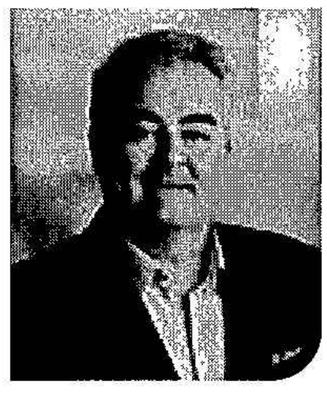
Andreas Jensen (1981)
Styrelseledamot
Ledamot i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2019
Övriga uppdrag: Senior Portfolio Manager, alternativa investeringar på Fjärde AP-fonden.
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom MTR Nordic och livförsäkringsbranschen, politiskt sakkunnig och managementkonsult.



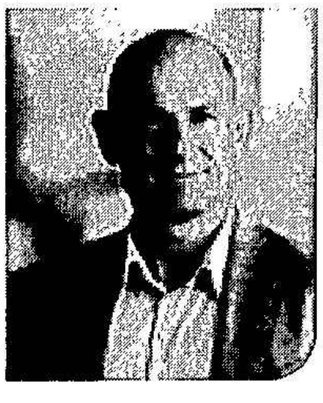
Siv Malmgren (1959)
Styrelseledamot
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2022
Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i AB Borudan Ett och Gatun Arkitekter.
Utbildning: Fil kand i beteendevetenskap och en MBA från SU.
Tidigare erfarenhet: Vd för John Mattson samt styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.



Zdravko Markovski (1964)
Styrelseledamot
Ordförande i investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2022
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Besqab.
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Vd för Svevia och flera ledande befattningar inom JM-koncernen samt styrelseuppdrag i Castellum.



Per-Gunnar Persson (1965)
Styrelseledamot
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2016
Övriga uppdrag: Vd Platzer Fastigheter Holding, styrelseledamot i BRIS och i Svenska Sportpublikationer.
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.



Peter Strand (1971)
Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2021
Övriga uppdrag: Vd för Swedish Logistic Property och styrelseledamot i Diös Fastigheter.
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Vd för fastighetsbolagen Victoria Park, Annehem Fastigheter och Tribona.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Ledning



Anette Frumerie (1968)
Vd

Anställd sedan: 2020
I ledningsgruppen sedan: 2020
Övriga uppdrag: Ledamot i Lindab
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Besqab, Skanska, JM.



Maria André Ahlgren (1973)
HR-chef

Anställd sedan: 2022
I ledningsgruppen sedan: 2022
Utbildning: Magisterexamen företagsekonomi
Tidigare erfarenhet: Coor Service Management, Accenture.



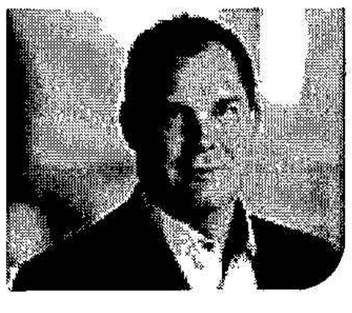
Andrea Cedwall (1977)
Chef Portföljstrategi & Transaktion

Anställd sedan: 2020
I ledningsgruppen sedan: 2021
Utbildning: Fastighetsekonom
Tidigare erfarenhet: Hemsö, Kungsleden.



Carl Conradi (1968)
Chefsjurist

Anställd sedan: 2010
I ledningsgruppen sedan: 2016
Utbildning: Jur kand
Tidigare erfarenhet: Vasakronan, advokatbyrå, tingstjänstgöring.



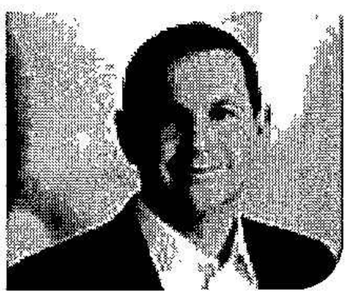
Fredrik Edlund (1975)
Förvaltningschef Bostäder

Anställd sedan: 2015
I ledningsgruppen sedan: 2017
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Hyresbostäder i Norrköping, Grontmij/Carl Bro, Sweco.



Sandra Isberg (1974)
Chef verksamhetsutveckling

Anställd sedan: 2021
I ledningsgruppen sedan: 2021
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Libitum Sverige, Skanska.



Petter Jurdell (1971)
Chef Alternativa affärer och JV

Anställd sedan: 2017
I ledningsgruppen sedan: 2017
Utbildning: Tekn kand, IFL
Tidigare erfarenhet: SABO, NCC.



Anders Lilja (1967)
CFO

Anställd sedan: 2018
I ledningsgruppen sedan: 2018
Utbildning: Civilingenjör, MBA
Tidigare erfarenhet: Skanska.



Elin Sjöstrand (1974)
Chef Projektutveckling

Anställd sedan: 2018
I ledningsgruppen sedan: 2022
Utbildning: Internationell ekonomi
Tidigare erfarenhet: Riksbyggen, Graflunds, Mälardalens Universitet.



Catrin Viksten (1970)
Förvaltningschef Samhällsfastigheter

Anställd sedan: 2022
I ledningsgruppen sedan: 2022
Utbildning: MBA från Stockholm School of Business och diplomerad fastighetsförvaltare
Tidigare erfarenhet: Hemsö, Ersta fastigheter och Magnolia Bostad.



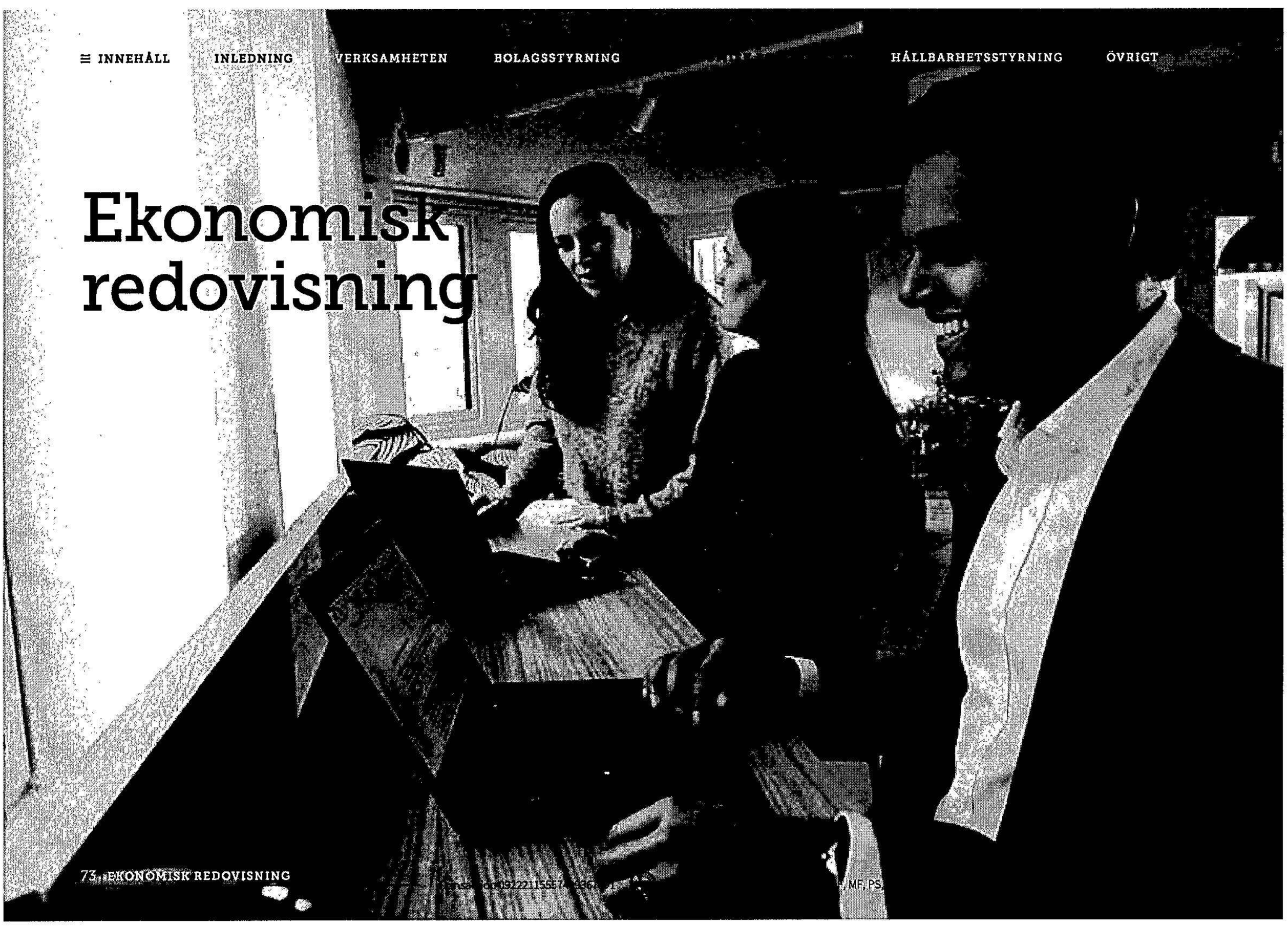
Jennie Wolmestad (1979)
Kommunikationschef

Anställd sedan: 2015
I ledningsgruppen sedan: 2015
Utbildning: Fil kand medie- och kommunikationsvetenskap
Tidigare erfarenhet: Com Hem, Vasakronan, kommunikationsbyråer.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427000672

Ekonomisk redovisning



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	3.1	**3 169**	**3 062**
Driftkostnader		–873	–783
Reparation och underhåll		–266	–249
Fastighetsadministration		–222	–220
Fastighetsskatt		–48	–42
Summa fastighetskostnader		**–1 409**	**–1 294**
Driftöverskott	4	**1 760**	**1 768**
Central administration	3.2, 5	–156	–100
Resultat från andelar i joint ventures	14	–91	330
varav förvaltningsresultat		*39*	*35*
varav värdeförändring fastigheter		*–159*	*379*
varav värdeförändring derivat		*6*	*2*
varav skatt		*23*	*–85*
Finansiella intäkter	7	5	8
Finansiella kostnader	7	–450	–480
Förvaltningsresultat		**1 068**	**1 526**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	–1 935	5 509
Värdeförändring räntederivat	17	1 780	575
Värdeförändring valutaderivat	17	–129	168
Valutakurseffekter på finansiella skulder		–465	–432
Resultat före skatt		**319**	**7 347**
Skatt	8	–91	–1 416
Årets resultat		**228**	**5 931**
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder			
Omvärdering pensioner	5	3	4
Skatt pensioner		–1	–1
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		**2**	**3**
Summa totalresultat för året		**230**	**5 934**

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kommentarer till koncernens resultat

Driftöverskott
Hyresintäkterna ökade med 107 mkr eller 3,5 procent jämfört med föregående år och uppgick till 3 169 mkr (3 062). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering samt effekter av hyrespåverkande investeringar. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 84 mkr eller 3,3 procent. Fastighetskostnaderna för året ökade med 115 mkr eller 8,9 procent till 1 409 mkr (1 294). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 102 mkr eller 9,7 procent. Det är främst taxebundna kostnader som ökat, särskilt kostnader för el till följd av höjda elpriser. Kostnaderna för underhåll ökade, främst kostnader för planerat underhåll. Under första kvartalet genomfördes en förändring av utfördelning av kostnader för att bättre återspegla den kategorisering av kostnader som förespråkas av MSCI. Det innebär att del av kostnader som tidigare redovisats som driftkostnader nu redovisas som central administration. För året 2022 innebär förändringen en minskning av driftkostnader med 26 mkr. Sammantaget minskade det totala driftöverskottet med 8 mkr i förhållande till föregående år och uppgick till 1 760 mkr (1 768). För jämförbara fastigheter minskade driftöverskottet med 18 mkr eller 1,2 procent.

Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 56 procent (58).

Central administration
Kostnaderna för central administration uppgick till –156 mkr (–100). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Under det fjärde kvartalet gjordes en nedskrivning av en fordran i en transaktion, där motparten gått i konkurs. Nedskrivningen belastar centrala administrationskostnader med 16 mkr. Under första kvartalet genomfördes en förändring av utfördelning av kostnader för att bättre återspegla den kategorisering av kostnader som förespråkas av MSCI. Kostnader som tidigare redovisats som driftkostnader redovisas nu som central administration.

Denna förändring genomfördes i syfte att bättre återspegla MSCIs struktur. För året 2022 innebär förändringen en ökning av kostnader inom central administration med 26 mkr.

Resultat från andelar i joint ventures
Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -91 mkr (330). Det negativa resultatet är orsakat av värdeförändring i förvaltningsfastigheter.

Finansiella intäkter och kostnader
Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Finansnettot uppgick totalt till -445 mkr (-472). Marknadsräntor och kreditmarginaler har ökat, i synnerhet under det andra halvåret. Detta slår igenom successivt då en stor del av låneportföljen har lång ränte- och kapitalbindning. Vid årets utgång uppgick medelräntan på de räntebärande skulderna till 2,0 procent (1,5).

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 73

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet har jämfört med föregående år minskat med 458 mkr till 1 068 mkr (1 526). Justerat för engångskostnader och värdeförändringar i joint ventures ökade förvaltningsresultatet med 96 mkr till 1 243 mkr (1 147).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under året till -1 935 mkr (5 509), vilket motsvarar en värdeminskning om 3,2 procent (ökning 10,6). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen har ökat med 0,25 procentenheter under året.

Värdeförändring finansiella derivatinstrument
Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR, NOK och AUD. Den kraftiga ränteuppgången under året medförde en positiv inverkan på värdeförändringen på räntederivat i SEK som uppgick till 1 780 mkr (575). Värdeförändringen på kombinerade valuta- och räntederivatinstrument uppgick till -129 mkr (168) och påverkades negativt av ränteuppgången och positivt av kronförsvagning. Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -465 mkr (-432) och beror på att den svenska kronan under året försvagats mot dessa valutor.

Årets resultat och skatt
Årets resultat uppgick till 228 mkr (5 931). Redovisad skatt för året uppgick till -91 mkr (-1 416) varav aktuell skatt utgjorde -75 mkr (-95) och uppskjuten skatt utgjorde -16 mkr (-1 321). Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på finansiella poster, medan den aktuella skatten främst påverkas av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar.

Den effektiva skattesatsen för året uppgick till 28,6 procent (19,3). Avvikelsen i förhållande till svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framförallt av negativa resultatandelar från joint ventures samt av ej avdragsgilla räntekostnader hänförliga till gällande ränteavdragsbegränsningsregler. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	15	8
Summa immateriella anläggningstillgångar		**15**	**8**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	59 423	58 780
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11	177	134
Inventarier	12	6	2
Summa materiella anläggningstillgångar		**59 606**	**58 916**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	14	2 088	2 191
Derivatinstrument	17	2 142	403
Långfristiga fordringar	18	62	227
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 292**	**2 821**
Summa anläggningstillgångar		**63 913**	**61 745**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	28	27
Övriga fordringar	19	116	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	82	81
Summa kortfristiga fordringar		**226**	**198**
Likvida medel	18	**783**	**468**
Summa omsättningstillgångar		**1 009**	**666**
SUMMA TILLGÅNGAR		**64 922**	**62 411**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

Belopp i mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		4 874	4 874
Balanserade vinstmedel		24 111	23 881
Summa eget kapital		**29 085**	**28 855**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	5 189	5 173
Räntebärande skulder	18	22 441	19 683
Skulder till moderföretag	18, 22	145	175
Derivatinstrument	17	432	343
Långfristiga skulder finansiell leasing	11	151	117
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	1	6
Summa långfristiga skulder		**28 359**	**25 497**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	6 435	7 064
Leverantörsskulder	18	122	146
Skatteskulder		57	132
Kortfristiga skulder finansiell leasing	11	22	15
Övriga kortfristiga skulder	19	65	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	777	603
Summa kortfristiga skulder		**7 478**	**8 059**
Summa skulder		**35 837**	**33 556**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**64 922**	**62 411**

Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter
Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 519 fastigheter (514) med ett verkligt värde om 59 423 mkr (58 780). Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet cirka 29 000 lägenheter (29 000) och cirka 2 240 000 kvadratmeter (2 216 000) uthyrningsbar area.

Under året har Rikshem förvärvat fastigheter för 500 mkr (532) där större delen avser förvärv från joint ventures-bolag. Rikshem avyttrade fastigheter för 382 mkr (862) under året. Under det fjärde kvartalet frånträddes Lagern 6 i Stockholm. Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 460 mkr (1 851), varav 1 147 mkr (956) avsåg ombyggnation och renovering av bostäder, 1 109 mkr (705) avsåg nyproduktion av bostäder och 203 mkr (190) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Andelar i joint ventures
Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 2 088 mkr (2 191). Det största innehavet om 1 196 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 675 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Här pågår utveckling av den nya stadsdelen Telestaden som kommer att omfatta cirka 2 000 bostäder samt lokaler för kontor och närservice. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 217 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr, P&E Fastighetspartner och Huseriet.

Derivat
Bolaget hade vid årets utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 15,5 miljarder kronor. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 2 142 mkr (403) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde till -432 mkr (-343). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 1 710 mkr (60).

Fordringar
Långfristiga fordringar uppgick till 62 mkr (227) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 226 mkr (198), varav 82 mkr (81) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter. Kundfordringar uppgick till 28 mkr (27).

Likvida medel
Likvida medel uppgick till 783 mkr (468). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 2 mkr (48). Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700674

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

Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 8 procent (6) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,9 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,0 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 3,3 miljarder kronor för EUR, 5,0 miljarder kronor för NOK och 0,6 miljarder kronor för AUD. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,7 år (4,0) och genomsnittlig räntebindning till 3,4 år (4,2).

Eget kapital
Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om 230 mkr ökat till 29 085 mkr (28 885). Rikshem har en soliditet på 45 procent (46).

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 1 jan 2021	**100**	**4 874**	**17 947**	**22 921**
Årets resultat			5 931	5 931
Övrigt totalresultat			3	3
Summa totalresultat			**5 934**	**5 934**
Utgående eget kapital 31 dec 2021	**100**	**4 874**	**23 881**	**28 855**
Ingående eget kapital 1 jan 2022	**100**	**4 874**	**23 881**	**28 855**
Årets resultat			228	228
Övrigt totalresultat			2	2
Summa totalresultat			**230**	**230**
Utgående eget kapital 31 dec 2022	**100**	**4 874**	**24 111**	**29 085**

Klassificering av eget kapital
Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.
Per 31 december 2022 uppgick antalet aktier till 997 279 (997 279). Kvotvärdet var 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som tillskjutits från ägarna såsom aktieägartillskott och nyemission till överkurs.

Balanserade vinstmedel
Balanserat resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 068	1 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	95	–328
Återläggning räntenetto		445	472
Betald ränta		–413	–489
Erhållen ränta		5	6
Betald skatt		–158	–26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 042**	**1 162**
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		–18	25
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		125	–16
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 149**	**1 171**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		–2 460	–1 851
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–500	–533
Avyttring av förvaltningsfastigheter		382	862
Investering i övriga anläggningstillgångar		–14	–1
Investering i finansiella anläggningstillgångar		–1	–67
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar		–	–
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		179	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–2 414**	**–1 559**

Koncernens rapport över kassaflödet, forts.

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten	24		
Upptagna lån		17 589	12 881
Amortering av lån		–15 956	–12 710
Förändring av säkerheter		–51	–143
Lösen av finansiella instrument		–	–3
Amortering av leasing		–2	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 580**	**25**
Årets kassaflöde		**315**	**–362**
Likvida medel vid årets början		468	830
Likvida medel vid årets slut		**783**	**468**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006 75

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter	3.1	**300**	**248**
Övriga rörelsekostnader	3.2, 11	–193	–123
Personalkostnader	5	–234	–232
Avskrivningar		–2	–2
Rörelseresultat		**–129**	**–109**
Resultat från andelar i dotterföretag	6	215	96
Finansiella intäkter	7	820	774
Finansiella kostnader	7	–489	–522
Värdeförändring räntederivat		1 780	575
Värdeförändring valutaderivat		–129	168
Valutakurseffekter på finansiella skulder		–466	–432
Resultat efter finansiella poster		**1 602**	**550**
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		–21	–44
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat		64	–
Skatt	8	–322	–84
Årets resultat [1]		**1 323**	**422**

1) I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Sedan januari 2022 ingår moderbolaget som kommittent i skatterättslig kommission med merparten av sina dotterbolag. Bolagen ingår även i en mervärdesskattegrupp från och med 1 juli 2022.

Intäkterna för året uppgick till 300 mkr (248) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 602 mkr (550). Moderbolaget har erhållit 64 mkr (-) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen. Moderbolagets egna kapital uppgick vid utgången av året till 9 408 mkr (8 085).

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	15	8
Summa immateriella anläggningstillgångar		**15**	**8**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	5	2
Summa materiella anläggningstillgångar		**5**	**2**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	13	2 690	2 724
Fordringar hos koncernföretag	22	32 607	31 668
Derivatinstrument	17	2 142	403
Långfristiga fordringar	18	18	144
Summa finansiella anläggningstillgångar		**37 457**	**34 939**
Summa anläggningstillgångar		**37 477**	**34 949**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	1	0
Övriga fordringar	19	17	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	42	45
Summa kortfristiga fordringar		**60**	**119**
Likvida medel	18	**783**	**465**
Summa omsättningstillgångar		**843**	**584**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 320**	**35 533**

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		143	143
		243	**243**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		7 001	6 578
Överkursfond		841	841
Årets resultat		1 323	422
		9 165	**7 841**
Summa eget kapital		**9 408**	**8 085**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	492	243
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	1	3
Summa avsättningar		**493**	**246**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	18 945	17 924
Skulder till moderföretag	18, 22	145	175
Derivatinstrument	17	432	343
Summa långfristiga skulder		**19 522**	**18 442**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	6 435	6 550
Leverantörsskulder		13	7
Skulder till koncernföretag	22	2 232	1 974
Skatteskuld		64	46
Övriga skulder	19	22	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	131	118
Summa kortfristiga skulder		**8 897**	**8 760**
Summa skulder		**28 912**	**27 448**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 320**	**35 533**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006676

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2021	**100**	**143**	**841**	**6 578**	**7 662**
Årets resultat				422	422
Utgående eget kapital 31 dec 2021	**100**	**143**	**841**	**7 000**	**8 085**
Ingående eget kapital 1 jan 2022	**100**	**143**	**841**	**7 000**	**8 085**
Årets resultat				1 323	1 323
Utgående eget kapital 31 dec 2022	**100**	**143**	**841**	**8 323**	**9 408**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–129	–109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	0	–13
Betald ränta		–456	–527
Erhållen ränta		820	774
Betald skatt		–55	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**180**	**141**
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar		59	–19
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder		–3	183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**236**	**305**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		–1	–607
Avyttring av dotterföretag		35	–
Investering i övriga anläggningstillgångar		–13	–1
Investering i koncernföretag		–554	–378
Investering i långfristiga fordringar		–	–65
Avyttring av långfristiga fordringar		–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–532**	**–1 051**

Moderbolagets kassaflödesanalys, forts.

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten	24		
Upptagna lån		15 846	12 881
Amortering av lån		–15 439	–12 229
Förändring av säkerheter		–51	–316
Lösen av finansiella instrument		–	–3
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag		215	96
Erhållna koncernbidrag		–	–
Lämnade koncernbidrag		43	–44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**614**	**386**
Årets kassaflöde		**318**	**–361**
Likvida medel vid årets början		465	826
Likvida medel vid årets slut		**783**	**465**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700677

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1
Företagsinformation

Rikshemkoncernen utgörs av moderbolaget Rikshem AB (publ), organisationsnummer 556709-9667 och dess dotter- och intressebolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Klara Södra Kyrkogata 1 i Stockholm. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, org.nr 556806-2466, som i sin tur ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner i Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avser Rikshem AB (publ) och har godkänts av styrelsen den 21 mars 2023.

Årsredovisningen och koncernredovisningen föreläggs årsstämman samma dag för fastställande.

Not 2
Redovisningsprinciper

Detta avsnitt är en sammanfattning av grunderna för upprättandet av finansiella rapporterna. Redovisningsprinciperna presenteras i respektive not i syfte för att ge ökad förståelse av respektive redovisningsområde.

Tillämpade regelverk
Koncernredovisningen för Rikshemkoncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska Unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Om inget annat anges har principerna tillämpats konsekvent för presenterade år.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen och sambandet mellan redovisning och beskattning. Avvikelserna presenteras under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Rapporteringsvaluta
Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Transaktioner i utländsk valuta räknas om med aktuell valutakurs till svenska kronor. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs och realiserade samt orealiserade valutakursförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Om inget annat anges redovisas alla belopp i miljoner kronor (mkr). I texter och tabeller redovisas siffror mellan 0 och 0,5 med 0.

Grunder för upprättandet av redovisningen
Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument, nyttjanderättstillgångar i form av tomträtter och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden samt uppskjuten skatt som är värderad till nominellt värde.

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning tidigare än tolv månader efter balansdagen.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Koncernredovisningen
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträttema. Samtliga dotterbolag konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet erhölls och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden vilket innebär att förvärvsanalys upprättas vid tidpunkten för förvärv av dotterbolag där tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde. I koncernredovisningen ingår endast dotterbolagens intjänade egna kapital efter förvärvstidpunkten. Resultat hänförligt bolag som förvärvats eller sålts under året ingår endast i koncernredovisningen motsvarande det resultat som intjänats under innehavstiden.

Vid förvärv av dotterbolag görs en bedömning om förvärvet ska redovisas som ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. I not 10 beskrivs kriterierna Rikshem beaktar vid bedömning av förvärvet.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade och orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 2.1
Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2022.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen
Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats i denna rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan.

Förslag om ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter kan få påverkan på Rikshems finansiella rapporter. Förslaget innebär bland annat att tre obligatoriska resultatrader införs och hårdare krav på vad som får ingå i rapporterna. Det kommer försvåra möjligheterna till exempelvis branschspecifika resultatrader. Vidare kommer kassaflödet bli mer reglerat gällande vad som ska redovisas på respektive rad.

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, har antagits av EU och träder i kraft den 1 januari 2023. Beslutet innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Ändringen förtydligar att undantaget från att redovisa uppskjuten skatt inte är tillämpligt på transaktioner som vid första redovisningstillfället ger upphov till en lika stor uppskjuten skattefordran som uppskjuten skatteskuld. Förändringen bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Not 2.2
Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser
Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Skillnader mellan principer för moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen och sambandet mellan redovisning och beskattning. Avvikelserna presenteras nedan.

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Värdet prövas löpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital.

I de fall värdet understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker en nedskrivning som belastar resultaträkningen.

I de fall förutsättningarna som föranledde nedskrivning förändras kan denna återföras.

Aktiekapital
Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt huvudregeln, vilket innebär att erhållet bidrag från moderbolag redovisas mot eget kapital.

Erhållna koncernbidrag från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen. Lämnade koncernbidrag till dotterbolag redovisas som ökning av andelar i koncernbolag.

Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Leasing
Moderbolaget tillämpar inte reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16. Detta innebär att leasingavgifter redovisas i moderbolaget som en kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder redovisas därmed inte i moderbolagets balansräkning.

Pensioner
Moderbolaget redovisar pensioner enligt Tryggandelagens regler eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Not 2.3
Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att upprätta koncernredovisning i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att ett antal uppskattningar och antaganden görs som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader och lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs om den påverkar både aktuell period och framtida perioder. Faktiskt utfall kan skilja från gjorda bedömningar. De mest väsentliga områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse avser följande och beskrivs ytterligare i anslutning till den not de bedöms kunna påverka.

Bedömningspost	Not
Förvaltningsfastigheter	10 Förvaltningsfastigheter
Klassificering av förvärv	10 Förvaltningsfastigheter, 13 Andelar i dotterföretag
Uppskjuten skatt	8 Skatt

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006778

Not 3

Rörelsens intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Intäkter redovisas då det är troligt att de ekonomiska fördelarna kommer koncernen tillgodo och när intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet, ur ett redovisningsperspektiv, som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden och innefattar det verkliga värdet av vad som kommer erhållas. Endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Fastighetskostnader omfattar direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Med direkta kostnader avses förbrukningskostnader och med indirekta kostnader avses kostnader för personal för förvaltning och uthyrning. I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Kostnader redovisas i den period de avser.

Not 3.1

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

Rikshems fastighetsbestånd består till cirka 70 procent av bostadsfastigheter med bostads- och parkeringskontrakt som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. I upplysningssyfte visas värdet av årshyran för dessa kontrakt. Vidare presenteras förfallostrukturen för avtalade hyreskontrakt i samhällsfastigheter samt kontrakt för de fåtal kommersiella lokaler som finns i bostadsfastigheterna för närservice. Förfallostrukturen inkluderar ej framtida indexregleringar av hyrorna.

Koncernen 2022	Antal kontrakt	Avtalade intäkter
Bostads- och parkeringskontrakt		
Årshyra	35 776	2 128
Kontrakt i bostads- och samhällsfastigheter		
Avtalade intäkter med betalning 2022	3 272	1 157
Avtalade intäkter med betalning 2023	970	1 041
Avtalade intäkter med betalning 2024	722	918
Avtalade intäkter med betalning 2025	575	818
Avtalade intäkter med betalning 2026	475	727
Avtalade intäkter med betalning senare än 5 år	424	3 886
Summa		**8 547**

Koncernen 2021	Antal kontrakt	Avtalade intäkter
Bostads- och parkeringskontrakt		
Årshyra	35 612	2 034
Kontrakt i bostads- och samhällsfastigheter		
Avtalade intäkter med betalning 2022	3 197	1 039
Avtalade intäkter med betalning 2023	986	967
Avtalade intäkter med betalning 2024	735	847
Avtalade intäkter med betalning 2025	571	747
Avtalade intäkter med betalning 2026	467	679
Avtalade intäkter med betalning senare än 5 år	427	3 750
Summa		**8 029**

Den genomsnittliga kontraktstiden för de i tabellen ovan ingående hyreskontrakten uppgick till 7,2 år för 2022 och 7,5 år för 2021. Den genomsnittliga kontraktstiden för motsvarande hyreskontrakt inom enbart samhällsfastigheter uppgick till 7,6 år för 2022 och 8,3 år för 2021.

Rörelsens intäkter i moderbolaget

Av moderbolagets intäkter avser 298 mkr (247) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99 procent (99) av omsättningen.

Not 3.2

Rörelsens kostnader

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	4	3	4	3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1	1	1
Skatterådgivning	0	0	0	0
Summa	**5**	**4**	**5**	**4**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen, hållbarhetsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvoden utöver revisionsuppdraget delas i förekommande fall upp i posterna revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning och övriga tjänster.

Rörelsens kostnader i moderbolaget

Av rörelsens kostnader avser 9 mkr (12) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 5 procent (9) av totala inköp.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 4
Segmentsrapportering

Koncernen
Rikshems indelning i segment baseras på hur ledningen och verkställande direktören, följer upp och styr verksamheten. Segmenten utgörs av tillgångsslagen bostäder och samhällsfastigheter. Segmenten följs huvudsakligen upp på driftöverskott och totalavkastning. Även förvaltningsfastigheter analyseras utifrån respektive segment. Resultatposterna som ingår i driftöverskottet samt värdeförändringarna fördelas på segmenten. Ingen uppdelning sker avseende resterande resultatposter då de är koncerngemensamma. Samtliga poster i balansräkningen, förutom förvaltningsfastigheter, bedöms vara koncerngemensamma och fördelas därmed ej på respektive segment.

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	**2 210**	**2 148**	**959**	**914**	**3 169**	**3 062**
Driftkostnader	–669	–596	–204	–187	–873	–783
Underhåll	–195	–182	–71	–67	–266	–249
Administration	–172	–165	–50	–55	–222	–220
Fastighetsskatt	–46	–40	–2	–2	–48	–42
Summa fastighetskostnader	**–1 080**	**–982**	**–328**	**–311**	**–1 409**	**–1 294**
Driftöverskott	**1 130**	**1 166**	**631**	**602**	**1 760**	**1 768**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–1 943	3 890	8	1 619	–1 935	5 509
Total avkastning	**–813**	**5 056**	**639**	**2 222**	**–175**	**7 278**

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2021 och 2022 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

	Fördelat på segment		Ofördelade poster		Totalt	
Resultaträkning	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Driftöverskott	1 760	1 768	–	–	1 760	1 768
Central administration	–	–	–156	–100	–156	–100
Räntelntäkter	–	–	5	8	5	8
Räntekostnader	–	–	–450	–480	–450	–480
Resultat från andelar i joint ventures	–	–	–91	330	–91	330
Värdeförändring fastigheter	-1 935	5 509	–	–	–1 935	5 509
Värdeförändring derivat	–	–	1 651	743	1 651	743
Valutakurseffekter på finansiella skulder	–	–	–466	–432	–465	–432
Resultat före skatt	**-175**	**7 278**	**494**	**69**	**319**	**7 347**

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
Balansräkning	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsfastigheter[1]	41 642	41 591	17 780	17 189	59 423	58 780
1) Varav årets investering.	2 257	1 681	203	190	2 460	1 851

Samtliga förvaltningsfastigheter är lokaliserade i Sverige. För mer information om investeringar, förvärv och försäljningar, se not 10.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700679

Not 5

Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda utgörs av löner, sociala kostnader, betald semester och sjukfrånvaro, pensioner och andra ersättningar. Ersättningarna kostnadsförs i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. Avseende de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar koncernen fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Kostnaden för avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till. I den förmånsbestämda pensionsplanen garanteras en procentuell andel av slutlönen som den anställde erhåller vid pensionering. Rikshem redovisar förmånsbestämda pensionsförpliktelser i enlighet med IAS 19. Förpliktelserna värderas årligen av en oberoende aktuarie och redovisas till nuvärdet av framtida, diskonterade utbetalningar där diskonteringsräntan motsvarar räntan på förstklassiga bostadsobligationer med en löptid motsvarande pensionsförpliktelsen. Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner omfattar aktuariella vinster och förluster samt verklig avkastning på förvaltningstillgångar och redovisas i övrigt totalresultat i den period de uppstår. Förpliktelsen redovisas i koncernens balansräkning till nettot av förpliktelsens nuvärde och verkliga värdet på förvaltningstillgångarna.

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp från arbetsgivarens sida eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när ett åtagande uppstått.

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och när dess värde går att mäta tillförlitligt. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantalet anställda				
Kvinnor	152	136	139	129
Män	152	143	130	126
Totalt	**304**	**279**	**269**	**255**

Den 31 december 2022 uppgick antalet anställda hos Rikshem till 316 (286).

Könsfördelning, styrelsen				
Kvinnor	3	2	3	2
Män	5	4	5	4
Totalt	**8**	**6**	**8**	**6**
Könsfördelning, företagsledning				
Kvinnor	7	5	6	4
Män	4	4	4	5
Totalt	**11**	**9**	**10**	**9**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 5

– fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelseordförande Per Uhlén (from 20 april 2021, dessförinnan ledamot)	0,6	0,5	0,6	0,6
Styrelseordförande Bo Magnusson (tom 19 april 2021)	–	0,2	–	0,2
Styrelseledamot Pernilla Arnrud Melin	–	–	–	–
Styrelseledamot Liselotte Hjorth	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot Andreas Jensen	–	–	–	–
Styrelseledamot Siv Malmgren (from 24 mars 2022)	0,2	–	0,2	–
Styrelseledamot Zdravko Markovski (from 24 mars 2022)	0,2	–	0,2	–
Styrelseledamot Ulrica Messing (tom 26 oktober 2021)	–	0,2	–	0,2
Styrelseledamot Per-Gunnar Persson	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot Peter Strand (from 20 april 2021)	0,3	0,2	0,3	0,2
Verkställande direktör Anette Frumerie				
Grundlön	4,8	4,6	4,8	4,6
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Andra ledande befattningshavare*				
Grundlön	16,0	12,1	14,4	12,1
Avgångsvederlag	–	1,8	–	1,8
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3
Resultatlön	0,2	1,6	0,1	1,6
Övriga anställda				
Grundlön	153,6	137,3	132,1	121,9
Förmåner	1,4	1,1	0,8	0,5
Resultatlön	1,2	9,0	0,7	8,0
Sociala kostnader	55,9	53,6	48,1	48,3
Summa	**235,4**	**223,2**	**203,3**	**200,9**
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,2	1,3	1,2	1,3
Andra ledande befattningshavare*	4,0	4,0	3,6	4,0
Övriga anställda	17,6	21,2	14,4	18,4
Summa	**22,8**	**26,5**	**19,2**	**23,7**
Totalt	**258,2**	**249,7**	**222,5**	**224,6**

* Per den 31 december 2022 var antalet ledande befattningshavare 10 stycken (8).

Styrelse
Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning från och med 24 mars 2022 utgå till styrelsens ordförande med 624 tkr och till styrelseledamot med 215 tkr per år. För arbete inom investeringsutskottet utgår arvode med 85 tkr till ordförande och med 35 tkr till ledamot, för revisionsutskottet utges årligen med 95 tkr till ordförande och med 35 tkr till ledamot, och för arbete inom ersättningsutskottet utgår arvode med 20 tkr till ordföranden och med 10 tkr till ledamot. För ledamot anställd av Fjärde AP-fonden eller AMF Tjänstepension AB utgår inget arvode för styrelsearbete eller för utskottsarbete. För 2022 har arvode om 638 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 1 265 tkr. Vid stämman den 24 mars 2022 valdes två styrelseledamöter, Siv Malmgren och Zdravko Markovski, in styrelsen.

Vd
Ersättningar och förmåner
Ersättning och förmåner till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättningen består av endast grundlön. Förmåner avser huvudsakligen bilförmåner.

Pension
Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionsförmåner för verkställande direktör uppgår till en premie om totalt 4,5 procent på lönedelar under 7,5 inkomstbasbelopp samt 30 procent på lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp av månadslönen.

Avtal om uppsägningstid och avgångsvederlag
Mellan bolaget och verkställande direktör gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår enligt anställningsavtal ett avgångsvederlag om tolv månadslöner för den verkställande direktören. Avgångsvederlaget och uppsägningslönen ska avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från arbetstagarens sida utgår inget avgångsvederlag.

Andra ledande befattningshavare
Ersättningar och förmåner
Andra ledande befattningshavare omfattar tio personer vars roller är, CFO, Chefsjurist, Förvaltningschef Bostäder, Förvaltningschef Samhällsfastigheter, Chef alternativa affärer och JV, Chef Verksamhetsutveckling, HR-chef, Kommunikationschef, Chef Portföljstrategi & Transaktion samt Chef Projektutveckling. Ersättningen till andra ledande befattningshavare består av grundlön, rörlig ersättning och förmåner. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningen är baserad på fyra målområden för 2022; Real totalavkastning ska överstiga 5 procent, totalavkastningen

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700680

Not 5

– fortsättning

för bolagets totala portfölj 2022 ska överträffa benchmarkportföljens* totalavkastning för 2022, serviceindex bostäder, totalt för bolaget, ska förbättras med 2,0 enheter jämfört med föregående års serviceindex bostäder samt NKI Samhällsfastigheter, totalt för bolaget, ska förbättras med 2,0 enheter jämfört med föregående års NKI Samhällsfastigheter. De fyra målområdena kan leda till utfall vart och ett för sig. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. En ledande befattningshavare är undantagen den rörliga ersättningen. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

Pension

Pensionsålder är 65 år för samtliga. Pensionsförmåner för andra ledande befattningshavare följer kollektivavtalade avgiftsbestämda planer, en ledande befattningshavare har kompletteringspremier, upp till 30 procent av pensionsmedförande lön.

Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningstiden från bolagets sida varierar mellan tre till sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan avgångsvederlag enligt enskilt avtal utgå upp till tolv månader med avräkning mot annan inkomst.

Övriga anställda

Ersättning till övriga anställda består av grundlön, rörlig ersättning samt förmåner. Den rörliga ersättningen är baserad på fyra målområden för 2022; Real totalavkastning ska överstiga 5 procent, totalavkastningen för bolagets totala portfölj 2022 ska överträffa benchmarkportföljens* totalavkastning för 2022, serviceindex bostäder, totalt för bolaget, ska förbättras med 2,0 enheter jämfört med föregående års serviceindex bostäder samt NKI Samhällsfastigheter, totalt för bolaget, ska förbättras med 2,0 enheter jämfört med föregående års NKI Samhällsfastigheter. De fyra målområdena kan leda till utfall vart och ett för sig. Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till två månadslöner. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

* Rikshems totala totalavkastning för bolaget ska överträffa benchmark-portföljens totalavkastning för 2022. Med benchmarkportfölj avses en av MSCI framtagen benchmarkportfölj bestående av svenska bostads- och samhällsfastigheter (MSCI Sweden Public Use and Residential Property Type Annual Property Index).

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Rikshem tillämpar tjänstepensionsavtal inom ITP-planen, Avtalspension SAF-LO och Bankernas Tjänstepensionsavtal, BTP-planen. Tjänstepensionsavtalen är kollektivavtalade pensionsplaner som omfattar sjuk- och efterlevandepension, utöver avsättning till ålderspension. Avseende ITP-planen tillämpas ITP1 som liksom Avtalspension SAF-LO är en avgiftsbestämd pensionsplan. Avseende BTP-planen tillämpas både BTP1 och BTP2. BTP1 är en avgiftsbestämd och BTP2 är en förmånsbestämd pensionsplan.

Inom de avgiftsbestämda pensionsplanerna placerar den anställde i hög grad själv sin premie som baseras på pensionsgrundande inkomst. I och med att Rikshem härmed har fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde genom inbetalning av premie resulterar pensionsplanerna ej i framtida förpliktelser och avsättningar. BTP2 ger en garanterad procentuell andel av slutlönen i pension. Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen värderas enligt Projected Unit Credit Method (PUCM). De förmånsbestämda åtagandena är fonderade genom betalning av pensionspremier till pensionsförsäkring i SPP. Rikshem har tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa förpliktelser tryggade i SPP som en förmånsbestämd plan. Rikshem har idag inga medarbetare som är aktiva i BTP2-planen. Rikshems förpliktelse avseende BTP2 omfattar endast fribrevshavare och ålders- samt efterlevandepensionärer.

Pensionsintäkt/-kostnad i övrigt totalresultat	2022	2021
Aktuariella vinster/förluster	6	4
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt	–3	0
Summa pensionsintäkt/-kostnad i övrigt totalresultat	**3**	**4**

Aktuariella vinster och förluster i övrigt totalresultat beror på skillnader i antaganden och utfall avseende livslängd och inflation samt på skillnader i diskonteringsränta.

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	2022	2021
Förändring i pensionsförpliktelse		
Nuvärdet av pensionsförpliktelser, ingående balans	20	24
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	0	0
Pensionsutbetalningar	0	0
Aktuariella vinster (–)/förluster (+) på pensionsåtaganden[2]	–6	–4
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans[3]	**14**	**20**
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	–17	–17
Ränteintäkt[1]	0	0
Utbetalningar av förmåner	0	0
Avkastning på förvaltningstillgångar[2]	3	0
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**–14**	**–17**
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	**0**	**3**
Övriga avsättningar pensioner[4]	1	3
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i rapport över finansiell ställning	**1**	**6**

1) Redovisas i resultaträkningen.
2) Redovisas i övrigt totalresultat.
3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde är 14,37 (17,32).
4) Övriga avsättningar pensioner avser särskild löneskatt på kapitalförsäkring.

Någon avsättning för särskild löneskatt har ej gjorts i värderingen av förpliktelsens nuvärde då det ej finns någon aktiv person i beståndet och särskild löneskatt betalas på tjänstepensionspremien.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 5

– fortsättning

Förvaltningstillgångar utgörs av aktier, räntebärande värdepapper och fastigheter.

Aktuariella antaganden (%)	2022	2021
Diskonteringsränta	3,7	1,9
Inflation	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0

Diskonteringsräntan som används motsvarar räntan på bostadsobligationer. Diskonteringsräntan är antagandet som har störst påverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En förändring av diskonteringsräntan med +1 procentenhet skulle resultera i en minskad pensionsförpliktelse om 2 mkr. En förändring av diskonteringsräntan med -1 procentenhet skulle resultera i en ökad pensionsförpliktelse om 2 mkr

Not 6

Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Resultatandel från kommanditbolag	–30	96
Resultat vid avyttring av andelar i dotterföretag	245	–
Summa	**215**	**96**

Not 7

Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter utgörs huvudsakligen av ränteintäkter på banktillgodohavanden och finansiella fordringar och placeringar. Med finansiella kostnader avses räntekostnader, ränta leasingskuld, tomträttsavgälder och kostnader som uppkommer i samband med upplåning. Kostnader för uppläggning av lån som uppkommer när lån upptas periodiseras över lånets löptid i enlighet med effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader resultatförs i den period de avser. Vid större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Förändringar i marknadsvärderingen av ingångna ränte- och valutaderivatavtal redovisas på egna rader i koncernens rapport över totalresultat. Så även omräkning av lån i utländsk valuta.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	4	2	3	0
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	816	771
Ränteintäkter, joint ventures/ dotterbolags joint ventures-innehav	1	6	1	3
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	**5**	**8**	**820**	**774**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	–422	–448	–411	–453
Räntekostnader till dotterbolag	–1	0	–57	–41
Räntekostnader, leasingskulder	–4	–3	–	–
Övriga finansiella kostnader	–23	–29	–21	–28
Summa finansiella kostnader	**–450**	**–480**	**–489**	**–522**
Netto finansiella intäkter och kostnader	**–445**	**–472**	**331**	**252**

Under 2022 aktiverades ränta om 35 mkr (20) på större projekt och beräknades baserat på genomsnittlig räntesats på låneportföljen under perioden.

Not 8

Skatt

Redovisningsprinciper

Aktuell skatt

Årets skatt omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i årets resultat utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för året vilket är det redovisade resultatet justerat för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den aktuella skatten som redovisas i resultaträkningen avser skatt att betala justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare år. Skattefordringar och skatteskulder för innevarande och tidigare år fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för beräkningar är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen, i enlighet med balansräkningsmetoden, för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjutna skatteskulder i Rikshemkoncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag. Värderingen av uppskjutna skattefordringar bedöms på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckligt med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan nyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvet. Vid beräkning av den temporära skillnaden för en tillgång eller skuld, vilken ligger till grund för beräkning av uppskjuten skatteskuld eller skattefordran, beaktas enbart de temporära skillnader som uppstått efter att koncernen förvärvat tillgången eller skulden. Redovisning enligt balansräkningsmetoden för temporära skillnader innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag som en tillgång eller skuld avyttras.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder nettoredovisas.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006681

	Koncernen		Moderbolaget	
Skatt på årets resultat	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	–75	–95	–73	–16
Uppskjuten skatt	–16	–1 321	–249	–68
	–91	**–1 416**	**–322**	**–84**
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	319	7 347	1 645	506
Skatt enligt gällande skattesats	–66	–1 513	–339	–104
Värdeförändringar fastigheter	–40	6	–	–
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	–19	68	–	–
Försäljning av fastigheter	47	59	–	–
Obeskattade reserver	0	–	–	–
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	–14	–35	22	39
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	–3	–5	0	–16
Övriga justeringar	4	4	–5	–3
Redovisad effektiv skatt	**–91**	**–1 416**	**–322**	**–84**
Effektiv skattesats	–28,6%	19,3%	19,6%	16,7%

Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat				
Förvaltningsfastigheter/ Förvaltningsfastigheter i kommanditbolag	230	–1 254	–3	–4
Ränte- och valutaderivat	–244	–65	–244	–65
Obeskattade reserver	–2	1	–	–
Skattemässiga underskott	0	–3	–	–
Övrigt	–	–	–2	1
Redovisad uppskjuten skatt	**–16**	**–1 321**	**–249**	**–68**

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för åren 2022 och 2021 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent.

I rapport över totalresultat redovisas resultatandelar från joint ventures netto efter avdrag för beräknad skatt.

Vid en direktförsäljning av koncernens fastigheter är en vinst skattepliktig. Om en försäljning sker indirekt, genom att ett fastighetsägande dotterbolag avyttras, är vinsten i de flesta fall ej skattepliktig.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	–1	–1	–	–
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	4 930	5 160	232	229
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument	261	17	258	15
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga poster	–1	–3	2	–1
Summa	**5 189**	**5 173**	**492**	**243**

Totalt finns underskottsavdrag till ett värde av 6 mkr (6 mkr). Av dessa underskott är 4 mkr spärrade till och med år 2024.

Not 9

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Redovisningsprinciper

Utgifter för tekniska plattformar som utvecklats och anpassats för koncernens räkning redovisas som immateriella tillgångar om dem förväntas resultera i framtida ekonomiska fördelar kommande år. Avskrivningstiden bedöms utifrån förväntad nyttjandeperiod och sker linjärt över nyttjandeperioden. Omprövning av nyttjandeperioden sker minst årligen. Avskrivningarna redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten central administration. I enlighet med IAS 36 omfattas immateriella tillgångar av nedskrivningsprövning. Bedömning av tillgångens redovisade värde görs när indikationer finns om att tillgången minskat i värde. Om redovisade värdet överstiger beräknat återvinningsvärde sker nedskrivning till återvinningsvärdet, vilket redovisas i rapport över totalresultat. Tidigare gjorda nedskrivningar reverseras om förutsättningarna för nedskrivning ej längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens restvärde och redovisas i rapport över totalresultat.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	8	7	8	7
Årets investeringar	8	1	8	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16	8	16	8
Avskrivningar				
Vid årets början	0	–	0	–
Årets avskrivningar	–1	0	–1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	–1	0	–1	0
Redovisat värde vid årets slut	**15**	**8**	**15**	**8**

Utgifter för utvecklingsarbete och liknande som är av väsentligt värde för rörelsen aktiveras. Tillgångarna i Rikshem består i allt väsentligt av förvärvad programvara som bedöms ha ett ekonomiskt värde under kommande år. Nedskrivningsprövning har ej indikerat på nedskrivningsbehov.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 10
Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Rikshem ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Periodens värdeförändringar redovisas som realiserade och orealiserade värdeförändringar i koncernens rapport över totalresultat. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån skillnaden mellan verkliga värdet på balansdagen och verkliga värdet vid närmast föregående rapportering beaktat förvärv, försäljningar och investeringar. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring utgörs av skillnaden mellan överenskommen köpeskilling efter avdrag för försäljningsomkostnader och fastighetens verkliga värde redovisat vid senaste finansiella rapporten. Intäkter från *fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner* övergår till köparen från säljaren, vilket sammanfaller med frånträdesdagen.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden i enlighet med IAS 23 Låneutgifter.

Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier, markinventarier och pågående arbeten.

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (direktavkastningskrav och kalkylränta). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent. De antaganden och bedömningar som har gjorts samt känslighetsanalys framgår nedan.

Klassificering av förvärv

Vanligt förekommande är att fastighetsförvärv sker indirekt genom förvärv av bolag innehållande fastigheten/fastigheterna istället för ett direkt förvärv av fastighet. Vid varje förvärv måste en bedömning göras huruvida förvärvet rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv.

Not 10
– fortsättning

Förvärvet klassificeras, något förenklat, som ett tillgångsförvärv om huvuddelen av verkliga värdet för förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar. Rikshems bedömning har för samtliga genomförda förvärv under året inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, skulle redovisas som skuld baserat på nominell skattesats. Skillnad mellan nominell skattesats och värdet som temporär skillnad värderats till i förvärvsanalys skulle redovisas som goodwill.

Koncernen

Årets förändringar av fastighetsbeståndet

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 59 423 mkr (58 780), vilket motsvarar 26 525 kronor per kvadratmeter (26 522). Det ökade värdet beror på investeringar i befintliga fastigheter och på värdeökningar.

Sammantaget uppgick värdeförändringen till –1 935 mkr (5 509), vilket motsvarar en värdeminskning på 3,2 procent (ökning 10,6). Värdeförändringen är främst driven av marknadens ökade direktavkastningskrav.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 460 mkr (1 851), varav 1 147 mkr (956) avsåg ombyggnationer och renoveringar av bostäder, 1 109 mkr (705) avsåg nyproduktion av bostäder och 203 mkr (190) avsåg investeringar i samhällsfastigheter. Under året har Rikshem förvärvat fastigheter för sammanlagt 500 mkr (532). Större delen avser främst förvärv från joint venture-bolag. Under första kvartalet förvärvades tre projektfastigheter i Lund. Fastigheter för sammantaget 382 mkr (862) har avyttrats under året. Försäljningarna avsåg främst Lagern 6 i Stockholm som frånträtts under fjärde kvartalet.

	Bostäder		Samhälls-fastigheter		Totalt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Koncernen						
Verkligt värde vid årets början	41 591	36 243	17 189	15 507	58 780	51 750
Investeringar	2 257	1 661	203	190	2 460	1 851
Förvärv	500	33	–	499	500	532
Värdeförändring	–1 943	3 890	8	1 619	–1 935	5 509
Försäljningar	–382	–236	–	–626	–382	–862
Omklassificerat	–380	–	380	–	–	–
Verkligt värde vid årets slut	41 642	41 591	17 780	17 189	59 423	58 780

Avtalsenliga förpliktelser

I koncernen finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte redovisats i balansräkningen. Dessa förpliktelser avser köp av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter för att slutföra påbörjade byggnationer eller renoveringar.

	31 dec 2022	31 dec 2021
Koncernen		
Förvärv	–	402
Nyproduktion	1 295	1 595
Ombyggnation	486	769
Summa	**1 781**	**2 766**

Fastighetsvärderingar

I enlighet med bolagets värderingspolicy har verkligt värde för förvaltningsfastigheter fastställts genom externa värderingar. En mindre del av beståndet värderas även internt. Internt värderade fastigheter utgörs främst av fastigheter med större pågående projekt eller kommande projekt.

Verkligt värde har beräknats genom värderingar baserade på vedertagna värderingsprinciper utifrån respektive fastighets intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Analysperiod ska som huvudregel omfatta en tioårsperiod. För samhällsfastigheter förhyrda till kommuner med längre hyresavtal än tio år ska analysperioden omfatta en period motsvarande den återstående avtalsperioden. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Värdet för byggrätter har baserats på framtida användningsområde och ortprisanalyser.

Verkligt värde har baserats på följande antaganden avseende hyresnivåer och direktavkastningskrav.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006682

Not 10

– fortsättning

Hyra i kr/kvm

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	917	1 593	3 836
Samhällsfastigheter – vårdboenden	878	1 753	3 419
Samhällsfastigheter – skolor	884	1 446	2 736
Kommersiellt	642	1 684	2 049
Medeltal		**1 628**	

Direktavkastningskrav, %

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	2,50%	3,76%	6,00%
Samhällsfastigheter – vårdboenden	3,15%	4,06%	5,60%
Samhällsfastigheter – skolor	3,80%	4,41%	5,60%
Kommersiellt	4,27%	5,93%	8,00%
Medeltal		**3,90%**	

Av det bedömda verkliga värdet om 59 423 mkr (58 780) avser 837 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till cirka 2 000 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 3,90 (3,65) procent, vilket är en ökning med 0,25 procentenheter jämfört med genomsnittligt direktavkastningskrav vid ingången av året.

Verkligt värde per fastighetstyp	2022	2021
Bostäder	40 850	41 024
Samhällsfastigheter – vårdboenden	14 417	13 903
Samhällsfastigheter – skolor	3 206	2 977
Kommersiellt [1]	949	876
Summa	**59 423**	**58 780**

1) Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder och samhällsfastigheter.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är bland annat baserade på antagande om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Det värdeintervall om +/- 5 procent som anges vid fastighetsvärdering avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 2 971 mkr.

I följande tabell redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen centrala parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligen inte förändras isolerat.

Förändrat direktavkastningskrav	+0,25	–0,25
Bostäder	–2 592	2 997
Samhällsfastigheter – vårdboenden	–862	975
Samhällsfastigheter – skolor	–168	189
Summa	**–3 622**	**4 161**

Förändring marknadshyra	+1,0%	–1,0%
Bostäder	639	–639
Samhällsfastigheter – vårdboenden	153	–153
Samhällsfastigheter – skolor	34	–34
Summa	**826**	**–826**

Förändring kostnader	+1,0%	–1,0%
Bostäder	220	–220
Samhällsfastigheter – vårdboenden	51	–51
Samhällsfastigheter – skolor	13	–13
Summa	**284**	**–284**

Extern värdering

Till den externa värderingen har CBRE och Savills anlitats. En mindre del värderas även internt. Har en fastighet värderats både externt och internt har värdet enligt den interna värderingen varit till grund för bolagets redovisning. Avvikelsen mellan totalt externt värde och Rikshems redovisade värde av portföljen uppgår till 0,1 procent. Avvikelsen ryms inom osäkerhetsintervallet om +/- 5 procent.

Not 11

Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar

Redovisningsprinciper

Vid ett leasingavtals inledningsdatum redovisar Rikshem en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. Merparten av Rikshems nyttjanderättstillgångar utgörs av tomträtter. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Tomträtterna skrivs inte av utan värdet kvarstår tills omförhandling av avgälden sker. Då tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt sker ingen amortering och avgälden redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. För övriga leasingavtal, som utgörs av lokalhyreskontrakt och kontrakt för förmåns- och servicebilar, redovisas en skuld där de fasta betalningarna diskonteras med avtalets implicita ränta eller med Rikshems marginella låneränta om den implicita räntan inte är tillgänglig. En lika stor nyttjanderättstillgång redovisas. Avskrivningar på nyttjanderättstillgången sker linjärt och redovisas i fastighetsadministration samt central administration, medan räntorna redovisas i finansiella kostnader. Leasingkostnader med en leasingperiod under 12 månader eller mindre eller leasingavtal med en underliggande tillgång av lågt värde redovisas inte som nyttjanderättstillgång.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förfall inom 1 år	23	14	18	11
Förfall inom 2-5 år	50	28	35	16
Förfall senare än 5 år	117	107	–	–
Summa	**190**	**149**	**53**	**27**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 11

– fortsättning

Koncernen	2022 Tomträtter	2022 Övriga avtal	2022 Total	2021 Tomträtter	2021 Övriga avtal	2021 Total
Tillgångar						
Ingående balans	105	29	134	105	31	137
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	5	43	48	–	10	10
Indexuppräkningar	12	–	12	–	–	–
Avskrivningar	–	–16	–16	–	–11	–11
Övriga poster	–	–1	–1	–	–1	–1
Redovisat värde vid årets slut	**122**	**55**	**177**	**105**	**29**	**134**

Koncernen	2022 Tomträtter	2022 Övriga avtal	2022 Total	2021 Tomträtter	2021 Övriga avtal	2021 Total
Skulder, finansiell leasing						
Ackumulerade värden						
Långfristig skuld	118	33	151	101	16	117
Kortfristig skuld	4	18	22	3	12	15
Redovisat värde vid årets slut	**122**	**51**	**173**	**105**	**28**	**132**

Not 12

Inventarier

Redovisningsprinciper

Inventarier är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Detta avser främst bilar och kontorsinventarier. Inventarierna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt på 5 år och påbörjas när tillgången tas i bruk. Avskrivningarna redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten central administration. Restvärde beaktas ej då detta bedöms vara försumbart. I enlighet med IAS 36 omfattas inventarier av nedskrivningsprövning.

En del tillgångar, såsom immateriella tillgångar och inventarier, omfattas enligt IAS 36 av nedskrivningsprövning. Bedömning av tillgångens redovisade värde görs när indikationer finns om att tillgången minskat i värde. Om redovisade värdet överstiger beräknat återvinningsvärde sker nedskrivning till återvinningsvärdet, vilket redovisas i rapport över totalresultat. Tidigare gjorda nedskrivningar reverseras om förutsättningarna för nedskrivning ej längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens restvärde och redovisas i rapport över totalresultat.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	19	20	16	17
Förvärv och nyanskaffningar	6	0	6	0
Avyttringar och utrangeringar	–6	–2	–6	–1
Utgående anskaffningsvärden	**19**	**19**	**16**	**16**
Avskrivningar				
Vid årets början	–17	–17	–14	–14
Avyttringar och utrangeringar	5	1	5	1
Årets avskrivning enligt plan	–2	–1	–2	–1
Utgående avskrivningar	**–13**	**–17**	**–11**	**-14**
Redovisat värde vid årets slut	**6**	**2**	**5**	**2**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006B3

Not 13
Andelar i dotterföretag

Redovisningsprinciper

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter. Om redovisat värde på andelarna överstiger verkligt värde sker en nedskrivning som redovisas i resultaträkningen. Tidigare gjorda nedskrivningar reverseras om förutsättningarna *för nedskrivning ej längre föreligger.*

Moderbolaget	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 724	2 117
Avyttringar	–35	–
Aktieägartillskott	1	607
Nedskrivning aktier i dotterbolag	–	–
Resultatandel i kommanditbolag	–30	96
Uttag resultatandel i kommanditbolag	30	–96
Redovisat värde vid årets slut	**2 690**	**2 724**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag

Antal andelar samt bokfört värde för direktägda dotterföretag anges nedan. Övriga bolag som ingår i koncernen ägs indirekt och framgår av respektive dotterföretags årsredovisning.

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %[1]	Redovisat värde
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100	2
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100	105
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100	362
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	50 000	100	338
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	144
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm	–	99	944
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	500
Rikshem BRF-utveckling AB	556971-2846	Stockholm	500	100	0
Rikshem JV Holding AB	559015-8928	Stockholm	50 000	100	295
					2 690

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier/andelar.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 14

Andelar i joint ventures

Redovisningsprinciper

Med joint ventures avses bolag där Rikshem genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint ventures redovisas enligt Kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna redovisas till *anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras* med Rikshems andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper.

	Koncernen	
	2022	2021
Vid årets början	2 191	1 768
Förvärv	–	0
Avyttring	–12	–
Tillskott	–	92
Resultatandel	–91	330
Redovisat värde vid årets slut	**2 088**	**2 191**

	2022		2021	
Bolag	**Årets resultat**	**vår andel**	**Årets resultat**	**vår andel**
Farsta Stadsutveckling KB	0	0	0	0
Farsta Intressenter AB	0	0	0	0
Farsta Fastighetsintressenter AB	–228	–114	308	154
Boostad Bostad Sverige AB	40	20	14	7
VärmdöBostäder AB	6	3	344	169
Bergagårdshöjdens JV AB	–	–	–	–
Bergagårdshöjdens BR JV AB	–	–	–	–
JV Tidmätaren AB	0	0	1	0
Huserlet Riks AB	0	0	–	–
Årets resultat	**–182**	**–91**	**667**	**330**
Årets totalresultat	**–182**	**–91**	**667**	**330**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

Joint Ventures	Org.nr	Säte	Partner	Kapital-andel, %	Antal andelar	Redovisat värde
Farsta Stadsutveckling KB	969622-6399	Stockholm	Ikano Bostad	50	500	5
Farsta Intressenter AB	559015-9108	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	0
Farsta Fastighetsintressenter AB	559039-2246	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	670
Boostad Bostad Sverige AB	559021-1313	*Stockholm*	*Nordr Sverige*	50	250	205
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Värmdö	Värmdö kommun	49	12 250	1 196
Bergagårdshöjdens JV AB	559006-0967	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50	500	10
Bergagårdshöjdens BR JV AB	559079-9077	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50	500	0
Huserlet Riks AB	559343-7980	Stockholm	Huserlet	50	125	2
						2 088

Rikshem har under året förvärvat Glommen & Lindbergs 50% av JV Tidmätaren AB vilket innebär att Rikshem äger 100% av bolaget och joint-venture samarbetet har upphört.

Finansiell information i sammandrag, väsentliga innehav

Nedan visas finansiell information för de joint ventures vilka anses vara väsentliga ur ett innehavsperspektiv. Informationen för joint ventures avser de belopp som redovisas i respektive bolags bokslut (ej koncernens andel) justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och joint ventures. Informationen nedan är i sammandrag.

	Farsta Fastighets-intressenter AB		Värmdö-Bostäder AB	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	72	54	202	192
Förvaltningsresultat	31	25	75	68
Värdeförändringar fastigheter	–303	372	–57	374
Värdeförändringar derivat	–	–	12	4
Finansnetto	–17	–9	–9	–8
Skatt	61	–80	–15	–93
Årets resultat	**–228**	**308**	**6**	**344**
Årets totalresultat	**–228**	**308**	**6**	**344**

	Farsta Fastighets-intressenter AB		Värmdö-Bostäder AB	
	2022	2021	2022	2021
Anläggningstillgångar	2 250	2 460	3 754	3 706
Omsättningstillgångar	42	4	21	9
Likvida medel	23	67	57	27
Tillgångar	**2 315**	**2 531**	**3 832**	**3 742**
Eget kapital	1 339	1 568	2 442	2 435
Långfristiga finansiella skulder	780	735	1 058	989
Övriga långfristiga skulder	150	196	271	261
Övriga kortfristiga skulder	46	32	61	56
Eget kapital och skulder	**2 315**	**2 531**	**3 832**	**3 742**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006684

Not 15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna intäkter	61	60	32	40
Upplupen försäkringsersättning	0	2	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	13	13	1	1
Förutbetalda driftkostnader	2	1	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6	9	4
Summa	**82**	**81**	**42**	**45**

Not 16
Finansiella risker och riskhantering

Rikshem är exponerat mot ett antal finansiella risker. Riskerna hanteras inom ramen för den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Finanspolicyn definierar målsättning och mandat samt anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten inom Rikshem. De finansiella risker som koncernen är exponerad mot samt hantering av riskerna presenteras nedan. Samtliga riktlinjer som presenteras nedan har efterlevts, läs mer i avsnittet om finansiering sidorna 51-54.

Finansierings- och likviditetsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid någon given tidpunkt ej kan erhållas, eller endast erhållas till väsentligt ökad kostnad. Med likviditetsrisk avses risken för att likvida medel och tillgängliga krediter inte räcker till att fullgöra betalningsförpliktelser. Följande riktlinjer ska efterföljas för att begränsa finansierings- och likviditetsrisken:

- En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig. Likviditetskvoten ska uppgå till minst 1,15 ggr.
- Kortfristig nettoskuld ska uppgå till maximalt 35 procent av total räntebärande skuld.
- Genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 3,5 år.
- En jämn förfallostruktur av nettoskulden ska eftersträvas.

Rikshem arbetar aktivt med att kontinuerligt ha ett flertal finansieringskällor tillgängliga. Banklån finns upptagna hos ett flertal nordiska banker. Utöver det har bolaget ett program för företagscertifikat vilket ger möjlighet att emittera inom en ram om 10 000 mkr (10 000) med en löptid om maximalt 12 månader. Per bokslutsdagen var 2 865 mkr (3 550) utnyttjat. Rikshem har även ett EMTN-program på 3 000 MEUR (2 000), eller motsvarande belopp i annan konvertibel valuta. Per bokslutsdagen var obligationer för 20,506 mkr (18 892) utgivna, varav 13 888 mot EMTN-programmet och 6 618 mot ett äldre MTN-program. Rikshem hanterar finansierings- och likviditetsrisk genom back-up faciliteter. Det finns avtal tecknande med två banker om tillsammans 3 000 mkr samt back-up facilitet respektive teckningsåtagande för företagscertifikat med ägarna AMF Tjänstepension AB och Fjärde AP-fonden om totalt 10 000 mkr. Bolaget har även en checkräkningskredit om 500 mkr. Likviditetsplanering på daglig basis minimerar risken för oförutsedda utbetalningar. Förfallostrukturen på räntebärande skulder framgår av not 18.

Ränterisk
Ränterisk är risken att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Rikshems resultat. Ränterisk påverkar dels löpande räntekostnader för lån och derivat och dels marknadsvärdeförändringar på derivat. Hanteringen av ränterisken har som mål att uppnå stabilitet i Rikshems finansiella kassaflöde. Räntekostnaderna påverkas av marknadsräntor, marginaler på finansieringen samt Rikshems valda strategi för räntebindning. För att begränsa ränterisken ska följande riktlinjer efterföljas:

- Genomsnittlig räntebindningstid ska vara 3-6 år.
- Andel räntesäkrad del av låneportföljen som överstiger 12 månader ska vara 75-95 procent.
- Maximalt 20 procent av låneportföljens totala belopp ska ränteomsättas inom en 12-månadersperiod.
- Räntebindning över 10 år tillåts ej.

Valutarisk
Valutarisk definieras som risken att förändringar av valutakurser påverkar resultat- och balansräkning negativt. Rikshem exponeras endast för valutarisk vid upplåning i utländsk valuta. Rikshem får inte utsättas för valutariskexponering i finansieringsverksamheten. Vid upplåning i annan valuta än SEK swappas alla kassaflöden till SEK och därmed elimineras valutarisken över lånets löptid.

Kredit- och motpartsrisk
Kredit- och motpartsrisk är risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. För att hantera kredit- och motpartsrisk ska bedömning av den risk bolaget exponeras för ske inför varje transaktion. Rikshems totala engagemang och nettoexponering med motparten ska beaktas. Motpartsrisker ska spridas och endast motparter med hög kreditrating, fastställd i finanspolicyn, får användas. För kombinerade valuta- och ränteswappar har Rikshem tecknat CSA-avtal med motparterna, där partema förbinder sig att leverera säkerhet för undervärden i derivatinstrument. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 17
Derivatinstrument

Redovisningsprinciper

Ränte- och valutaderivatavtalen, som tecknats för att hantera Rikshems ränte- och valutarisk, redovisas i rapport över finansiell ställning och värderas enligt vedertagen värderingsmodell till verkligt värde. Eftersom värden går att härledas från en observerbar marknad sker värdering i enlighet med nivå 2 i värderingshierarkin i IFRS 13. Verkliga värdet fastställs genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. För kombinerade valutaränteswappar tillkommer en värdering till aktuella valutakurser. Värdejusteringarna redovisas i årets resultat i Rikshems rapport över totalresultat. Derivatinstrument med positiva värden redovisas som en tillgång och derivatinstrument med negativa värden redovisas som en skuld.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Redovisade som finansiella tillgångar				
Ränteswappar	1 821	104	1 821	104
Valutaränteswappar	321	299	321	299
	2 142	**403**	**2 142**	**403**
Redovisade som finansiella skulder				
Ränteswappar	–78	–140	–78	–140
Valutaränteswappar	–354	–203	–354	–203
Summa skulder	**–432**	**–343**	**–432**	**–343**

Derivatavtal finns tecknat med fem nordiska banker som innehar kreditrating A+. Avtalen är tecknade med ISDA-avtal vilket ger Rikshem rätt att kvitta fordran och skuld till samma motpart och därigenom minskas kreditrisken om motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.

Framtida likviditetsflöden räntederivat

Framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat utgörs av ränta att betala och att erhålla. Ränta på rörligt ben i räntederivat har beräknats mot STIBOR 3 månader per bokslutsdagen, denna ränta har tillämpats för hela löptiden.

Framtida likviditetsflöden räntederivat, mkr

	Ränta att betala	Ränta att erhålla	Netto
2023	–263	556	293
2024	–258	552	294
2025	–209	481	272
2026	–152	336	184
2027	–119	263	144
2028–	–223	388	165
Summa	**–1 224**	**2 576**	**1 352**

Bolaget har vid årets utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 15,5 miljarder kronor. Derivaten har en löptid på upp till 10 år. Vid upplåning i utländsk valuta använder sig Rikshem av valutaränteswappar där växelkurs på räntebetalningar och återbetalning valutasäkras. Derivatinstrument för kombinerade valuta- och ränteswappar har ett utgående marknadsvärde om –33 mkr medan utgående marknadsvärde för ränteswappar uppgick till 1 743 mkr. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 1 710 mkr (60). Årets värdeförändring av ränte- och valutaderivat uppgick till –129 mkr (167). Värdeförändringen av räntederivat uppgick till 1 779 mkr (578) .

Not 18
Finansiella tillgångar och skulder

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld alternativt eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen omfattar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivatinstrument samt finansiella fordringar. Bland skulder återfinns upplåning, derivatinstrument samt leverantörsskulder och övriga skulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Redovisningen av finansiella instrument beror på hur de klassificerats.

Klassificering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens kontraktsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras antingen till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Vid första redovisningstillfället värderas alla finansiella instrument till verkligt värde.

Finansiella tillgångar som klassificeras till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Detta avser långfristiga finansiella fordringar, fordringar på joint ventures och övriga kortfristiga fordringar. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Rikshems ränte- och valutaderivat klassificeras till verkligt värde via resultatet då koncernen ej tillämpar säkringsredovisning. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat i rapport över totalresultat. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 17.

Finansiella tillgångar omfattas av förlustreservering för förväntade kreditförluster vilket beskrivs nedan.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427070685

Not 18

– fortsättning

Rikshem omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat i rapport över totalresultat. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 17.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. *Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och* en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. För hyres- och kundfordringar tillämpas den förenklade modellen vilket innebär att en förlustreserv redovisas för fordrans förväntade återstående löptid. Reserveringen baseras på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar med hänsyn tagen till konjunktur och kreditrisk.

Långfristiga finansiella fordringar och fordringar på joint ventures värderas utifrån en rating baserad modell som baseras på borgenärens kassalikviditet, soliditet, ägarbild samt eventuella säkerheter och garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i rapport över finansiell ställning till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i rapport över totalresultat.

Klassificering av finansiella instrument

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2022				
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	62	–	62	62
Derivatinstrument	–	2 142	2 142	2 142
Kundfordringar och andra fordringar	198	–	198	198
Likvida medel	783	–	783	783
Summa tillgångar	**1 043**	**2 142**	**3 185**	**3 185**
Skulder				
Räntebärande skulder	29 021	–	29 021	28 642
Derivatinstrument	–	432	432	432
Leverantörsskulder och andra skulder	526	–	526	526
Summa skulder	**29 547**	**432**	**29 979**	**29 600**

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2021				
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	227	–	227	227
Derivatinstrument	–	403	403	403
Kundfordringar och andra fordringar	176	–	176	176
Likvida medel	468	–	468	468
Summa tillgångar	**871**	**403**	**1 274**	**1 274**
Skulder				
Räntebärande skulder	26 922	–	26 922	27 406
Derivatinstrument	–	343	343	343
Leverantörsskulder och andra skulder	543	–	543	543
Summa skulder	**27 465**	**343**	**27 808**	**28 293**

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 18

– fortsättning

Klassificering av finansiella instrument, moderbolaget

Moderbolaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2022				
Tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	32 607	–	32 607	32 607
Långfristiga fordringar	18	–	18	18
Derivatinstrument	–	2 142	2 142	2 142
Kundfordringar och andra fordringar	42	–	42	42
Likvida medel	783	–	783	783
Summa tillgångar	**33 450**	**2 142**	**35 592**	**35 592**
Skulder				
Räntebärande skulder	25 525	–	25 525	25 168
Räntebärande skulder till koncernföretag	2 232	–	2 232	2 232
Derivatinstrument	–	432	432	432
Leverantörsskulder och andra skulder	134	–	134	134
Summa skulder	**27 891**	**432**	**28 323**	**27 966**

Moderbolaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2021				
Tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	31 668	–	31 668	31 668
Långfristiga fordringar	144	–	144	144
Derivatinstrument	–	403	403	403
Kundfordringar och andra fordringar	77	–	77	77
Likvida medel	465	–	465	465
Summa tillgångar	**32 355**	**403**	**32 757**	**32 757**
Skulder				
Räntebärande skulder	24 649	–	24 649	25 138
Räntebärande skulder till koncernföretag	1 975	–	1 975	1 975
Derivatinstrument	–	343	343	343
Leverantörsskulder och andra skulder	152	–	152	152
Summa skulder	**26 775**	**343**	**27 118**	**27 607**

För finansiella instrumenten långfristiga fordringar, kundfordringar och andra fordringar samt leverantörsskulder och andra skulder *överensstämmer bokfört värde med verkligt värde i all väsentlighet.* I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade med marknadsränta per balansdagen. Detta har gjorts i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13. Redovisning till verkligt värde skulle minska koncernens skulder med 379 mkr och öka eget kapital med 301 mkr.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700685

Not 18

– fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående bokfört värde	227	281	144	79
Tillkommande fordringar	–	69	–	65
Avgående fordringar	–165	–123	–126	–
Reservering av förväntade förluster enligt IFRS 9	0	0	0	0
Utgående bokfört värde	**62**	**227**	**18**	**144**

Av koncernens fordringar avser 62 mkr (224) fordringar på joint ventures. Av moderbolagets fordringar avser 18 mkr (144) fordringar på dotterbolags joint venture-innehav.

	Koncernen		Moderbolaget	
Kundfordringar	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fordringar på hyresgäster	29	27	1	–
Övriga kundfordringar	0	–	–	0
Reservering för befarade kundförluster	–1	0	–	–
Summa	**28**	**27**	**1**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Åldersanalys kundfordringar	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ej förfallna kundfordringar	9	10	1	0
Förfallna <30 dagar	1	2	–	–
Förfallna 31>	18	15	0	0
Summa kundfordringar	**28**	**27**	**1**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Likvida medel	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Likvida medel	783	468	783	465
Summa	**783**	**468**	**783**	**465**

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder framgår av tabellen nedan. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,9 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,0 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 3,3 miljarder kronor för EUR, 5,0 miljarder kronor för NOK och 0,6 miljarder kronor för AUD.

För koncernens skulder till nordiska kreditinstitut ställs säkerhet i form av fastighetsinteckningar. För övrig finansiering ställs ingen säkerhet. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 8 procent (6) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Obligationslån	20 506	18 892	20 506	18 892
Skulder till kreditinstitut	5 529	4 305	2 033	2 032
Skulder till moderföretag	145	175	145	175
Företagscertifikat	2 841	3 550	2 841	3 550
Summa	**29 021**	**26 922**	**25 525**	**24 649**

Vid utgången av året uppgick koncernens medelränta till 2,0 procent (1,5) beaktat avgifter för outnyttjade back-up faciliteter. Om snitträntan på räntebärande skuld och derivat skulle förändras med 1 procentenhet skulle årets resultat kommande år påverkas med +/- 55 mkr netto.

Koncernens genomsnittliga räntebindning var 3,4 år (4,2) och kapitalbindningen var 3,7 år (4,0) vid årets utgång. Kapital och räntebindningen ger upphov till följande förfallostruktur:

Förfallostruktur räntebärande skulder

2022	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	mkr	andel, %	mkr	andel, %
< 1 år	8 021	21	6 435	22
1-2 år	3 616	12	4 309	15
2-3 år	5 786	20	4 852	17
3-4 år	3 700	13	3 631	12
4-5 år	1 999	7	2 633	9
5-6 år	3 000	10	1 053	3
6-7 år	1 500	5	1 405	5
7-8 år	2 400	8	1 089	4
8-9 år	500	2	800	3
> 9 år	500	2	2 814	10
Summa	**29 021**	**100**	**29 021**	**100**

2021	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	mkr	andel, %	mkr	andel, %
< 1 år	6 585	25	7 064	26
1-2 år	–	–	3 294	12
2-3 år	2 649	10	3 842	14
3-4 år	3 888	15	3 378	13
4-5 år	3 500	13	2 423	9
5-6 år	2 000	7	512	2
6-7 år	3 000	11	1 021	4
7-8 år	2 400	9	874	3
8-9 år	1 900	7	1 066	4
> 9 år	1 000	3	3 448	13
Summa	**26 922**	**100**	**26 922**	**100**

Löptidsanalys räntebärande skulder År	Upplupet anskaffningsvärde	Nominellt belopp	Framtida räntebetalningar
2023 kvartal 1	3 237	3 255	208
2023 kvartal 2	1 053	1 060	193
2023 kvartal 3	1 195	1 195	185
2023 kvartal 4	950	950	178
2023	6 435	6 460	764
2024	4 309	4 312	657
2025	4 852	4 861	552
2026	3 631	3 633	448
2027	2 633	2 637	324
efter 2027	7 161	7 175	917
Summa	**29 021**	**29 078**	**3 662**

Tabellen presenterar återstående kontraktsenlig löptid för koncernens räntebärande skulder. Flödena är ej diskonterade. Framtida rörliga räntebetalningar baseras på STIBOR 3 månader per bokslutsdagen, denna ränta har tillämpats för hela löptiden.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 18
– fortsättning

Övriga finansiella skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Derivat	432	343	432	343
Skulder till koncernföretag	–	–	2 232	1 975
Leverantörsskulder	122	146	13	7
Övriga kortfristiga skulder	19	72	5	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	385	325	116	95
Totalt	**958**	**886**	**2 798**	**2 470**

Löptidsanalys övriga finansiella skulder	Koncernen	Moderbolaget
2023	526	2 366
2024	14	14
2025	62	62
2026	2	2
efter 2027	354	354
Totalt	**958**	**2 798**

Not 19
Övriga fordringar och skulder

Övriga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skattefordran	58	38	1	2
Säkerhet basisswap	2	–	2	–
Förutbetalda projektkostnader	–	–	9	37
Övriga förskott	0	0	0	0
Övriga fordringar	56	52	5	35
Totalt	**116**	**90**	**17**	**74**

Övriga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Personalrelaterade skulder	9	8	8	7
Mervärdesskatt	37	17	9	8
Säkerhet basisswap	–	48	–	48
Övriga skulder	19	26	5	2
Totalt	**65**	**99**	**22**	**65**

Not 20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	375	263	–	–
Upplupna driftkostnader	80	37	–	–
Upplupna räntekostnader	89	50	78	49
Upplupna personalkostnader	47	53	41	48
Upplupna projektkostnader	166	159	–	–
Övriga poster	20	41	12	21
Summa	**777**	**603**	**131**	**118**

Not 21
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Redovisningsprinciper

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller av att ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Ingen redovisning krävs när sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Fastighetsinteckningar	5 056	3 865	–	–
Aktier i dotterbolag	255	248	–	–
Summa	**5 311**	**4 113**	**–**	**–**

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	3 626	2 368
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures/dotterbolags joint venture-innehav	1 169	1 092	956	969
Ansvar för kommanditbolags skulder	–	–	403	389
Summa	**1 169**	**1 092**	**4 985**	**3 725**

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge. Rikshem är involverat i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis uppstå i form av rådgivningskostnader i samband med förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Not 22
Transaktioner med närstående

Redovisningsprinciper

Likt övriga transaktioner ska transaktioner med närstående ske till marknadsmässiga villkor. Riktlinjer för intressekonflikter ska särskilt beaktas vid närståendetransaktioner.

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Utbetalning av avgift för teckningsåtaganden till Fjärde AP-fonden liksom utbetalning av avgift för lånelöfte från AMF Tjänstepension AB har skett under året.
Styrelse och ledningsgrupp	För uppgift om ersättning, se not 5. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har därutöver direkt eller indirekt genomfört någon affärstransaktion med Rikshem.
Moderbolag	Framgår av not 3, 7 och 13. Rikshem AB har en skuld till Rikshem Intressenter AB på 145 mkr. Under året har 30 mkr återbetalats. Lånet löper med ränta och förfaller till betalning år 2025.
Koncernbolag	Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från Rikshem AB för de tjänster som avser fastighetsförvaltning, reverser samt ränta på koncernmellanhavanden.
Joint ventures	Framgår av not 14.

Not 23
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Redovisningsprinciper

Likvida medel består av banktillgodohavanden till förfogande hos banker och andra likvida investeringar med en förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för värdefluktuation som är obetydlig. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultatandelar joint ventures	91	–330	–	–
Avskrivningar	2	2	2	2
Realisationsresultat försäljning inventarier	0	0	0	0
Pensionskostnader	–2	1	–2	1
Övrigt	4	–	0	–16
Summa	**95**	**–328**	**0**	**–13**

Not 24
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	26 922	26 315	24 649	23 559
Kassaflödespåverkande förändringar	1 633	172	408	652
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Valutakursförändringar	465	432	465	432
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över–/underkurs	1	3	3	5
Utgående redovisat värde	**29 021**	**26 922**	**25 525**	**24 649**

Not 25
Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 26
Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	7 001 137 280
Årets vinst, kr	1 323 148 813
Summa, kr	**9 165 058 193**

Styrelsen föreslår att 9 165 058 193 kronor balanseras i ny räkning.

Rikshems utdelningspolicy innebär att om de finansiella målen uppfylls kan ägarna besluta om en årlig utdelning uppgående till maximalt 50 procent av föregående räkenskapsårs kassaflöde från den löpande verksamheten i bolaget.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006B7

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Uhlén Styrelsens ordförande	Pernilla Arnrud Melin Ledamot	Liselotte Hjorth Ledamot
Andreas Jensen Ledamot	Siv Malmgren Ledamot	Zdravko Markovski Ledamot
Per-Gunnar Persson Ledamot	Peter Strand Ledamot	Anette Frumerie Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006888

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rikshem AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–70. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55–59 och 73–104 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredo-visningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten på sidorna 68–70. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 59 423 Mkr. Bolaget värderar hela fastighetsbeståndet genom extern värdering. Fastigheter med stora pågående projekt eller kommande projekt värderas dessutom även internt. För fastigheter som värderats både internt och externt används den interna värderingen i bolagets redovisning medan den externa värderingen fungerar som kvalitetssäkring av den interna värderingen. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt observerade transaktioner på marknaden.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheterna anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden samt risker och riskhantering kopplat till fastighetsvärdering framgår av not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 92–93.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision utvärderat och testat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har inhämtat och granskat ett urval av upprättade värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell.

Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till den externa värderingsmodell samt kontrollberäknat värderingarna.

Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Med stöd av våra interna värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–54, 60–67, 71–72 samt 110–118. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. An-tagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-ställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006689

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredo-visningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Rikshem AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–70 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

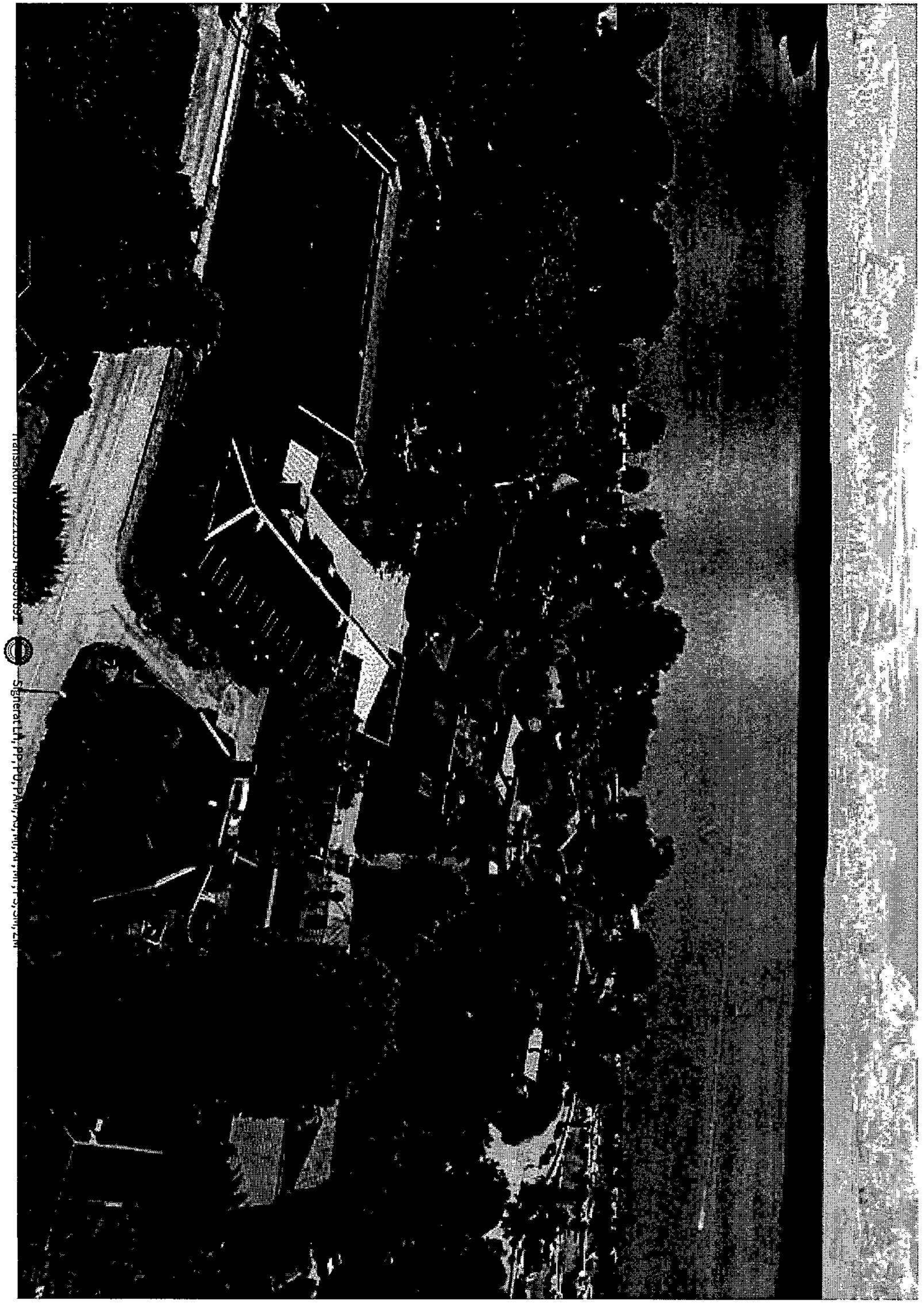
Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Rikshem ABs revisor av bolagsstämman den 24 mars 2022 och har varit bolagets revisor sedan år 2011. Rikshem AB (publ) blev bolag av allmänt intresse år 2014.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM



Hållbarhetsstyrning

Rikshem AB (publ) med verksamhet i Sverige och huvudkontor i Stockholm styr hållbarhetsarbetet som en integrerad del i övrig bolagsstyrning. Det yttersta ansvaret för bolagsstyrning såväl som för hållbarhetsstyrning ligger hos Rikshems styrelse. Rikshems vd är ansvarig för hållbarhetsarbetet och delegerar därefter arbetet vidare till linjeverksamheten. Rikshems Hållbarhetschef och enheten Hållbarhet bistår verksamheten med stöd och styrning, samt kompetenshöjande åtgärder till verksamhetens intressenter. Under året genomfördes en fördjupad genomgång och dialog med vardera ägare om Rikshems hållbarhetsarbete. Varje kvartal följer styrelsen upp Rikshems övergripande bolagsmål, där hållbarhet ingår. Under året hölls en fördjupad genomgång och uppföljning av Rikshems Hållbarhetsarbete med ledningsgruppen. Därtill rapporteras status om hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen varje månad som en del i den ordinarie rapporteringen. Läs mer om Rikshems strategiska hållbarhetsarbete på sidan 21. På nästa uppslag redovisas Rikshems viktigaste KPI:er (Key Performance Indicators) per väsentlighetsområde, samt Rikshems klimatbokslut. Övriga nyckeltal återfinns i GRI-index på sidorna 114-117.

Förändringar jämfört med tidigare redovisningar
Rikshem har tagit fram ett klimatbokslut över verksamhetens hela värdekedja, med samtliga scope 1, 2 och 3, baserat på data från basåret 2020 och beräkningar enligt GHG-protokollet för verksamhetsåren 2021 och 2022. Årets hållbarhetsredovisning har anpassats till Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards 2021, vilket bland annat innebär delvis nya generella upplysningskrav.

EU:s taxonomi
EU:s taxonomi för gröna investeringar utgör ett gemensamt klassificeringssystem för vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara. För att en aktivitet ska anses hållbar enligt taxonomiförordningen måste den bidra väsentligt till minst ett av de sex fastställda miljömålen, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen och dessutom utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder.

I dagsläget har Rikshem inget direkt rapporteringskrav enligt förordningen men då det finns förväntningar från intressenter så har Rikshem påbörjat arbetet med att implementera Taxonomiförordningen. Rikshems största ekonomiska aktivitet kopplar till Taxonomiförordningens avsnitt 7.7 Förvärv och ägande av byggnader där tekniska granskningskriterier finns framtagna för de två klimatrelaterade målen; 1) begränsning av klimatförändringarna och 2) anpassning till klimatförändringarna. Därtill ska aktiviteterna inte orsaka skada för de övriga miljömålen samt att de ska utföras i överensstämmelse med minimiskyddsåtgärder. Under 2022 har fokus därför varit på de två första miljömålen. Rikshem har gjort en kartläggning av fastigheternas primärenergital kopplat till det första miljömålet. Bedömningen är gjord utifrån Fastighetsägarnas och branschens gemensamma arbete med gränsvärden för vad som anses tillhöra de 15 procents bästa ur energisynpunkt. Därtill har fokus legat på det andra miljömålet relaterat till anpassning till klimatförändringarna genom att genomföra 56 stycken klimatriskanalyser på fastighetsnivå. En genomlysning har även skett utifrån minimiskyddsåtgärderna.

Policyer för ett ansvarsfullt företagande
Affärsmässighet kombinerat med ett föredömligt hållbarhetsarbete är grunden för hur Rikshem skapar långsiktiga värden. Företagets policyer och riktlinjer främjar ett ansvarsfullt företagande och styr verksamheten utifrån Rikshems värdegrund. Rikshems uppförandekod är fastställd av styrelsen, och utgår ifrån de tio principerna i FN:s Global Compact avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Alla medarbetare får ta del av uppförandekoden när anställningen påbörjas. Rikshem har nolltolerans avseende mutor, dolda provisioner samt andra olagliga förmåner och arbetar aktivt för att skapa en miljö där öppenhet och dialog lägger grunden för att förhindra överträdelser. För medarbetarna finns ett flertal policyer och styrande dokument som beskriver hur de ska agera i olika situationer, se exempel i rutan nedan. I Rikshems policy för motverkande av intressekonflikter framgår hur medarbetarna ska agera i situationer där personliga intressen riskeras att blandas med Rikshems affärsverksamhet samt att medarbetarna inte får delta i hantering av frågor där medarbetarna kan befinna sig i en intressekonflikt. Policyn för whistleblowing beskriver vilka möjligheter medarbetare har att rapportera oegentligheter, vad som kan rapporteras, till vem och hur ärenden hanteras i Rikshems visselblåsningsfunktion. Anmälningar går att göra anonymt. Inga anmälningar till visselblåsartjänsten mottogs under 2022. Inga bekräftade ärenden av korruption eller lagöverträdelser har noterats under 2022.

Styrning för god arbetsmiljö
För att säkerställa att Rikshem håller en hög standard avseende arbetsmiljö arbetar bolaget efter en arbetsmiljöpolicy

Hållbara affärer

Hög affärsetik är av största vikt för Rikshem och en väsentlig del i ett ansvarsfullt företagande. Rikshem har formulerat sitt arbetssätt i policyer, riktlinjer och andra styrande dokument som pekar ut vägen för verksamheten och begränsar riskerna för korruption. Här är några av dem:

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy
- Leverantörsuppförandekod
- Policy för whistleblowing
- Policy för motverkande av intressekonflikter
- Policy för tjänsteresor, representation och konferenser
- Finanspolicy
- Insiderpolicy
- Mångfalds- och jämställdhetspolicy
- Uthyrningspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Vd-instruktion
- Besluts- och attestordning

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427000691

och rutinbeskrivningar. Denna systematik finns på plats för att undvika faror och risker, men även för att leva upp till lagar och regler gällande arbetsmiljö, exempelvis Arbetsmiljölagen och interna riktlinjer. Arbetsmiljöarbetet säkerställs genom individuella samtal, kommunikations- och handlingsplaner samt fackliga avstämningar. HR-avdelningen följer också upp arbetet med respektive chef. Målsättningen är att säkerställa en hälsosam arbetsplats på lång sikt. Företaget har en arbetsmiljökommitté vars syfte r att stötta och ta ansvar i arbetsmiljöarbetet genom dialog och erfarenhetsutbyte. Detta för att säkerställa att Rikshem uppfyller arbetsmiljöansvaret som arbetsgivare. Det görs en årlig uppföljning av arbetsmiljöansvaret avseende uppfyllnad av mål och nyckeltal. Riskbedömningar och identifiering av utbildningsbehov gås då igenom och arbetsskador samt tillbud utvärderas. Utifrån resultat sätts handlingsplaner för kommande år. Respektive chef samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljöfrågor finns med i årliga utvecklingssamtal och är ett återkommande tema på avdelningsmöten och separata avstämningar mellan medarbetare och chef. Samtliga anställda utom vd omfattas av kollektivavtal. Rikshem strävar efter att alla medarbetare ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, regelbundna hälsokontroller, stödsamtal samt ersättning för sjukvårdskostnader. Proaktiva hälsokontroller och friskvård, samt att de som behöver det snabbt får stöd och sjukvård är vad som möjliggör ett hälsosamt liv. De som arbetar ute i Rikshems områden erbjuds också vaccin mot hepatit och stelkramp, eftersom det finns en risk för mindre sår-skador. Pandemin innebar att många medarbetare beordrades att arbeta hemifrån på grund av smittorisken. Under 2022 har Rikshem välkomnat alla medarbetare tillbaka till kontoren, men erbjuder även fortsatt möjlighet till distansarbete.

Väsentlighetsanalys

Rikshems tio väsentlighetsområden utgör kärnan i hållbarhetsarbetet, se sidan 21. Prioriteringen av väsentlighetsområdena utgår från var Rikshems verksamhet har störst positiv eller negativ påverkan på miljö och samhälle. Rikshems väsentlighetsanalys genomfördes i syfte att växla upp och konkretisera arbetet med hållbarhet utifrån de globala utmaningar som världen står inför. Som grund för väsentlighetsanalysen ligger bland annat kontinuerlig omvärldsbevakning, pågående och riktade intressentdialoger samt analys av vår verksamhets hållbarhetspåverkan. Mot bakgrund av att Rikshems målstyrningsmodell uppdaterades, sågs även Rikshems väsentlighetsområden över. Det innebar att vissa områden slogs samman och andra förtydligades.

Intressentdialog

Rikshem har en kontinuerlig dialog om hållbarhet med sina intressenter. De viktigaste intressenterna är de personer eller verksamheter som påverkas av eller påverkar Rikshems verksamhet, se tabellen ovan. Rikshem har genomfört en riktad dialog om hållbarhetsfrågor med viktiga intressenter inom ramen för väsentlighetsanalysen. De intressenter som ingick var kunder, ägare, medarbetare, leverantörer, kommuner (vilka också i vissa fall är kunder) samt Hyresgästföreningen. Dialogen skedde genom djupintervjuer och boendedialoger på plats i bostadsområdena där intressenterna ombads prioritera Rikshems viktigaste hållbarhetsfrågor. Även långivare har identifierats som en viktig intressent där dialogen sker i samband med låneförhandlingar, kapitalmarknadspresentationer och investerarmöten. Resultatet av intressentdialogerna används för att prioritera Rikshems hållbarhetsfrågor inom väsentlighetsanalysen.

Rikshems intressenter

Intressent	Dialog	Viktiga frågor och förväntningar	Rikshems hantering
Kunder	Boendedialoger, daglig kontakt, NKI undersökning, ärendehanteringssystem, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Avfallshantering • Energi och uppvärmning • Kommunikation till och från bostaden • Trygghet • Gemensamma ytor	Läs hur Rikshem hanterar kunders förväntningar på sidorna 6, 16-17, 22, 37, 38-42, 49.
Ägare	Ägarmöten, ägarrapportering, Års- och hållbarhetsredovisning, styrelsemöten, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Klimatpåverkan och klimatnytta • Social inkludering och integration • Partnerskap och samarbete • Materialval	Läs hur Rikshem hanterar ägares förväntningar på sidorna 11-15, 21, 24-25, 38-43, 45, 49-50, 113.
Långivare	Dialog i samband med låneförhandlingar, kapitalmarknadspresentationer och investerarmöten.	• Klimatpåverkan och klimatnytta • Social inkludering och trygghet • Bolagsstyrning	Läs hur Rikshem hanterar långivarnas förväntningar på sidorna 11-15, 21-28, 40, 43, 68-70.
Medarbetare	Daglig dialog mellan medarbetare inklusive chefer och medarbetare, utvecklingssamtal, utbildningar, intranät, Rikshemdagen samt arbetsmiljökommittéarbete.	• Ta vara på kompetens och bidra till utveckling • Förbättrade interna processer och rutiner • En säker och hållbar fysisk och psykosocial arbetsmiljö • Samarbete och erfarenhetsutbyte	Läs hur Rikshem hanterar medarbetares förväntningar på sidorna 21, 26-28.
Leverantörer	Upphandlingar, leverantörsuppförandekod, uppföljningar, kvalitetskontroller, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Hållbara och långvariga material • Positiv samhällspåverkan • Hållbara leverantörsled • Säkra byggarbetsplatser	Läs hur Rikshem hanterar leverantörers förväntningar på sidan 23, 45, 49.
Kommuner	Kunddialoger, händelsestyrda dialoger inom olika tematiska områden, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Korrekt hanterade avtal och kontrakt • Lyhördhet • Trygghet • Hållbara materialval • Social inkludering och integration	Läs hur Rikshem hanterar kommuners förväntningar på sidorna 12-15, 38-43, 44-50.
Hyresgästföreningen	Kontinuerlig dialog med lokala kontor samt på central nivå mellan Hyresgästföreningen nationellt och Rikshems huvudkontor, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Klimatpåverkan • Social inkludering och integration • Allas lika möjlighet och rätt till ett boende.	Läs hur Rikshem hanterar Hyresgästföreningens förväntningar på sidorna 12-13, 24-25, 38-43, 45, 49.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

KPI:er per väsentlighetsområde

Tabellen visar resultatet av Rikshems viktigaste KPI:er (Key Performance Indicator) per väsentlighetsområde samt hur utvecklingstrenden, jämfört med föregående år, ser ut. Sidhänvisningen anger var i redovisningen mer information finns att läsa om arbetet som ligger bakom resultaten.

Målområde	God totalavkastning		Nöjd kund		Nöjd medarbetare		Klimatneutral verksamhet		Trygga och attraktiva områden	
Väsentlighetsområde	Hållbara affärer	Hållbara leverantörsled	Kunddialog	Lätt att leva hållbart	Hållbart arbetsliv	Mångfald & jämställdhet	Minskade klimatutsläpp[1]	Resurshushållning & miljö[2]	Trygghet & trivsel	Varierat utbud
KPI (indikator)	Bekräftade incidenter av korruption	Andel av Rikshems leverantörer som har accepterat leverantörsuppförandekoden	Serviceindex för bostäder (index 100) Nöjd kundindex, NKI för samhällsfastigheter	Antal förmedlade sommarjobb	Nöjd medarbetarindex, NMI	Andel medarbetare som anser att det finns lika många manliga som kvinnliga förebilder i arbetet	Minskad energianvändning kWh/kvm Atemp och år i %, totalenergi normalårskorrigerad Minskad CO_2e i kg/kvm Atemp och år, baserat på totalenergi normalårskorrigerad	Antal projekt som certifierades med Miljöbyggnad Silver	Hyresgästernas upplevda trygghet (index 100)	Attraktivitetsindex (index 100)
Mål	0	100%	71,9 57,3	150	82	90%	–2,5 %/år –2 kg CO_2e/kvm/år	Mål saknas	70,8	Mål saknas
Utfall 2022	0	82% (571 av 699)	71,4 56,8	152	68	84%	–7,3% –0,1 kg	2	71,4	74,7
Utfall 2021	0	77% (436 av 566)	69,9 (nollmätning) 55,3	156	68	87%	–0,3% –0,1 kg	3	69,8 (nollmätning)	71,9 (nollmätning)
Sida	110	23	38-42	22	26-28	26-28	24-25, 43, 113	7	38-42	38-42

1) Observera att energianvändning och klimatutsläpp mäts i olika enheter. Måluppföljningen görs med normalårskorrigerade siffror för att kunna jämföra mellan åren oavsett om det varit ett varmt eller kallt år. SMHIs graddagar används vid normalårskorrigeringen.
2) KPI ändrad till att omfatta antal projekt som certifierades med Miljöbyggnad Silver.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700692

Rikshems klimatbokslut

Rikshems klimatbokslut för 2022 och 2021 med basår 2020 inkluderar scope 1,2 och 3, fördelade på olika klimatposter enligt GHG-protokollet. Klimatberäkningarna är gjorda med stöd av IVL Svenska Miljöinstitutet. Valt basår baseras på kartläggningen 2020. Läs mer om vårt klimatarbete på sid 24-25.

Klimatbokslut (ton CO_2e)

	2022	2021	2020
SCOPE 1			
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	14	246*	172
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	88	81	572
Summa Scope 1	**102**	**327**	**744**
SCOPE 2			
Fjärrvärme	17 960	17 952	16 986
Köpt el (platsbaserad)	4012	5 084	4 026
Köpt el (marknadsbaserad)	11	5*	8
Summa Scope 2 (platsbaserad)	**21 972**	**23 036**	**21 012**
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	**17 971**	**17 957**	**16 994**
SCOPE 3			
Förvaltning (ROT) (3.1)	2 507	4 889	2 720
Nybyggnation (klimatdeklaration samt installationer) (3.2)	14 969	7 696	13 339
Större ROT-projekt (värdehöjande) och Successionsrenovering (3.2)	3 221	1 062	2 162
Uppströms köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets) (3.3)	1	23	12
Uppströms drivmedel till tjänstefordon och maskiner (3.3)	29	28	105
Uppströms köpt el och fjärrvärme (platsbaserad) (3.3)	2 275	2 199	2 340
Uppströms köpt el och fjärrvärme (marknadsbaserad) (3.3)	1 585	1 385	1 520
Tjänsteresor (privat bil, flyg) (3.6)	44	25	39
Boendes hushållsel (3.13)	5 795	5 409	7 060
Boendes avfall (hantering fraktioner) och restavfall (förbränning) (3.13)	7 051	6 037	8 550
Boendes bilkörning (3.13)	17 188	17 399	21 679
Summa Scope 3 (platsbaserad)	**53 080**	**44 767**	**58 006**
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	**52 390**	**43 953**	**57 186**
Summa klimatpåverkan (platsbaserad energi)	**75 154**	**68 130**	**79 762**
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad energi)	**70 463**	**62 237**	**74 924**

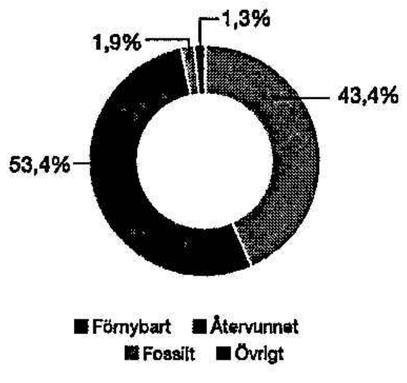
*Uppdaterade värden jämfört med förra årets redovisning pga justeringar i emissionsfaktorer för olja och el.

Årsrapport energi och klimat (marknadsbaserad metod)
Tabellen nedan redovisar energianvändning och klimatutsläpp för köpt energi (Scope 1-3) för Rikshems jämförbara bestånd[1]. För de normalårskorrigerade siffror som utgör uppföljningen mot Rikshems mål (2022 jämfört med 2021) visar både energianvändning och klimatutsläpp på en minskning från 2021 (-7,3 % kWh/kvm A_{temp} respektive -0,1 kg CO_2e/kvm A_{temp}). Målet är -2,5 % kWh/kvm A_{temp} respektive -2,0 kg CO_2e/kvm A_{temp}.[2]

År 2022 var ett varmt år med låg energianvändning vilket visas i de faktiska siffrorna i tabellen. Tabellen visar även att det är viktigt att inte bara jämföra med föregående års siffror utan även visa hur förändringen ser ut jämfört med åren dessförinnan.

Energianvändning och klimatutsläpp	2022	2021	2020
Energianvändning, faktisk (kWh/kvm A_{temp})	116	129	121
Energianvändning, normalårskorrigerad (kWh/kvm A_{temp})	118	127	131
Utsläpp, faktiskt (kg CO_2e/kvm A_{temp})[3]	7,7	8,1	7,3
Utsläpp, normalårskorrigerad (kg CO_2e /kvm A_{temp})[3]	7,9	8,0	8,0

1) Jämförbart bestånd för energi- och klimatstatistik avser den del av beståndet som Rikshem ägt under ett helt kalenderår och som har jämförbara siffror, det vill säga de fastigheter där bolaget kan följa upp samma typ av energianvändning (uppvärmning av byggnader och vatten, samt fastighetsel). Det jämförbara beståndet inkluderar 407 fastigheter av Rikshems totala 519.
2) A_{temp} är hämtat från energideklarationer och följer reglerna kring uppmätt eller schablonberäknade värden beroende på när deklarationen har utförts.
3) Emissionsfaktorer har hämtats från respektive leverantör. Beräknat utifrån föregående års emissionsfaktorer för fjärrvärme.



Den inköpta energins ursprung
Rikshem köper ursprungsmärkt el från förnybara källor (vattenkraft, solkraft, vindkraft). Inköp av värme görs främst av fjärrvärmebolag som redovisar sina utsläpp fördelat som andel fossilt, andel återvunnet, andel förnybart och övrigt. Här redovisas fördelningen av energin i det jämförbara beståndet, normalårskorrigerad energianvändning och med marknadsbaserad metod.

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

GRI-index

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Generella upplysningar				
Organisationsprofil				
2-1	Information om organisationen	Om Rikshem, Hållbarhetsstyrning		5, 110
Enheter som ingår i redovisningen				
2-2	Enheter som ingår i hållbarhetsredovisningen	Om hållbarhetsredovisningen		118
Om hållbarhetsredovisningen				
2-3	Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontaktperson	Om hållbarhetsredovisningen		118
Ev. revidering av tidigare information				
2-4	Ev. revidering av information i tidigare redovisningar	Hållbarhetsstyrning		110
Externt bestyrkande				
2-5	Externt bestyrkande av hållbarhetsredovisningen	Revisorns rapport - hållbarhetsredovisning		119
Bransch och värdekedja				
2-6	Bransch, verksamhet, produkter, tjänster och värdekedja	Så skapar vi värde, På väg mot det goda samhället, Hållbara leverantörsled, Projekt- och fastighetsutveckling		12-15, 23, 44-49
Anställda				
2-7	Information om anställda	Antal anställda och andra som arbetar för organisationen Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	Rikshem gör avsteg från att redovisa per region, konsulter inkluderas inte i data.	26-28, 87-89
Andra som arbetar för organisationen				
2-8	Andra som arbetar för organisationen som inte är anställda	Information om andra som arbetar för organisationen Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	Rikshem gör avsteg från att redovisa data för konsulter då data för konsulter saknas.	26-28, 87-89
Bolagsstyrning				
2-9	Information om bolagsstyrning och styrelse	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse, Hållbarhetsstyrning		68-70, 71, 110
Valberedning				
2-10	Nominering och val av styrelse	Bolagsstyrningsrapport		68-70
Styrelseordförande				
2-11	Styrelseordförande	Bolagsstyrningsrapport		68-70
Styrelsens roll i hanteringen av påverkan				
2-12	Styrelsens roll i hanteringen av påverkan	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		68-70, 110
Delegering				
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		68-70, 110

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

GRI-index, forts.

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Generella upplysningar				
Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen				
2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		68-70, 110
Intressekonflikter				
2-15	Process för hantering av intressekonflikter	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		68-70, 110
Kommunikation av kritiska frågor				
2-16	Kommunikation av kritiska frågor till styrelsen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		68-70, 110
Kunskap inom hållbar utveckling				
2-17	Kunskapshöjande aktiviteter hos styrelsen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		68-70, 110,111
Utvärdering av styrelsen				
2-18	Process för utvärdering av styrelsen	Bolagsstyrningsrapport		68-70
Policy för ersättning till styrelsen				
2-19	Policy för ersättning till styrelsen	Bolagsstyrningsrapport Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen		68-70, 87-89
Process för ersättning till styrelsen				
2-20	Process för att fastställa ersättningar	Bolagsstyrningsrapport Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen		68-70, 87-89
Årlig total ersättning				
2-21	Uppgifter om årlig total ersättning	Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	Rikshem gör avsteg från att rapportera på skillnader i årlig total ersättning, då bolaget inte behöver ta fram en ersättningsrapport.	87-89
Hållbarhetsstrategi				
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	Uttalande från vd, Långsiktig och hållbar utveckling, Hållbarhetsstyrning		8-10, 21, 110-111
Uppförandekoder				
2-23	Uppförandekoder för ett ansvarsfullt företagande	Hållbara leverantörsled, Förvaltning, Hållbarhetsstyrning Länk till uppförandekoder: www.rikshem.se/om-oss/hallbarhet		23, 38-43, 110-111
Förankring av uppförandekoder				
2-24	Förankring av uppförandekoder	Hållbara leverantörsled, Förvaltning, Risker och möjligheter Hållbarhetsstyrning, Länk till information om uppförandekoder: www.rikshem.se/om-oss/hallbarhet		23, 38-43, 60-67, 110-111
Process för att avhjälpa påverkan				
2-25	Process för att avhjälpa negativ påverkan	Förvaltning, Risker och möjligheter, Hållbarhetsstyrning		38-43, 60-67, 110

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

GRI-index, forts.

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Generella upplysningar				
Mekanismer för rådgivning				
2-26	Mekanismer för rådgivning av uppförandekoder	Hållbara leverantörsled, Förvaltning, Risker och möjligheter, Hållbarhetsstyrning		23, 38-43, 60-67,110-111
Lagefterlevnad				
2-27	Information om lagefterlevnad och ev. lagöverträdelser	Hållbarhetsstyrning		110
Medlemskap i organisationer				
2-28	Medlemskap i organisationer	Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvarubedömningen, Sveriges Allmännytta		
Intressentrelationer				
2-29	Information om intressentdialoger	Hållbarhetsstyrning		110-111
Kollektivavtal				
2-30	Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	Alla anställda utom vd		

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
GRI indikatorer				
205-3	Anti-korruption	Finansiering, Hållbarhetsstyrning		51-54, 110
302-3	Energiintensitet	KPI:er per väsentlighetsområde, Årsrapport energi och klimat		112-113
302-4	Minskad energianvändning	Energismarta fastigheter, KPI:er per väsentlighetsområde, Årsrapport energi och klimat		43, 112-113
305-1	Klimatutsläpp (CO_2e) egna, Scope 1	Klimatutveckling, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Rikshem gör avsteg från att redovisa biogena utsläpp då data ej finns tillgängligt.	24-25, 113
305-2	Klimatutsläpp (CO_2e) köpt energi, Scope 2	Klimatutveckling, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat		24-25, 113
305-3	Klimatutsläpp (CO_2e) övriga, Scope 3	Klimatutveckling, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Rikshem gör avsteg från att redovisa biogena utsläpp då data ej finns tillgängligt.	24-25, 113
305-4	Utsläppsintensitet	KPI:er per väsentlighetsområde, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat		112-113
308-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	Hållbara leverantörsled		23
403-1 -7	Arbetsmiljö och säkerhet	Medarbetarna är nyckeln till framgång, Risker och möjligheter		26-28, 60-67
403-9	Arbetsrelaterade olyckor	Medarbetarna är nyckeln till framgång, Risker och möjligheter	Rikshem gör avsteg från att redovisa per region, konsulter inkluderas inte i data.	26-28, 60-67
405-1	Sammanställning av styrelse och ledning samt uppdelning av anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupp och andra mångfaldsfaktorer	Medarbetarna är nyckeln till framgång Styrelse, Ledning Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen		26-28, 71-72, 87-89
414-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	Hållbara leverantörsled		23

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700694

GRI-index, forts.

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Väsentlighet				
Väsentlighetsanalys				
3-1	Process för väsentlighetsanalys	Hållbarhetsstyrning		110-111
Väsentlighetsområden				
3-2	Lista över väsentlighetsområden	Långsiktig och hållbar utveckling, KPI:er per väsentlighetsområde		21, 112
Hantering av väsentlighetsområden				
3-3	Hållbara affärer	Finansiering, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde		51-54, 110-112
205-3	Anti-korruption	Se kommentar för indikatorn på sidan 116		
3-3	Hållbara leverantörsled	Hållbarhet, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde		21, 23, 110-112
308-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	Se kommentar för indikatorn på sidan 116		
414-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	Se kommentar för indikatorn på sidan 116		
3-3	Kunddialog	Förvaltning, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde		38-43,110-112
Egen indikator	Serviceindex för bostäder	Förvaltning Bostäder, KPI:er per väsentlighetsområde		39, 112
Egen indikator	Nöjd-kund-index (NKI) för samhällsfastigheter	Förvaltning Samhällsfastigheter, KPI:er per väsentlighetsområde		42, 112
3-3	Lätt att leva hållbart	Förvaltning, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde		38-43, 110-112
Egen indikator	Antal förmedlade sommarjobb	Hållbarhet, Områdesutveckling		20, 22
3-3	Hållbart arbetsliv	Medarbetarna är nyckeln till framgång, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde		26-28, 110-112
403-1--7, 9	Arbetsmiljö och säkerhet, Arbetsrelaterade olyckor	Se kommentar för respektive indikator på sidan 116		
Egen indikator	Nöjd medarbetarindex (NMI)	Mål som visar vägen, Medarbetarna är nyckeln till framgång		11, 26-28
3-3	Mångfald & jämställdhet	Medarbetarna är nyckeln till framgång, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde		26-28, 110-112
405-1	Se upplysning på sidan 116			
3-3	Minskade klimatutsläpp	Långsiktig och hållbar utveckling, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat		21, 24-25, 110-113
302-3--4	Energiintensitet, Minskad energianvändning	Se kommentar för respektive indikator på sidan 116		
305-1--4	Klimatutsläpp, Utsläppsintensitet	Se kommentar för respektive indikator på sidan 116		
3-3	Resurshushållning & miljö	Projekt- och fastighetsutveckling, KPI:er per väsentlighetsområde		44-54, 110-112
Egen indikator	Antal projekt som certifierats enligt Miljöbyggnad Silver	Året i korthet, KPI:er per väsentlighetsområde		7, 112
3-3	Trygghet & trivsel	Områdesutveckling, Förvaltning, KPI:er per väsentlighetsområde		22, 40, 110-112
Egen indikator	Hyresgästernas upplevda trygghet	Områdesutveckling, Förvaltning med ansvar		22, 40
3-3	Varierat utbud	Områdesutveckling, Förvaltning, KPI:er per väsentlighetsområde		22, 40, 110-112
Egen indikator	Attraktivitetsindex	Områdesutveckling, Förvaltning		22, 38-42

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Om hållbarhets-redovisningen

Rikshems hållbarhetsredovisning för 2022 har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards. Hållbarhetsredovisningen, som omfattar Rikshem AB (publ) samt helägda dotterbolag, upprättas årligen och sammanfattar Rikshems hållbarhetsarbete under 2022. Joint ventures ingår ej i redovisningen.

Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelsen, se sidan 119 för revisorns yttrande. Rikshems verksamhetsår är lika med kalenderår. Alla upplysningar i denna hållbarhetsredovisning avser därmed räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31 om inget annat uppges. Den senaste års- och hållbarhetsredovisningen publicerades den 24 mars 2022 för verksamhetsåret 2021. Kontaktperson för redovisningen är hållbarhetschef Ebba Lindencrona, ebba.lindencrona@rikshem.se.

Hållbarhetsrapport

Rikshem redovisar följande innehåll för 2022 års lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen:

	Sida
Rikshems affärsmodell	12-13
Risker och riskhantering	60-67

Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal

Miljö	7, 11, 18, 20-25 35, 37, 43, 45, 49 60-67, 110-113
Mänskliga rättigheter	20-23, 60-67, 110-111
Personal	26-28, 60-67, 110-111
Anti-korruption	51-54, 60-67, 110
Sociala förhållanden (hållbar stadsutveckling)	6-7, 11, 14-15, 19 20-23, 37, 40, 44-49 60-67, 110-112

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Rikshem AB (publ)s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 118, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Uhlén Styrelsens ordförande	Pernilla Arnrud Melin Ledamot	Liselotte Hjorth Ledamot
Andreas Jensen Ledamot	Siv Malmgren Ledamot	Zdravko Markovski Ledamot
Per-Gunnar Persson Ledamot	Peter Strand Ledamot	Anette Frumerie Verkställande direktör

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006695

Revisorns rapport – hållbarhetsredovisning

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Rikshem AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Rikshem AB (publ) (Rikshem) att översiktligt granska Rikshems hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 114–118 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 118.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 118 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 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.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Häljered 2:75	Ale	Vallmovägen 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ledet 1:4	Ale	Ledetvägen 9	Vårdboende	Samhällsfastighet
Nödinge 2:45	*Ale*	*Fyrklövergatan 26*	*Vårdboende*	*Samhällsfastighet*
Nödinge 38:50	Ale	Södra Klöverstigen 31-32	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Skepplanda 3:62	Ale	Odalvägen 2	Vårdboende	Samhällsfastighet
Skårdal 1:68	Ale	Göteborgsvägen 217	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Starrkärr 4:10	Ale	Garverigränd 2, Garverivägen 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Utby 3:63	Ale	Ånggatan 4	Vårdboende	Samhällsfastighet
Blåregnet 9	Halmstad	Barnhemsgatan 30, Skepparegatan 21, Skånegatan 9-11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Bonden 7	Halmstad	Boreliusgatan 2, Flygaregatan 10, Pilotgången 3	Bostäder	Bostäder
Enheten 1	Halmstad	Flottiljvägen 1-24	Bostäder	Samhällsfastighet
Krusbäret 19	Halmstad	Snöstorpsvägen 54	Vårdboende	Samhällsfastighet
Lyngåkra 3:22	Halmstad	Pålsgårdsvägen 8	Vårdboende	Samhällsfastighet
Nåden 2	Halmstad	Fyllingevägen 83	Bostäder	Bostäder
Talet 1	Halmstad	Pålsbovägen 18	Vårdboende	Samhällsfastighet
Termometern 1	Halmstad	Bäckagårdsvägen 47	Vårdboende	Samhällsfastighet
Vivan 1	Halmstad	Parkvägen 4	Vårdboende	Samhällsfastighet
Vokalen 3	Halmstad	Ålderstigen 4	Vårdboende	Samhällsfastighet
Volontären 4	Halmstad	Ålderstigen 1-5	Vårdboende	Samhällsfastighet
Amerika Norra 50	Helsingborg	Hantverkaregatan 24-26	Bostäder	Bostäder
Amerika Södra 21	Helsingborg	Furutorpsgatan 34, Södergatan 95	Bostäder	Bostäder
Ask 1	Helsingborg	Kurirgatan 51-59, Kullavägen	Bostäder	Bostäder
Balgripen 1	Helsingborg	Spannmålsgatan 6-8	Bostäder	Bostäder
Barrikaden 2	Helsingborg	Fyrverkaregatan	Mark/parkering	Bostäder
Batteriet 1	Helsingborg	Fyrverkaregatan 2-10, Minörgatan 3-5	Bostäder	Bostäder
Batteriet 3	Helsingborg	Minörgatan 7-17	Bostäder	Bostäder
Batteriet 8	Helsingborg	Fyrverkargatan 4-6	Bostäder	Bostäder
Batteriet 9	Helsingborg	Fyrverkargatan 8-10	Bostäder	Bostäder
Bollbro 19	Helsingborg	Södergatan 20	Bostäder	Bostäder
Brigaden 1	Helsingborg	Tränsgatan 1-6, Revärgatan 1-6	Bostäder	Bostäder
Böhmen 19	Helsingborg	Hantverkaregatan 11, 17	Bostäder	Bostäder
Carnot 8	Helsingborg	Öresundsgatan 25	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Elineberg 5	Helsingborg	Elinebergsplatsen 3,5,7,12	Kommersiellt	Bostäder
Elineberg 7	Helsingborg	Elinebergsplatsen 2,4,6,8,10	Bostäder	Bostäder
Eneborg 10	*Helsingborg*	*Övre Eneborgsvägen 24*	*Bostäder*	*Bostäder*
Eneborg 11	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 26	Bostäder	Bostäder
Eneborg 7	Helsingborg	Bjäreg. 8, Ö. Eneborgsv. 28, Ö. Holländareg. 35	Bostäder	Bostäder
Filen 8	Helsingborg	Hälsovägen 25-27, Kopparmöllegatan 22	Bostäder	Bostäder
Frigg 1	Helsingborg	Kullavägen 57-69, Majorsgatan 4-16	Bostäder	Bostäder
Getingen 19	Helsingborg	Slöcronaplatsen 8 - 10	Bostäder	Bostäder
Getingen 6	Helsingborg	Slöcronaplatsen 4 - 6	Bostäder	Bostäder
Guldsmeden 15	Helsingborg	Gullandersgatan 4 A-C, O D Krooks gata 39	Bostäder	Bostäder
Gärdet 1	Helsingborg	Plutogatan 9-11	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Hammaren 23	Helsingborg	Stampgatan 15	Bostäder	Bostäder
Hantverkaren 13	Helsingborg	O D Krooks gata 38	Bostäder	Bostäder
Herden 16	Helsingborg	Elinebergsvägen	Mark/parkering	Bostäder
Huslyckan 6	Helsingborg	Elinebergsvägen 18A-D, 20 A-B, Häradsgatan 1, 3A-C, 5, 7A-C, 9, 11A-C	Bostäder	Bostäder
Kapellet 17	Helsingborg	Hälsovägen 26-30, Kopparmöllegatan 20	Bostäder	Bostäder
Kapellet 18	Helsingborg	Hälsovägen 32-38	Bostäder	Bostäder
Kapellet 21	Helsingborg	Lilla Möllevångsgatan 9 A-C	Bostäder	Bostäder
Kaplanen 10	Helsingborg	Krabbegatan 3 A-C	Bostäder	Bostäder
Karl XI Norra 19	Helsingborg	Karlsgatan 9	Bostäder	Bostäder
Karl XI Södra 20	Helsingborg	Karlsgatan 12, Södra Storgatan 16	Bostäder	Bostäder
Karl XI Södra 4	Helsingborg	Karlsgatan 10	Bostäder	Bostäder
Köpingelyckan 5	Helsingborg	Elinebergsvägen 10A-B, 12A-B, Lugguddegatan 1, 3A-C, 5, 7A-D, 9, 11A-C	Bostäder	Bostäder
Köpingelyckan 6	Helsingborg	Elinebergsvägen 14A-B, 16A-C, Häradsgatan 2A-D, 4A-B, 6 A-D, 8A-C	Bostäder	Bostäder
Ljuset 5	Helsingborg	Rusthållsg. 10-18, Norrehedsg. 9-17	Bostäder	Bostäder
Malen 41	Helsingborg	Sadelmakareg. 7 A-B, Övre Eneborgsv. 36 A-B	Bostäder	Bostäder
Maria 1	Helsingborg	Traktörsgatan 42-52	Bostäder	Bostäder

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Norge 10	Helsingborg	Nedre Holländaregatan 4-6	Bostäder	Bostäder
Norge 2	Helsingborg	Södergatan 58	Bostäder	Bostäder
Norge 9	Helsingborg	Södergatan 56, Nedre Holländaregatan 8	Bostäder	Bostäder
Nunnan 1	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 106	Bostäder	Bostäder
Nunnan 2	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 108	Bostäder	Bostäder
Nunnan 3	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 110	Bostäder	Bostäder
Nunnan 5	Helsingborg	Visitörsgatan 13	Bostäder	Bostäder
Nunnan 6	Helsingborg	Visitörsgatan 11	Bostäder	Bostäder
Nunnan 7	Helsingborg	Visitörsgatan 9	Bostäder	Bostäder
Nunnan 8	Helsingborg	Sämskmakaregatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Nyckelpigan 2	Helsingborg	Sadelmakaregatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Nyckelpigan 26	Helsingborg	Sadelmakaregatan 4-14	Bostäder	Bostäder
Nässlan 12	Helsingborg	Industrigatan 22-24, Wienergatan 17	Bostäder	Bostäder
Nässlan 13	Helsingborg	Norra Ljunggatan 13	Bostäder	Bostäder
Nässlan 4	Helsingborg	Industrigatan 28	Bostäder	Bostäder
Ollonborren 11	Helsingborg	Slöcronangatan 5	Bostäder	Bostäder
Ollonborren 14	Helsingborg	Övre Holländaregatan 34 A-B	Bostäder	Bostäder
Ollonborren 9	Helsingborg	Bjäregatan 14	Bostäder	Bostäder
Pinjen 5	Helsingborg	Fredsgatan 2-4 A-B, Planteringsvägen 42 A-E	Bostäder	Bostäder
Pinjen 8	Helsingborg	Östra Fridhemsgatan 3 A-D	Bostäder	Bostäder
Rovan 13	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 83	Bostäder	Bostäder
Rovan 14	Helsingborg	Munkavägen 14-28, Skånegatan 13	Bostäder	Bostäder
Ruuth 17	Helsingborg	Trädgårdsgatan 15 A-C	Bostäder	Bostäder
Samson 7	Helsingborg	Erik Dahlbergsgata 57, Helmfeltsgatan 13	Bostäder	Bostäder
Samson 8	Helsingborg	Helmfeltsgatan 11	Bostäder	Bostäder
Skepparlyckan 3	Helsingborg	Elinebergsvägen 4A-B, 6A-C, 8; Lugguddegatan 2A-C, 4A-C, 6A-C	Bostäder	Bostäder
Sköldenborg 12	Helsingborg	Hebsackersgatan 14	Bostäder	Bostäder
Sköldenborg 16	Helsingborg	Hebsackersgatan 16-18	Bostäder	Bostäder
Sköldenborg 18	Helsingborg	Hebsackersgatan 24	Vårdboende	Samhällsfastighet
Spindeln 7	Helsingborg	Apotekaregatan 16-22, Eneborgsplatsen 4-6	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 2	Helsingborg	O D Krooks gata 23	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 3	Helsingborg	O D Krooks gata 21	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 4	Helsingborg	O D Krooks gata 19	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 5	Helsingborg	Norra Stenbocksgatan 10 A-B	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 7	Helsingborg	Norra Stenbocksgatan 14	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 8	Helsingborg	Norra Stenbocksgatan 16, Grubbagatan 2	Bostäder	Bostäder
Städet 15	Helsingborg	Föreningsgatan 37	Bostäder	Bostäder
Städet 17	Helsingborg	Stampgatan 17-19	Bostäder	Bostäder
Städet 9	Helsingborg	Föreningsgatan 35	Bostäder	Bostäder
Träsket 8	Helsingborg	Flogatan 12	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Bostäder
Ugglan 15	Helsingborg	Fredriksdalspatsen 1 A-B, Lilla Möllevångsgatan 2	Bostäder	Bostäder
Ugglan 4	Helsingborg	Mellersta Stenbocksgatan 41	Bostäder	Bostäder
Ugglan 9	Helsingborg	Lilla Möllevångsgatan 4	Bostäder	Bostäder
Uven 5	Helsingborg	Lilla Möllevångsgatan 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Valhall 17	Helsingborg	Fredsgatan 1, Planteringsvägen 48-50 A-C	Bostäder	Bostäder
Valhall 18	Helsingborg	Fredsgatan 3 A-F, Tryckerigatan 25-27 A-B	Bostäder	Bostäder
Värnet 2	Helsingborg	Minörgatan 19	Bostäder	Bostäder
Värnet 3	Helsingborg	Minörgatan 18	Bostäder	Bostäder
Württemberg 13	Helsingborg	Carl Krooks gata 51	Bostäder	Bostäder
Württemberg 7	Helsingborg	Carl Krooksgatan 49, Gustav Adolfs torg 2	Bostäder	Bostäder
Württemberg 8	Helsingborg	Carl Krooks gata 55/Furutorpsgatan 25	Bostäder	Bostäder
Württemberg 9	Helsingborg	Carl Krooks gata 53	Bostäder	Bostäder
Beckasinen 9 (tomträtt)	Huddinge	Sjöstigen 14-16	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Bostäder
Strandpiparen 1 (tomträtt)	Huddinge	Tranvägen 42	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Bostäder
Lärlingen 9	Jönköping	Västerliden 16-18, Wilhelm Thams väg	Vårdboende	Samhällsfastighet
Apotekaren 22	Kalmar	Kaggensgatan 16-18, Storgatan 16	Kommersiellt	Bostäder
Beckasinen 34	Kalmar	Tullslätten 17-31, Unionsgatan 16-18	Bostäder	Bostäder
Beckasinen 43	Kalmar	Unionsgatan 10-14	Bostäder	Bostäder
Bräxen 15	Kalmar	Esplanaden 26-28, Postgatan 5	Bostäder	Bostäder
Bärnstenen 1	Kalmar	S:t Kristoffers väg 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Duvan 22	Kalmar	Norra Vägen 37	Kommersiellt	Bostäder
Flintan 2	Kalmar	Två Systrars väg 2-24	Bostäder	Bostäder
Gnejsen 1	Kalmar	Två Systrars väg 1-21	Bostäder	Bostäder
Hagby 12:42	Kalmar	Möregårdsvägen 10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kalkstenen 1	Kalmar	Vänskapens väg 4	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kalkstenen 22	Kalmar	Björkenäsvägen 4-20	Vårdboende	Samhällsfastighet
Karlslunda-Fagerhult 1:25	Kalmar	Bäverdalsvägen 13	Vårdboende	Samhällsfastighet
Korpen 16	Kalmar	Nygatan 36	Kommersiellt	Samhällsfastighet
Kroppkakan 2	Kalmar	Kastrullvägen 2-108, Lassevägen 37-105, Förlösavägen 7-135	Bostäder	Bostäder
Ljungby 16:126	Kalmar	Backslppvägen 13	Vårdboende	Samhällsfastighet
Måbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 7 A-B, Värsnäsvägen 15 A-B	Bostäder	Bostäder
Rapsen 10	Kalmar	Bergagårdsvägen 6	Bostäder	Bostäder

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006696

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Rapsen 11	Kalmar	Bergagårdsvägen 8	Bostäder	Bostäder
Rapsen 12	Kalmar	Bergagårdsvägen 16	Bostäder	Bostäder
Rapsen 14	Kalmar	Bergagårdsvägen 12	Bostäder	Bostäder
Rapsen 15	Kalmar	Bergagårdsvägen 10	Bostäder	Bostäder
Rapsen 9	Kalmar	Bergagårdsvägen 4	Bostäder	Bostäder
Rodret 4	Kalmar	Sparregatan 34	Bostäder	Bostäder
Rönnbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 1-3, Skvattramsvägen 35	Bostäder	Bostäder
Smedbacken 1	Kalmar	Ingelstorpsvägen 1 A-D	Vårdboende	Samhällsfastighet
Smedhagen 1	Kalmar	Klappervägen 1-35	Bostäder	Bostäder
Stenmuren 1	Kalmar	Smedhagsvägen 1-65, Stenmursvägen 1-43	Bostäder	Bostäder
Vallmon 19	Kalmar	Sjöbrings väg 4, Ståthållaregatan 50 A-B	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Videt 13	Kalmar	Gasverksgatan 4-6 A-B	Bostäder	Bostäder
Gredelby 7:91	Knivsta	Disponentg 3, Mejerskansg. 18 A-B, 26, Sågverkstorget 4-12, Staffansv 7, Faktorns gata 2 - 6, Ostmästargatan 22-24	Vårdboende, Bostäder	Samhällsfastighet
Särsta 3:25	Knivsta	Forsbyvägen 3-7, Häradsvägen 3	Bostäder	Bostäder
Idrottsplatsen 1	Linköping	Korpralsgatan 6-10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Balder 1	Luleå	Baldersvägen 2 A-B, Furumovägen 5	Vårdboende	Samhällsfastighet
Bergviken 5:40	Luleå	Klintvägen 81-83	Bostäder	Bostäder
Kallkällan 9	Luleå	Lingonstigen 33, 36, 36 A, 147-233	Bostäder	Bostäder
Kristallen 12	Luleå	Tunastigen 1-91	Bostäder	Bostäder
Kronan 1:221	Luleå	Kronadalsvägen 1, Kaserngatan 1-7, Kronan A, B, H	Kommersiellt	Bostäder
Maskinisten 2	Luleå	Storstigen 20-28	Vårdboende	Samhällsfastighet
Midskogen 13	Luleå	Gymnasievägen 6-8	Vårdboende	Samhällsfastighet
Mjölkudden 3:51	Luleå	Radiomasten 3-21	Bostäder	Bostäder
Mjölkudden 3:54	Luleå	Mjölkuddsvägen 79 A-C	Vårdboende	Samhällsfastighet
Porsön 1:240	Luleå	Assistentvägen 8-370, Docentvägen 1-555	Bostäder	Bostäder
Porsön 1:406	Luleå	Kårhusgränd 1-9, 3 A	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Sundsgården 4	Luleå	Lulsundsgatan 40-44, 42 A-B, 44 A-B, Sundsbacken 9	Vårdboende	Samhällsfastighet
Virket 1	Lund	Öresundsvägen 12, 14-16, 26, Kobjersvägen 1	Kommersiellt	Bostäder
Virket 3	Lund	Öresundsvägen 28	Kommersiellt	Bostäder
Virket 6	Lund	Kobjersvägen 3	Kommersiellt	Bostäder
Brönnestad 1	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Bostäder	Bostäder
Brönnestad 2	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Cellon 2	Malmö	Mellanhedsgatan 26 A-C	Bostäder	Bostäder
Handskfacket 3	Malmö	Sommarvagnsgatan 22	Vårdboende	Samhällsfastighet
Insjön 3	Malmö	Amiralsgatan 58 A-D, *Karlskronaplan 4 A-B*	Bostäder	Bostäder
Jagten 7	Malmö	Ystadsgatan 8 A-D	Bostäder	Bostäder
Kungsfågeln 5	Malmö	Älggatan 29	Bostäder	Bostäder
Månstrålen 6	Malmö	Råkritegatan 10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Protokollet 1	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Mark/parkering	Bostäder
Puffen 1	Malmö	Axel Danielssons väg 117	Vårdboende	Samhällsfastighet
Rönnen 2	Malmö	Nobelvägen 137, Rönnbladsgatan 2 A-B	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Skansen 1 (tomträtt)	Malmö	Lilla Varvsgatan 6-10, Kompassgatan 40	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Tavlan 5	Malmö	Amiralsgatan 54, Skanörsgatan 2	Bostäder	Bostäder
Tuppen 15	Malmö	Hyllie Kyrkoväg 56-58, Idrottsgatan 47	Bostäder	Bostäder
Undret 1	Malmö	Lantmannagatan 46 A-D, Lindgatan 2 A-D	Bostäder	Bostäder
Värmereglaget 1	Malmö	Landålettgatan 42	Vårdboende	Samhällsfastighet
Åkermyntan 3 (tomträtt)	Malmö	Norra Bulltoftavägen 8	Vårdboende	Samhällsfastighet
Björknäs 1:34	Nacka	Eklundavägen 9	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Björknäs 1:4	Nacka	Talluddsvägen 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Björknäs 1:442	Nacka	Häckvägen 2 B	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Bo 12:7	Nacka	Norrstigen 23, Liljekonvaljens väg 42	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Bo 8:5	Nacka	Bragevägen 36	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Del av Orminge 46:1 Bostäder, Vårdboende	Nacka	Edövägen	Mark/parkering	Samhällsfastighet
Erstavik 26:245	Nacka	Ostronvägen 2, Fidravägen 1	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Igelboda 46:5	Nacka	Odenvägen 10	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Igelboda 54:1	Nacka	Vinterbrinksvägen 2	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Kummelnäs 27:1	Nacka	John Wibergs väg 5-7	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Lännersta 1:148	Nacka	Liljekonvaljens väg 2	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Mensättra 17:1	Nacka	Stiltjev 5	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Neglinge 13:5	Nacka	Neglingevägen 21	Vårdboende	Samhällsfastighet
Orminge 34:1	Nacka	Bockögränd 1	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Orminge 59:1	Nacka	Sandövägen 1, 2, 4 & 8	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Rösunda 45:1	Nacka	Karl Gerhards väg 23B	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Rösunda 9:11	Nacka	Ringvägen 50	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 123:1	Nacka	Helgesons väg 5	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sicklaön 127:1	Nacka	Helgesons väg 4	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 226:8	Nacka	Duvnäsvägen 30-38	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 343:1	Nacka	Hägervägen 33	Skola/förskola	Samhällsfastighet

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700697

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Sicklaön 352:1	Nacka	Ektorpsvägen 17-19	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sicklaön 369:1	Nacka	Jarlabergsvägen 5	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 375:2	Nacka	Gamla Landsvägen 22	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 73:48	Nacka	Skuru Skolväg 2	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Solsidan 12:22	Nacka	Skyttevägen 17-19	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Tollare 2:48	Nacka	Skymningsv 2, Sockenv 38	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Älta 100:2	Nacka	Sävsångarv 42 A & B	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Älta 47:7	Nacka	Erstaviksv 4, Evalundsv 2, Ältavägen 183-185	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Älta 61:1	Nacka	Bäckalidsvägen 8	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Bergskvadraten 1	Norrköping	Kvarngatan 43-73, Källvindsgatan 8	Bostäder	Bostäder
Bärnstenen 1 (tomträtt)	Norrköping	Kalkstensgatan 5	Vårdboende	Samhällsfastighet
Djäkneberget 10	Norrköping	Skepparegatan 33, Skolgatan 31	Bostäder	Bostäder
Dörren 16	Norrköping	Armeraregatan 1-11	Bostäder	Bostäder
Fönstret 7	Norrköping	Hagebygatan 180	Kommersiellt	Samhällsfastighet
Godvän 16	Norrköping	Källvindsgatan 16, S:t Persgatan 38-40	Bostäder	Bostäder
Godvän 21	Norrköping	S:t Persgatan 34-36	Bostäder	Bostäder
Godvän 28	Norrköping	Korsgatan 19, Nygatan 19	Bostäder	Bostäder
Hålet 1 (tomträtt)	Norrköping	Dragaregatan 1	Mark/parkering	Bostäder
Karbinen 9	Norrköping	Bråddgatan 57 A-C	Bostäder	Bostäder
Kardusen 7	Norrköping	Dagbergsvägen 136-140	Bostäder	Bostäder
Kolonien 11	Norrköping	Lagergrensgatan 7, 11-13	Bostäder	Bostäder
Kolonien 12	Norrköping	Dagsbergsvägen 4, 4 A	Bostäder	Bostäder
Kopparkypen 30	Norrköping	S:t Persgatan 43 A-G	Bostäder	Bostäder
Krukan 16	Norrköping	Garvaregatan 15	Bostäder	Bostäder
Krusmyntan 4	Norrköping	Stensgatan 1-3, Hagagatan 29	Bostäder	Bostäder
Lejongapet 10	Norrköping	Norralundsgatan 23 A-C	Bostäder	Bostäder
Linjen 2 (tomträtt)	Norrköping	Idrottsgatan 32-74	Bostäder	Bostäder
Niten 1	Norrköping	Hagebyg. 160-174, Hyvlareg. 17-21, Mamreg. 2-16, Murareg. 107-129	Bostäder	Bostäder
Planen 4	Norrköping	Ektorpsgatan 22-46	Bostäder	Bostäder
Pokalen 21	Norrköping	Bråddg. 47-49, Luntg. 23-25, Smedjeg. 40	Bostäder	Bostäder
Pokalen 27	Norrköping	Luntgatan 19-21, Smedjegatan 36, Vattengatan 30-32	Bostäder	Bostäder
Pokalen 29	Norrköping	Smedjegatan 38 A-B	Bostäder	Bostäder
Spärren 2	Norrköping	Formareg.3-21, Hyvlareg. 2-20, Limmareg, 2-21, Snickareg. 3-21, Svarvareg. 2-21, Murareg. 9	Bostäder	Bostäder
Stadsvakten 2	Norrköping	Torggatan 7-9, Trädgårdsg 15-17, Olai Kyrkogata 6	Bostäder	Bostäder
Stopet 11	Norrköping	S:t Persgatan 125-131, Hantverkaregatan 48-50	Bostäder	Bostäder
Strömbacken 4	Norrköping	Linköpingsvägen 12	Bostäder	Bostäder
Topasen 1	Norrköping	Urbergsgatan 41-47, 91-97	Bostäder	Bostäder
Topasen 2	Norrköping	Urbergsgatan 11-37, 51-87	Bostäder	Bostäder
Tornet 11	Norrköping	Styrmansgatan 21-25, Östra Promenaden 18	Bostäder	Bostäder
Tornet 8	Norrköping	Hospitalsgatan 58, Östra Promenaden 14	Bostäder	Bostäder
Tornet 9	Norrköping	Östra Promenaden 16	Bostäder	Bostäder
Tuvan 1 (tomträtt)	Norrköping	De Geersgatan 57-63, Ångsvaktaregatan 27	Bostäder	Bostäder
Vattnet 7	Norrköping	Trädgårdsgatan 27-29	Bostäder	Bostäder
Vesslan 5	Norrköping	Norra Promenaden 110 A-B, Åbygatan 1	Bostäder	Bostäder
Vesslan 6	Norrköping	Norra Promenaden 112, 112 A-B	Bostäder	Bostäder
Vesslan 7	Norrköping	Norra Promenaden 114, Tjustgatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Motormannen 1	Norrtälje	Stockholmsvägen 53-59	Vårdboende	Samhällsfastighet
Brandstoden 7	Nyköping	Järnvägsgatan 26-28 A-C	Bostäder	Bostäder
Brudslöjan 3	Nyköping	Hemgårdsvägen 18 A-B, 20 A-B, 22 A-B	Bostäder	Bostäder
Garvaren 1	Nyköping	Östra Kvarngatan 11-13, 17	Bostäder	Bostäder
Kaveldunet 2	Nyköping	Skolörtsgången 1-87	Bostäder	Bostäder
Brännbo 1:29	Sigtuna	Lilla Brännbovägen 18	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ekilla 4:19	Sigtuna	Solbrinken 5	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ekilla 6:125	Sigtuna	Solbrinken 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fiskgjusen 1	Sigtuna	Ormbergsvägen 28, 30, 32, 34	Bostäder	Bostäder
Havsörnen 2	Sigtuna	Ormbergsvägen 17, 19, 21, 23	Bostäder	Bostäder
Humlegården 17	Sigtuna	Prästgatan 21	Vårdboende	Samhällsfastighet
Hällsboskolan 2	Sigtuna	Prästängsvägen 1	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Höken 2	Sigtuna	Trollbergsvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Märsta 1:186	Sigtuna	Idrottsvägen 21	Vårdboende	Samhällsfastighet
Märsta 1:19	Sigtuna	Bollbacken 9	Vårdboende	Samhällsfastighet
Norrbacka 1:39	Sigtuna	Odensalavägen 1-3	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Norrbacka 1:48	Sigtuna	Norrbackav 1-17, Odensalav 2-58	Bostäder	Bostäder
Ormvråken 1	Sigtuna	Falkvägen 1-5G	Bostäder	Bostäder
Ragvaldsbo 1:119	Sigtuna	Rosendalsvägen 34	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ragvaldsbo 1:186	Sigtuna	Hagtornsvägen 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ragvaldsbo 1:189	Sigtuna	Ragvaldsbo gårdsväg 14 A	Bostäder	Bostäder
Rävsta 5:386	Sigtuna	Solursg 3 A-D, Solursst 4 A-G, Spaljeväg 23 A	Bostäder	Bostäder
Rördrommen 1	Sigtuna	Ormbergsvägen 1-32	Bostäder	Bostäder

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Väringavägen 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sigtuna 2:247	Sigtuna	Skolbacken 58	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sjudargården 1:17	Sigtuna	Karin Hansdottersväg 2 / Hertigvägen 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sätuna 3:12	Sigtuna	Dragonvägen 10	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sätuna 3:201	Sigtuna	Södergatan 33	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sätuna 3:266	Sigtuna	Södergatan 57-59	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Valsta 3:170	Sigtuna	Vikingavägen 2	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Valsta 3:172	Sigtuna	Ragnagatan 5A-C	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Valsta 3:179	Sigtuna	Ragnagatan 7 & 9	Vårdboende	Samhällsfastighet
Valsta 3:182	Sigtuna	Steninge Backe 1-6	Bostäder	Bostäder
Valsta 3:184	Sigtuna	Valsta gårdsväg 10, Valsta gårdsväg 14	Bostäder	Bostäder
Valsta 3:38	Sigtuna	Slelpnergatan 40-86	Bostäder	Bostäder
Valsta 3:53	Sigtuna	Ragnagatan 38	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Tidmätaren 2	Sollentuna	Kuskvägen 8	Kommersiellt	Bostäder
Tidmätaren 1	Sollentuna	Kuskvägen 6	Kommersiellt	Bostäder
Nordan 21 (tomträtt)	Solna	Hagalundsgatan 19	Kommersiellt	Bostäder
Nordan 23	Solna	Hagalundsgatan 23 - 31	Bostäder	Bostäder
Nordan 25	Solna	Hagalundsgatan 35 - 41	Bostäder	Bostäder
Brågarp 6:879	Staffanstorp	Amarantgatan 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fader Bergström 1	Stockholm	Selmedalsvägen 90 & 92	Vårdboende	Samhällsfastighet
Jordbruksministern 3	Stockholm	Byälvsvägen 35 B	Vårdboende	Samhällsfastighet
Skrinnaren 1	Sundbyberg	Rissneleden	Mark/parkering	Bostäder
Daldockan 1	Södertälje	Ågärdevägen 1-9	Bostäder	Bostäder
Elefanten 19	Södertälje	Björklundsgatan 4 D-L	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fasanen 1	Södertälje	Karlhovsvägen 7-17	Bostäder	Bostäder
Glasberga 1:133	Södertälje	Glasbygatan 1, Ljustergatan 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Hasseln 4	Södertälje	Övre Torekällgatan 21 A-B	Bostäder	Bostäder
Karlberga 2	Södertälje	Karlbergavägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ljungbacken 2	Södertälje	Rönnvägen 9 A	Vårdboende	Samhällsfastighet
Lönnen 3	Södertälje	Parkgatan 8	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ollonborren 7	Södertälje	Kringelvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Pumpan 1	Södertälje	Prästgårdsvägen 48	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Påfågeln 1	Södertälje	Karlhovsvägen 1-5, Törnrosavägen 14-18	Bostäder	Bostäder
Repet 4	Södertälje	Myrstigen, Fjärilsstigen	Bostäder	Bostäder
Segelbåten 1	Södertälje	Hertig Carls väg 24 A-C	Bostäder	Bostäder
Segelbåten 2	Södertälje	Hertig Carls väg 26 A-C	Bostäder	Bostäder
Skorpionen 6	Södertälje	Oxbacksgatan 14, S:ta Ragnhildsg 30	Bostäder	Bostäder
Spettet 2	Södertälje	Täppgatan 14	Bostäder	Bostäder
Spettet 3	Södertälje	Täppgatan 12 A-B	Bostäder	Bostäder
Spettet 4	Södertälje	Täppgatan 10 A-B	Bostäder	Bostäder
Vibacken 2	Södertälje	Wijbacksvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Båtsmannen 1	Umeå	Bankgatan 16 A, 16 B	Bostäder	Bostäder
Duvhöken 2	Umeå	Länsmansvägen 4	Bostäder	Bostäder
Duvhöken 3	Umeå	Länsmansvägen 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Fjällämmeln 23	Umeå	Målargränd 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Flyttfågeln 1	Umeå	Marlehemsvägen 43 A-D, 39 A-K	Bostäder	Bostäder
Flyttfågeln 11	Umeå	Marlehemsvägen 41 A-Ö	Bostäder	Bostäder
Flyttfågeln 2	Umeå	Marlehemsvägen 35 A-H, 37 A-H	Bostäder	Bostäder
Gärdet 16	Umeå	Norra Ersmarksgatan 51	Bostäder	Bostäder
Gärdet 18	Umeå	Hagmarksvägen 26	Bostäder	Bostäder
Handlaren 20	Umeå	Bölevägen 9 A-B, 11 A-C, 13 A-B	Bostäder	Bostäder
Hygget 1	Umeå	Sandbackavägen 22-24 A-L	Bostäder	Bostäder
Hygget 75	Umeå	Sandbackavägen 22 M-N	Bostäder	Bostäder
Ingenjören 6	Umeå	Svedjebacken 4 A-H, 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Jungmannen 1	Umeå	Centralgatan 25 A-B	Bostäder	Bostäder
Jägaren 4	Umeå	Skolgatan 40 A-B	Bostäder	Bostäder
Jägaren 5	Umeå	Kungsgatan 41-43 A-C	Bostäder	Bostäder
Järven 18	Umeå	Storgatan 72-74, Häradshövdingegatan 6, Östra Strandgatan 19	Bostäder	Bostäder
Järven 19	Umeå	Storgatan 76-78	Bostäder	Bostäder
Krukan 15	Umeå	Mjölkvägen 10-12 A-E, 14-22	Bostäder	Bostäder
Laxen 23	Umeå	Storgatan 98	Bostäder	Bostäder
Leoparden 2	Umeå	Hovrättsgatan 5, Kungsgatan 39	Bostäder	Bostäder
Leoparden 4	Umeå	Skolgatan 36 A-B, Slöjdgatan 8	Bostäder	Bostäder
Lövsågen 16	Umeå	Lagmansgatan 48 A-B	Bostäder	Bostäder
Lövsågen 37	Umeå	Lagmansgatan 44	Bostäder	Bostäder
Matrosen 4	Umeå	Nygatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Matrosen 7	Umeå	Bankgatan 11, Nygatan 4 A-B	Bostäder	Bostäder
Nämndemannen 1	Umeå	Svedjebacken 5 A-K	Bostäder	Bostäder
Orrspelet 1	Umeå	Morkullevägen 16 A-H	Bostäder	Bostäder
Orrspelet 2	Umeå	Morkullevägen 18 A-M, Morkullevägen 20 A - B	Bostäder	Bostäder
Reparatören 3	Umeå	Odlarvägen 6 A-X , Yrkesvägen 6 A-K	Bostäder	Bostäder
Rubinen 2	Umeå	Kungsgatan 23, Skolgatan 22 A-B	Bostäder	Bostäder
Sandtaget 2	Umeå	Sandbackavägen 34 A-M, 36-38	Bostäder	Bostäder
Släggskaftet 11	Umeå	Markvägen 3 A-M	Bostäder	Bostäder
Sofiehem 2:156	Umeå	Ålidbacken 23	Skola/förskola	Samhällsfastighet

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427700698

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Stora Björnen 11	Umeå	Häradshövdingegatan 8, 10 A-C	Bostäder	Bostäder
Storjägaren 7	Umeå	Borgvägen 22 A-B	Bostäder	Bostäder
Svalan 6	Umeå	Holmsundsvägen 77 A-B	Bostäder	Bostäder
Tranan 2	Umeå	Skolgatan 95	Bostäder	Bostäder
Tranan 3	Umeå	Skolgatan 97, Fabriksgatan 9	Bostäder	Bostäder
Täfteå 10:202	Umeå	Mastvägen 2-8 A-F	Bostäder	Bostäder
Uven 11	Umeå	Träsnidargatan 4 A-B	Bostäder	Bostäder
Vaktposten 3	Umeå	Slöjdgatan 7 A-B	Bostäder	Bostäder
Vallen 4	Umeå	Grisbackav. 3-5, Hartvigsg.14, Lagmansg. 7-11	Bostäder	Bostäder
Vittran 1	Umeå	Vittervägen 172-290	Bostäder	Bostäder
Nedra Runby 1:58 (arrende)	Upplands Väsby	Lilla Hagvägen 2	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Skälby 1:14	Upplands Väsby	Maria Krantzons väg 1-28	Bostäder	Bostäder
Skälby 1:312	Upplands Väsby	Lindhemsvägen 13-60	Bostäder	Bostäder
Vilunda 28:22	Upplands Väsby	Holmvägen 2-20	Bostäder	Bostäder
Vilunda 28:25	Upplands Väsby	Holmvägen 11, 13	Bostäder	Bostäder
Kungsängens-Tibble 1:653	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kungsängens-Tibble 1:654	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 8	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Almunge Prästgård 1:59	Uppsala	Lillsjövägen 14 D	Vårdboende	Samhällsfastighet
Berthåga 38:5	Uppsala	Sandstensvägen 20	Stödboende	Samhällsfastighet
Berthåga 43:1	Uppsala	Stenkolsvägen 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Berthåga 48:6	Uppsala	Stenhuggarvägen 12	Stödboende	Samhällsfastighet
Berthåga 60:2	Uppsala	Herrhagsvägen 16	Vårdboende	Samhällsfastighet
Björklinge-Tibble 2:8	Uppsala	Brudlåtsvägen 20	Stödboende	Samhällsfastighet
Björklinge-Tibble 2:9	Uppsala	S:a Tibblevägen 12	Stödboende	Samhällsfastighet
Björklinge-Tibble 5:52	Uppsala	Bror Hjorts väg, Spelmansvägen	Vårdboende	Samhällsfastighet
Bälinge-Ekeby 12:1	Uppsala	Lundgårdsvägen 2, Lundgården	Vårdboende	Samhällsfastighet
Bälinge-Ekeby 14:1	Uppsala	Kyrkvägen 2	Stödboende	Samhällsfastighet
Dalby 11:1	Uppsala	Dalby 17	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ellsta 2:72	Uppsala	Knutbyvägen 4, Björkgården	Vårdboende	Samhällsfastighet
Eriksberg 11:5	Uppsala	Gnejsvägen 20-26	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Bostäder
Eriksberg 12:2	Uppsala	Gnejsvägen 1/Granitvägen 21	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 15:2	Uppsala	Glimmervägen 3	Stödboende	Samhällsfastighet
Eriksberg 17:1	Uppsala	Glimmervägen 5 A-B, 7 A-B	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 17:2	Uppsala	Glimmerv 9-11 A-B, Granitv 1 A-C	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 4:1	Uppsala	Glimmervägen 6-10	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 9:4	Uppsala	Gustavsbergsgatan 4	Bostäder	Bostäder
Flogsta 17:2	Uppsala	Tavastehusgatan 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Flogsta 34:3	Uppsala	Helsingforsgatan 159	Stödboende	Samhällsfastighet
Fålhagen 6:3	Uppsala	Vaksalagatan 35-39	Bostäder	Bostäder
Fålhagen 6:4	Uppsala	Eskilsgatan 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Gamla Uppsala 21:80	Uppsala	Arkeologvägen 15-27	Stödboende	Samhällsfastighet
Gamla Uppsala 47:7	Uppsala	Sköldmövägen 11-19	Vårdboende	Samhällsfastighet
Gamla Uppsala 94:4	Uppsala	Topeliusgatan 21	Stödboende	Samhällsfastighet
Gamla Uppsala 97:3	Uppsala	Huges väg 7	Stödboende	Samhällsfastighet
Gottsunda 32:6	Uppsala	Djurgårdsvägen 7	Stödboende	Samhällsfastighet
Gottsunda 34:3	Uppsala	Bröderna Berwalds väg	Bostäder	Bostäder
Gottsunda 48:2	Uppsala	Granelidsvägen 1C	Stödboende	Samhällsfastighet
Gottsunda 49:1	Uppsala	Vårdsätravägen 78	Stödboende	Samhällsfastighet
Gränby 19:1	Uppsala	Solskensgatan 4-10	Bostäder	Bostäder
Gränby 19:2	Uppsala	Tövädersgatan 3-13	Bostäder	Bostäder
Gränby 6:1	Uppsala	Br. Liljeforsg.43-49, Levertinsg. 1-35	Bostäder	Bostäder
Gränby 6:2	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 1-41	Bostäder	Bostäder
Gränby 6:3	Uppsala	Levertinsgatan 37	Garage	Bostäder
Gränby 6:4	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan	Mark/parkering	Bostäder
Gränby 6:5	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan	Mark/parkering	Bostäder
Gränby 7:1	Uppsala	Br.Liljeforsg. 57-63, Atterbom 1-31	Bostäder	Bostäder
Gränby 7:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 43-55, Levertin 2-34	Bostäder	Bostäder
Gränby 7:3	Uppsala	Atterbomsgatan 33	Garage	Bostäder
Gränby 7:4	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 52-58, Råbyvägen 61 A-C	Bostäder	Bostäder
Gränby 8:1	Uppsala	Br.Liljeforsg. 71-77, Almqvist 1-35	Bostäder	Bostäder
Gränby 8:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 65-69, Atterbom 2-32	Bostäder	Bostäder
Gränby 8:3	Uppsala	Almqvistgatan 37	Garage	Bostäder
Gränby 9:1	Uppsala	Br.Liljeforsg. 85-91, A Engströmg 1-31	Bostäder	Bostäder
Gränby 9:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 79-83, Almqvist 2-36	Bostäder	Bostäder
Gränby 9:3	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan	Mark/parkering	Bostäder
Gränby 9:4	Uppsala	Albert Engströmsgatan 2 A-G	Bostäder	Bostäder
Gåvsta 2:36	Uppsala	Gåvstavägen 17	Stödboende	Samhällsfastighet

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Gåvsta 2:37	Uppsala	Gåvstavägen 19	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kronåsen 1:29	Uppsala	Eklundshovsvägen 13	Stödboende	Samhällsfastighet
Kronåsen 1:31	Uppsala	Eklundshovsvägen 4 A-D	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 4:2	Uppsala	Kantorsgatan	Mark/parkering	Bostäder
Kvarngärdet 4:3	Uppsala	Kantorsgatan 2-80	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Kvarngärdet 4:4	Uppsala	Kantorsgatan	Mark/parkering	Bostäder
Kvarngärdet 45:1	Uppsala	Långjärnsgatan, Kvarängsgatan	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 46:1	Uppsala	Långjärnsgatan 1-7	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 47:1	Uppsala	Långjärnsgatan 2-18, Kvarnängsgatan 46-52	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 5:5	Uppsala	Djäknegatan	Mark/parkering	Bostäder
Kvarngärdet 52:1	Uppsala	Gärdets bilgata, Kvarnängsgatan, Kvarnbacksgatan, Lurgatan	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 53:1	Uppsala	Kvarnängsgatan, Kvarnbacksgatan, Gärdets bilgata	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 54:1	Uppsala	Kvarnängsgatan, Hjulsgatan, Kvarnkammargatan, Gärdets Bilgata	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Kvarnängsgatan, Gärdets bilgata, Kvarnkammargatan	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 56:13	Uppsala	Orgelgatan 1-5, Vattholmavägen 10 A-B	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kvarngärdet 56:14	Uppsala	Orgelgatan 1-17, Vattholmavägen 10-12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Librobäck 19:7	Uppsala	Ullforsgatan 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Librobäck 4:7 (arrende)	Uppsala	Söderforsgatan	Stödboende	Samhällsfastighet
Luthagen 24:1	Uppsala	Dalgatan 1-3, Norrlandsgatan 6, Wallingatan 25	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Luthagen 37:8	Uppsala	Börjegatan 25 A-E	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Bostäder
Löten 7:1	Uppsala	Lagerlöfsgatan 2-62	Bostäder	Bostäder
Löten 7:2	Uppsala	Lagerlöfsgatan 2-32	Bostäder	Bostäder
Löten 7:4	Uppsala	Lagerlöfsgatan 1-11	Bostäder	Bostäder
Norby 63:33	Uppsala	Tallbacksvägen 40, Norbyvägen 133	Stödboende	Samhällsfastighet
Norby 63:34	Uppsala	Norbyvägen 135	Stödboende	Samhällsfastighet
Norby 90:8	Uppsala	Fältvägen 10	Stödboende	Samhällsfastighet
Norrvissjö 1:22	Uppsala	Norrvissjö	Mark/parkering	Samhällsfastighet
Sala Backe 13:3	Uppsala	Årstagatan 23 A-E	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sala Backe 25:1	Uppsala	Verkmästargatan 16-20	Bostäder	Bostäder
Storvreta 1:214	Uppsala	Hasselvägen 11A	Stödboende	Samhällsfastighet
Storvreta 4:15	Uppsala	Vretalundsvägen 10 A-B, 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Storvreta 55:1	Uppsala	Vitsippsvägen 10	Stödboende	Samhällsfastighet
Storvreta 56:1	Uppsala	Bordtennisvägen 2	Stödboende	Samhällsfastighet

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Sunnersta 155:7	Uppsala	Sunnerstavägen 28B	Stödboende	Samhällsfastighet
Sunnersta 193:1	Uppsala	Morkullevägen 76	Stödboende	Samhällsfastighet
Sunnersta 67:35	Uppsala	Backvägen 1	Stödboende	Samhällsfastighet
Sunnersta 79:31	Uppsala	Domherrevägen 12	Stödboende	Samhällsfastighet
Svartbäcken 14:3	Uppsala	Hallstensgatan 20, Styrbjörnsgatan 7	Vårdboende	Samhällsfastighet
Svartbäcken 29:4	Uppsala	Egilsgatan 8 - 12	Bostäder	Bostäder
Svartbäcken 36:45	Uppsala	Svartbäcksgatan	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sävja 111:1	Uppsala	Stenbrohultsvägen 91-93	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sävja 59:1	Uppsala	Carl von Linnés väg 4	Stödboende	Samhällsfastighet
Sävja 64:2	Uppsala	Linvägen 58	Stödboende	Samhällsfastighet
Trollbo 5:3	Uppsala	Konstnärsvägen 14	Stödboende	Samhällsfastighet
Tuna Backar 33:1	Uppsala	Tunagatan 31-37	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Vaksala-Lunda 4:14	Uppsala	Vaksala Lunda 200-202	Stödboende	Samhällsfastighet
Valsätra 54:6	Uppsala	Rosendalsvägen 3	Stödboende	Samhällsfastighet
Vattholma 5:320	Uppsala	Malmvågsvägen 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Vattholma 5:330	Uppsala	Järnmalmsvägen 1	Stödboende	Samhällsfastighet
Vänge-Täby 1:137	Uppsala	Täbyvägen 2	Stödboende	Samhällsfastighet
Vänge-Täby 1:138	Uppsala	Arkitektvägen 33B	Stödboende	Samhällsfastighet
Vänge-Täby 1:2	Uppsala	Arkitektvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Årsta 106:3	Uppsala	Mariedalsgatan 1-3	Stödboende	Samhällsfastighet
Årsta 93:1	Uppsala	Hjortrongatan 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Årsta 96:1	Uppsala	Fyrislundsgatan 62-66	Vårdboende	Samhällsfastighet
Bommen 1 (tomträtt)	Västerås	Genuagatan 12-14, Mälarparksvägen 12-16, Öster Mälarstrands Allé 127	Bostäder	Bostäder
Dingtuna Kyrkby 1:15	Västerås	Ekebyvägen	Mark/parkering	Bostäder
Dingtuna Kyrkby 1:16	Västerås	Ekebyvägen	Mark/parkering	Bostäder
Dingtuna Kyrkby 1:19	Västerås	Ekebyvägen	Mark/parkering	Samhällsfastighet
Fatburen 3	Västerås	Fatbursgatan 17	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fredriksberg 7	Västerås	Lövsångargatan 74-78	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fyrtornet 1 (tomträtt)	Västerås	Fyrtornsgatan 6, Kummelgatan 5, Verksgatan 9-13	Bostäder	Bostäder
Gippen 1	Västerås	Ankargatan 37	Vårdboende	Samhällsfastighet
Gulmåran 2	Västerås	Prästkragegatan 3 A-C, 5 A-D	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Gunnar 18	Västerås	Karlsgatan 17 B, Knutsgatan 2 B-D	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Karlavagnen 1	Västerås	Karlavagnsgatan 8-10	Bostäder	Bostäder

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Kronhjorten 5	Västerås	Karlfeldtsgatan 20-22	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Läkaren 125	Västerås	Hyvlargatan 9, Plåtslagargatan 1 A-C, 2	Stödboende	Samhällsfastighet
Pinjen 2	Västerås	Cedergatan 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Resmilan 1	Västerås	Odensvi platsen 1 A-D, 2 A-B	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Rädisan 1	Västerås	Hammarbacksv 5 A-B, Narvav. 24	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sjömärket 2 (tomträtt)	Västerås	Fyrtornsgatan 7 A-B, Sjömärkesgatan 8 A-B	Bostäder	Bostäder
Smugglaren 1	Västerås	Havsfrugatan 6-8, Poseidongatan 16	Bostäder	Bostäder
Svärdsliljan 5	Västerås	Svärdsliljegatan 1-3, Gulsporregatan 3-13	Bostäder	Bostäder
Tvättstugan 2 (tomträtt)	Västerås	Håkantorpsgatan 158	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Urberget 1	Västerås	Jakobsgatan 47-99	Bostäder	Bostäder
Vaktposten 2	Västerås	Kaserngatan 24	Vårdboende	Samhällsfastighet
Vedbo 99	Västerås	Hörntorpsvägen 3 A-F	Mark/parkering	Bostäder
Vetterstorp 3	Västerås	Narvavägen 58-74	Bostäder	Bostäder
Vintergatan 1	Västerås	Karlavagnsgatan 4-6	Bostäder	Bostäder
Abc-Boken 10	Östersund	Rådhusgatan 31, Thoméegränd 22 A-B	Bostäder	Bostäder
Batteriet 1	Östersund	Divisionsgränd 2-20	Bostäder	Bostäder
Batteriet 2	Östersund	Batterigränd 1-19	Bostäder	Bostäder
Batteriet 3	Östersund	Batterigränd 2-20	Bostäder	Bostäder
Batteriet 4	Östersund	Trossgränd 1-19	Bostäder	Bostäder
Elritsan 4	Östersund	Rådhusgatan 85-91 A-B	Bostäder	Bostäder
Frigg 10	Östersund	Repslagarstigen 23, Skolgatan 76 A-D	Bostäder	Bostäder
Förskinnet 8	Östersund	Regementsgatan 38-42, Södra Gröngatan 37-41, Thoméegränd 26-28, Tullgatan 25-27	Bostäder	Bostäder
Harren 2	Östersund	Brunflovägen 22	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 10	Östersund	Ångegatan 3A-B	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 12	Östersund	Grundläggargränd 2-16, Brunflovägen 9A-B, Ångegatan 1, 1A-B	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 13	Östersund	Ångegatan 1C, 5A-D, 7C, Grundläggargränd 18-32	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 15	Östersund	Grundläggargränd 34-48	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 16	Östersund	Ångegatan 7A-B, D, 9A-B, 11A-B	Bostäder	Bostäder
Härbärget 3	Östersund	Storgatan 58 A-B & K	Bostäder	Bostäder
Kålhagen 6	Östersund	Kyrkgatan 37-39, Residensgränd 20, Rådhusgatan 38, Samuel Permans gata	Bostäder	Bostäder
Lussekatten 1	Östersund	Blåhammarvägen 2-160	Bostäder	Bostäder
Majsen 11	Östersund	Ringvägen 26-30	Bostäder	Bostäder
Motboken 7	Östersund	Rådhusgatan 41 A-D	Bostäder	Bostäder
Pastorn 12	Östersund	Brogränd 14, 16 A-B, Färjemansgatan 13, 15 A-B, Kyrkgatan 24 A-B, Prästgatan 5, 7 A-B	Bostäder	Bostäder
Pionen 13	Östersund	Stuguvägen 20, Övre Hantverksgatan 23-25	Bostäder	Bostäder
Rektorn 9	Östersund	Köpmangatan 35, Biblioteksgatan 5, Törnstensgränd 6, Storgatan 26	Bostäder	Bostäder
Stadspredikanten 2	Östersund	Pastorsgatan 4 A-B, Artillerigatan 7	Bostäder	Bostäder
Sädesskäppan 3	Östersund	Regementsgatan 32, Pastorsgatan 3	Bostäder	Bostäder
Trasmattan 1	Östersund	Skogsbruksvägen 1-17, Stöttingvägen 2-22	Bostäder	Bostäder
Trossen 1	Östersund	Trossgränd 2-20	Bostäder	Bostäder
Tröskan 11	Östersund	Odenskogsvägen 102-114, Slåttervägen 5-29	Bostäder	Bostäder
Väghyveln 5	Östersund	Stabsgränd 2-20	Bostäder	Bostäder
Väghyveln 6	Östersund	Divisionsgränd 1-19	Bostäder	Bostäder

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427006699

Nyckeltal

Nyckeltal

Belopp i mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Hyresintäkter	3 169	3 062	3 032	2 916	2 792
Driftöverskott	1 760	1 768	1 760	1 586	1 524
Förvaltningsresultat	1 068	1 526	1 279	1 286	1 008
Värdeförändring fastigheter	–1 935	5 509	1 825	1 538	2 107
Periodens resultat	228	5 931	2 481	2 244	2 489
Balansräkning					
Eget kapital	29 085	28 855	22 921	20 441	18 199
Extern skuld	29 021	26 922	26 315	26 838	26 493
Verkligt värde fastigheter	59 423	58 780	51 750	49 307	45 687
Balansomslutning	64 922	62 411	55 271	52 612	48 734
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	45	46	41	39	37
Belåningsgrad, procent	49	46	51	54	58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,7	3,5	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	17,6	15,9	15,2	18,0	17,6
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	8	6	9	9	10
Medelränta, procent	2,0	1,5	1,7	1,6	1,7
Räntebindning, år	3,4	4,2	4,7	4,5	5,1
Kapitalbindning, år	3,7	4,0	4,0	3,8	4,1
Avkastning på eget kapital, procent	0,8	22,9	11,4	11,6	14,7
Direktavkastning, procent	3,0	3,2	3,5	3,3	3,5
Totalavkastning exkl joint ventures, procent	–0,3	13,9	7,2	6,7	8,6
Totalavkastning inkl joint ventures, procent	–0,4	13,9	7,0	7,2	7,8

Belopp i mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	519	514	540	560	555
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 240	2 216	2 232	2 292	2 274
Antal lägenheter	29 230	28 514	28 730	29 214	28 840
Andel samhällsfastigheter, procent	30	29	30	30	29
Vakansgrad bostäder, procent	3,1	5,1	4,0	3,5	3,2
Marknadsvakans bostäder, procent	0,8	1,5	1,4	0,8	0,5
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,6	8,3	8,8	9,0	9,4
Verkligt värde, kr/kvm	26 525	26 522	23 181	21 512	20 090
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	3,3	2,4	3,5	4,3	3,8
Tillväxt driftöverskott, jämförbara fastigheter, procent	–1,2	1,1	9,2	3,6	–3,9
Överskottsgrad, procent	56	58	58	54	55
Medarbetare					
Antal anställda per den 31 december	316	286	271	259	242

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427070700

Nyckeltalsberäkningar

Både delårsrapporter och 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.

Nyckeltalsberäkningar

Belopp anges i mkr	2022	2021
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	228	5 931
Genomsnittligt eget kapital	28 970	25 888
Avkastning på eget kapital, %	**0,8**	**22,9**
Driftöverskott		
Hyresintäkter	3 169	3 062
Fastighetskostnader	–409	–1 294
Driftöverskott	**1 760**	**1 768**
Överskottsgrad		
Driftöverskott	1 760	1 768
Hyresintäkter	3 169	3 062
Överskottsgrad, %	**56**	**58**
Direktavkastning		
Driftöverskott	1 760	1 768
Ingående fastighetsvärde	58 780	51 750
Utgående fastighetsvärde	59 423	58 780
Genomsnittligt fastighetsvärde	**59 102**	**55 265**
Direktavkastning, %	**3,0**	**3,2**
Totalavkastning		
Driftöverskott	1 760	1 768
Värdeförändring fastigheter	–1 935	5 509
Summa	**–175**	**7 278**

Belopp anges i mkr	2022	2021
Ingående fastighetsvärde	58 780	51 750
Utgående fastighetsvärde	59 423	58 780
Avgår orealiserade värdeförändringar	1 935	–5 509
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**60 069**	**52 510**
Totalavkastning,%	**–0,3**	**13,9**
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	319	7 347
Återläggning		
Värdeförändring fastigheter	1 935	–5 509
Värdeförändring derivatinstrument och lån	–1 186	–311
Resultat från andelar i joint ventures	91	–330
Övriga finansiella kostnader	27	32
Räntekostnader	423	448
Rörelseresultat	**1 609**	**1 676**
Externa räntor	–456	–467
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,5**	**3,6**
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	29 021	26 922
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	59 423	58 780
Belåningsgrad, %	**49**	**46**
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	4 530	3 306
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	59 423	58 780
Belåningsgrad, %	**8**	**6**

Belopp anges i mkr	2022	2021
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	29 021	26 922
Likvida medel	–783	–468
Säkerheter avseende CSA-avtal	–2	48
Nettoskuld	**28 236**	**26 503**
Driftöverskott	1 760	1 768
Central administration	–156	–100
Avskrivningar	2	2
EBITDA	**1 606**	**1 670**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**17,6**	**15,9**

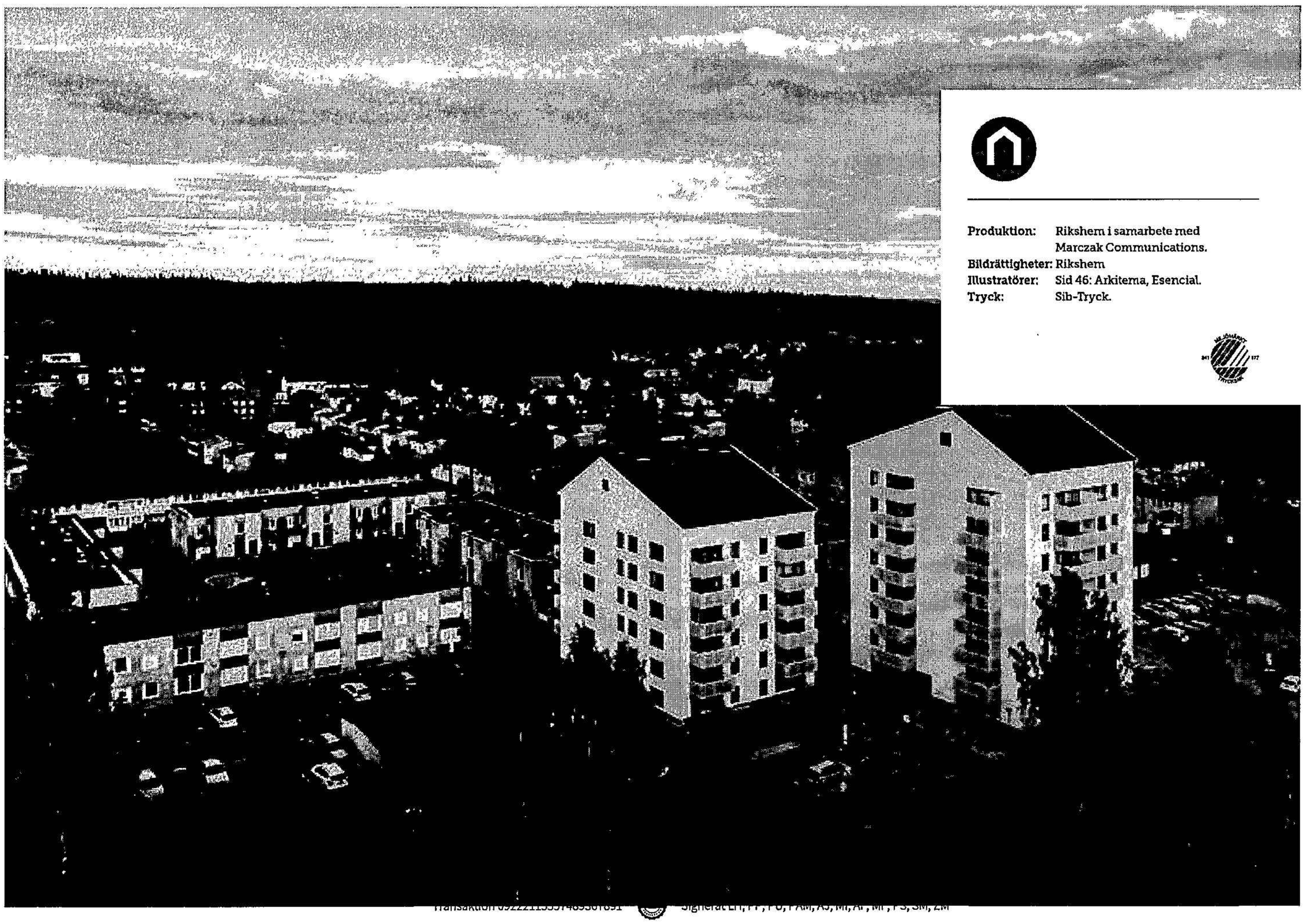
Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Definitioner

Andel kortfristig nettoskuld	Kortfristig räntebärande skuld med avdrag för likvida medel i relation till total räntebärande skuld.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande period föregående år och avseende balansräkningposter 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 för fastigheter.
Driftöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgälder och liknande intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Jämförbart bestånd	För ekonomisk uppföljning avses de fastigheter som ägts, eller för nyproduktion varit inflyttade, under de senaste fyra kvartalen.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/ EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.

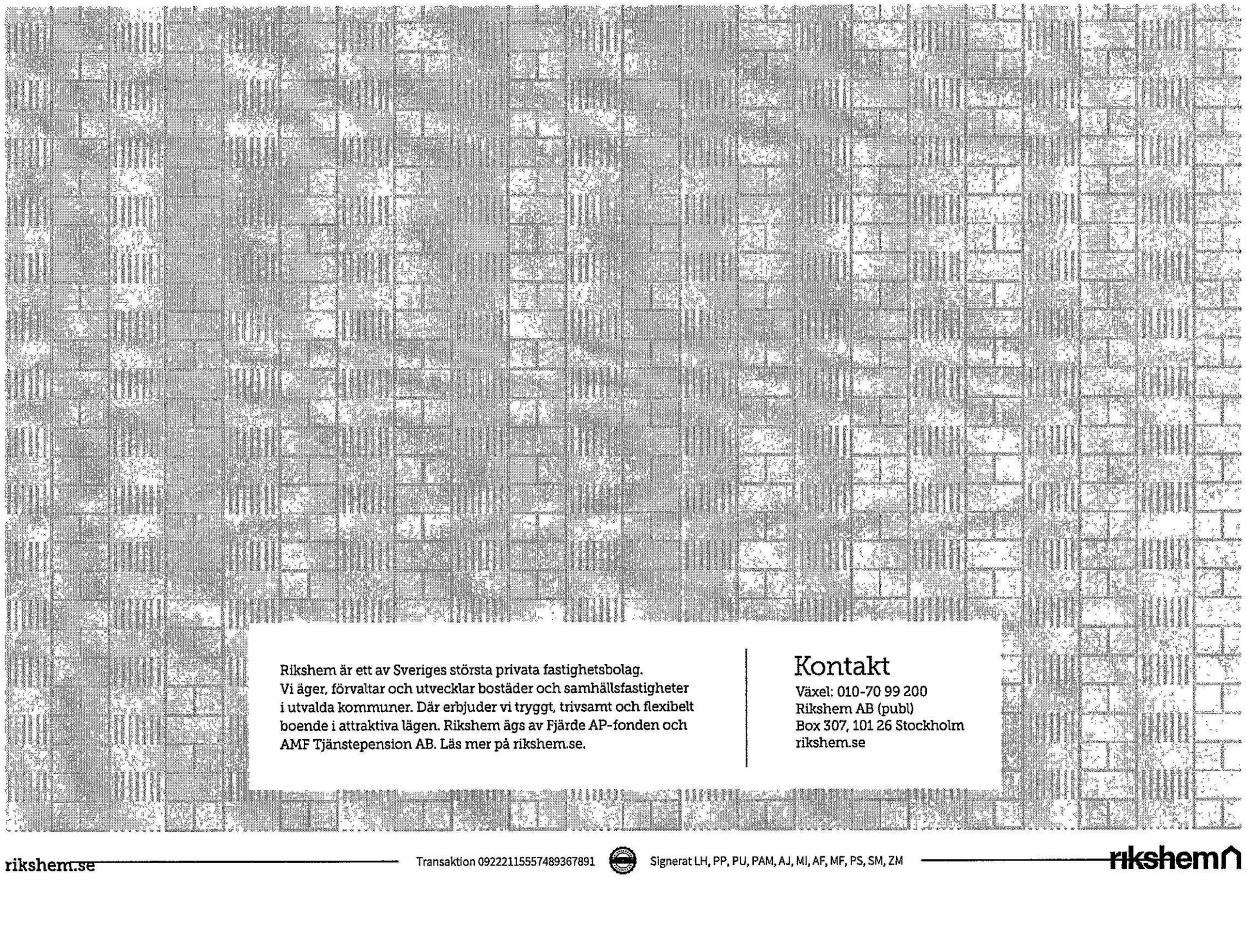
Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

20230427007O1



Produktion: Rikshem i samarbete med Marczak Communications.
Bildrättigheter: Rikshem
Illustratörer: Sid 46: Arkitema, Esencial.
Tryck: Sib-Tryck.

Transaktion 09222115557489361891 Signerat LH, PT, PG, PAM, AS, MI, AF, MF, PS, SM, ZM



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

Kontakt

Växel: 010-70 99 200
Rikshem AB (publ)
Box 307, 101 26 Stockholm
rikshem.se

Transaktion 09222115557489367891 Signerat LH, PP, PU, PAM, AJ, MI, AF, MF, PS, SM, ZM

Verifikat

Transaktion 09222115557489367891

Dokument

Rikshem AB (publ) ÅHR 2022 signering
Huvuddokument
132 sidor
Startades 2023-03-21 13:57:43 CET (+0100) av Anna Hägerbäck (AH)
Färdigställt 2023-03-21 14:33:32 CET (+0100)

20230427000702

Initierare

Anna Hägerbäck (AH)
anna.hagerback@rikshem.se

Signerande parter

Liselotte Hjorth (LH)
Personnummer 195705112448
hjorth_liselotte@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISELOTTE HJORTH"
Signerade 2023-03-21 13:59:46 CET (+0100)

P-G Persson (PP)
Personnummer 196503116631
per-gunnar.persson@platzer.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Gunnar Persson"
Signerade 2023-03-21 13:58:55 CET (+0100)

Per Uhlén (PU)
Personnummer 194806291458
per@uhlen.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Christer Uhlén"
Signerade 2023-03-21 14:01:10 CET (+0100)

Pernilla Arnrud Melin (PAM)
Personnummer 197512054060
Pernilla.Arnrud-Melin@amf.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pernilla Arnrud Melin"
Signerade 2023-03-21 14:00:28 CET (+0100)

Andreas Jensen (AJ)
Personnummer 198101266032
Andreas.Jensen@ap4.se

Mikael Ikonen (MI)
Personnummer 196309087275
mikael.ikonen@se.ey.com

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557489367891

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne Ola Andreas Jensen"
Signerade 2023-03-21 13:59:33 CET (+0100)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL IKONEN"
Signerade 2023-03-21 14:33:32 CET (+0100)

Anette Frumerie (AF)
Personnummer 196811160404
anette.frumerie@rikshem.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE FRUMERIE"
Signerade 2023-03-21 13:59:08 CET (+0100)

Marianne Förander (MF)
Personnummer 6708101222
marianne.forander@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marianne Beatrice Förander"
Signerade 2023-03-21 14:05:44 CET (+0100)

Peter Strand (PS)
Personnummer 197107133972
peter@fridamab.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER STRAND"
Signerade 2023-03-21 14:00:59 CET (+0100)

Siv Malmgren (SM)
Personnummer 19591119-0147
siv.malmgren@sive.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siv Eleonora Malmgren"
Signerade 2023-03-21 14:02:06 CET (+0100)

Zdravko Markovski (ZM)
Personnummer 196406099397
zdravko.markovski@telia.com

Verifikat

Transaktion 09222115557489367891

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ZDRAVKO MARKOVSKI"
Signerade 2023-03-21 14:01:29 CET (+0100)

20230427000703

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify