20250514102822

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

för

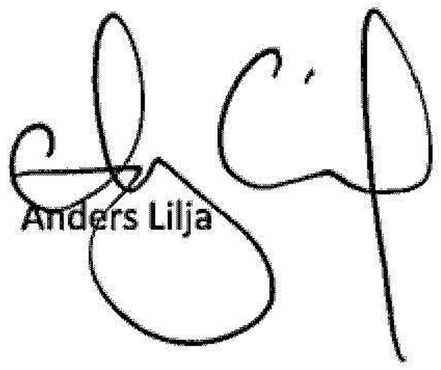
Rikshem Skolfastigheter AB

556864-7316

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 27 mars 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 27 mars 2025



Anders Lilja

20250514402823

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

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

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514402824

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

ÅRSREDOVISNING FÖR RIKSHEM SKOLFASTIGHETER AB

Styrelsen för Rikshem Skolfastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året upplevde vi ett något förbättrat affärsklimat, efter flera år av oro i fastighetsbranschen och på de finansiella marknaderna. Med inflationen på tillbakagång infriades också förväntningarna om räntesänkningar. Trots en mer stabil ekonomi var prisökningarna inom vissa områden såsom fjärrvärme, elnät och VA-taxor fortsatt höga. Bolaget ingår i Rikshem-koncernen vilket är en styrka utifrån stabila ägare, en stark rating och tillgång till goda finansieringsmöjligheter i både kapital- och kreditmarknaden.

Bolaget har under året sålt fastigheterna Norrbacka 1:39, Sigtuna 2:247, Sigtuna 3:266, Valsta 3:172 och Valsta 3:53.

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)

	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	207 716	213 796	194 084	194 821
Driftnetto	131 484	135 401	121 407	111 143
Balansomslutning	1 919 754	2 071 656	2 029 207	1 966 235
Soliditet	14,07%	13,77%	14,03%	10,61%

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.

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028225

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

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.

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514402826

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

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.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	284 834 140
årets förlust	-14 702 457
	270 131 683

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	270 131 683
	270 131 683

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

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028227

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Hyresintäkter	4	207 716	213 796
Övriga intäkter		252	3 533
Driftskostnader		-15 651	-22 855
Taxebundna kostnader		-31 798	-32 051
Underhållskostnader		-23 948	-22 206
Förvaltningsadministration		-5 087	-4 816
Driftnetto		**131 484**	**135 401**
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-48 112	-74 889
Resultat efter avskrivningar		**83 372**	**60 512**
Centraladministration		-4 815	-4 983
Resultat vid försäljning av fastigheter		215 108	-
Rörelseresultat	6	**293 665**	**55 529**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	98	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-51 025	-54 364
Summa finansiella poster		**-50 927**	**-54 322**
Resultat efter finansiella poster		**242 738**	**1 207**
Bokslutsdispositioner	9	-263 939	37 256
Resultat före skatt		**-21 201**	**38 463**
Skatt på årets resultat	10, 11	6 499	2 703
ÅRETS RESULTAT		**-14 702**	**41 166**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Årets resultat		-14 702	41 166
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-14 702**	**41 166**

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028828

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 710 619	1 919 146
Markanläggningar	13	4 383	3 564
Byggnads- och markinventarier	14	11 258	10 474
Pågående nyanläggningar	15	185 144	130 565
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 911 404**	**2 063 749**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16,17	50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		**50**	**50**
Summa anläggningstillgångar		**1 911 454**	**2 063 799**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	1 094	2 359
Övriga fordringar		6 690	4 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	516	729
Summa kortfristiga fordringar		**8 300**	**7 857**
Summa omsättningstillgångar		**8 300**	**7 857**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 919 754**	**2 071 656**

20250514028229

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		284 834	243 668
Årets resultat		-14 702	41 166
Summa fritt eget kapital		**270 132**	**284 834**
Summa eget kapital		**270 182**	**284 884**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20, 21	61 717	68 216
Summa avsättningar		**61 717**	**68 216**
Långfristiga skulder	22		
Skulder till koncernföretag		1 524 300	1 642 401
Summa långfristiga skulder		**1 524 300**	**1 642 401**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 728	11 854
Övriga skulder		156	6 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	45 671	57 469
Summa kortfristiga skulder		**63 555**	**76 155**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 919 754**	**2 071 656**

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028830

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**-**	**243 668**	**243 718**
Årets resultat			41 166	**41 166**
Övrigt totalresultat			-	**-**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**-**	**284 834**	**284 884**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**50**	**-**	**284 834**	**284 884**
Årets resultat			-14 702	**-14 702**
Övrigt totalresultat			-	**-**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**-**	**270 132**	**270 182**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 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.

20250514028311

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-21 201	38 463
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		54 630	74 889
Överavskrivningar		-	-51 608
Resultat vid försäljning av fastigheter		202 709	-
Räntenetto		-50 927	-54 322
Erhållen ränta		-98	-42
Erlagd ränta		51 025	54 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**236 138**	**61 744**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-443	-5 518
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-12 600	8 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**223 095**	**64 263**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-104 994	-111 820
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-104 994**	**-111 820**
Finansieringsverksamheten	24		
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		-118 101	47 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-118 101**	**47 557**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028832

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Rikshem Skolfastigheter AB, org nr 556864-7316, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Rikshem Samhold AB, org nr 556856-2929, med säte i Stockholm, Sverige. Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667 med säte i Stockholm är moderbolag till Rikshem Samhold 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 25 mars 2025 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 27 mars 2025.

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.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner har övergått till köparen från säljaren, vilket normalt sammanfaller med frånträdesdagen.

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.

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028333

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

Styrelsen och ledande befattningshavare

Styrelsen består av 2 män (2) och 0 kvinnor (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.

20250514028334

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

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 %
Byggnads- och 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.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

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

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028335

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

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 skulder 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.

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514402836

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

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 12 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	62 836	79 362
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	130 406	141 700
Summa	**193 242**	**221 062**

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-16 177	-16 891
Avskrivningar markanläggningar	-217	-182
Avskrivningar byggnads- och markinventarier	-4 652	-55 651
Nedskrivningar byggnader och mark	-27 066	-2 165
Summa	**-48 112**	**-74 889**

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisor

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	98	42
Summa	**98**	**42**

20250514102837

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag*	-51 024	-54 363
Räntekostnader, övriga	-1	-1
Summa	**-51 025**	**-54 364**

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

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avskrivningar utöver plan		
- avseende byggnadsinventarier	-	51 608
Skattemässigt resultat överfört till kommittent	-263 939	-14 352
Summa	**-263 939**	**37 256**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt	-	-73
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader och mark	6 499	2 776
Summa	**6 499**	**2 703**

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	***Belopp***	***Procent***	***Belopp***
Resultat före skatt		-21 201		38 463
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	4 367	20,6%	-7 923
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-10	0,0%	-5
Skatteeffekt försäljning fastigheter	10,1%	2 142	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	**30,7%**	**6 499**	**-7,0%**	**2 703**

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028338

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 080 261	2 012 278
Nyanskaffningar	-	83
Omklassificeringar	39 774	67 900
Avyttringar och utrangeringar	-231 960	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 888 075	2 080 261
Ingående avskrivningar enligt plan	-156 475	-139 559
Försäljningar	22 305	-
Årets avskrivningar enligt plan	-16 220	-16 916
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-150 390	-156 475
Ingående nedskrivningar	-4 640	-2 500
Avyttringar och utrangeringar	4 597	-
Återförda nedskrivningar	43	25
Årets nedskrivningar	-27 066	-2 165
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 066	-4 640
Utgående redovisat värde	**1 710 619**	**1 919 146**

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 2 966 900 tkr (3 259 780).

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

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514102839

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

Not 13 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 154	3 270
Överfört från pågående nyanläggningar	1 036	884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 190**	**4 154**
Ingående avskrivningar enligt plan	-590	-408
Årets avskrivningar enligt plan	-217	-182
Överfört från pågående nyanläggningar	**-807**	**-590**
Utgående redovisat värde	**4 383**	**3 564**

Not 14 Byggnads- och markinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	342 500	332 678
Överfört från pågående nyanläggningar	9 606	9 822
Avyttringar och utrangeringar	-4 760	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**347 346**	**342 500**
Ingående avskrivningar enligt plan	-332 026	-276 375
Försäljningar/utrangeringar	590	-
Årets avskrivningar enligt plan	-4 652	-55 651
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-336 088**	**-332 026**
Utgående redovisat värde	**11 258**	**10 474**

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	130 565	97 434
Investeringar	104 999	116 748
Omklassificeringar	-50 415	-78 606
Kostnadsförda projekt	-5	-5 011
Utgående redovisat värde	**185 144**	**130 565**

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028 40

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50**	**50**
Utgående redovisat värde	**50**	**50**

Not 17 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Rikshem Skolholding AB	559242-5242	Stockholm

Not 18 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	1 234	2 499
Reserveringar enligt IFRS 9	-140	-140
Utgående redovisat värde	**1 094**	**2 359**

Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	1 234	2 331
Förfallna < 30 dagar	-	41
Förfallna 31 - 90 dagar	-	-90
Förfallna > 91 dagar	-	217
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**1 234**	**2 499**
Reserveringar enligt IFRS 9	-140	-140
Summa kundfordringar	**1 094**	**2 359**

Bolaget har redovisat förluster på 0 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	516	589
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	-	62
Upplupna intäkter	-	78
Summa	**516**	**729**

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028841

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

Not 20 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	61 746	61 745
Hyres- och kundfordringar	-29	-	-29
Netto uppskjuten skatteskuld	**-29**	**61 746**	**61 717**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	68 245	68 245
Hyres- och kundfordringar	-29	-	-29
Netto uppskjuten skatteskuld	**29**	**68 245**	**68 216**

Not 21 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-68 245	6 499	-61 745
Hyres- och kundfordringar	29	-	29
Summa	**-68 216**	**6 499**	**-61 717**

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-71 021	2 776	-68 245
Hyres- och kundfordringar	102	- 73	29
Summa	**-70 919**	**2 703**	**-68 216**

Not 22 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 524 300	1 642 401
Summa	**1 524 300**	**1 642 401**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	34 431	40 316
Upplupna driftskostnader	3 879	6 365
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	7 361	10 788
Summa	**45 671**	**57 469**

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	1 642 401	1 594 844
Kassaflödespåverkande förändringar	-118 101	47 557
Utgående redovisat värde räntebärande skulder	1 524 300	1 642 401
Utgående redovisat värde	**1 524 300**	**1 642 401**

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250314028 42

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

Not 25 Finansiella instrument - kategoriindelning

2024-12-31	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	-	1 094	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	6 690	-
Summa finansiella tillgångar	**-**	**7 784**	**-**

2024-12-31	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	-	1 524 300	-
Leverantörsskulder	-	17 728	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-6 676	-
Summa finansiella skulder	**-**	**1 535 352**	**-**

2023-12-31	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	-	2 359	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	4 769	-
Summa finansiella tillgångar	**-**	**7 128**	**-**

2023-12-31	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	-	1 642 401	-
Leverantörsskulder	-	11 854	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-
Summa finansiella skulder	**-**	**1 654 255**	**-**

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

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028843

Rikshem Skolfastigheter AB
556864-7316

Not 26 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 15 % (15) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	284 834 140
årets förlust	-14 702 457
	270 131 683

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	270 131 683
	270 131 683

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

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

20250514028 44

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Skolfastigheter AB, org.nr 556864-7316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Skolfastigheter AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rikshem Skolfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Skolfastigheter 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.

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

20250514028845

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 Skolfastigheter AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 Skolfastigheter 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 enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557541983110 Signed AL, CC, FE

Verification

Transaction 09222115557541983110

Document

360 Rikshem Skolfastigheter AB ÅR 2024
Main document
23 pages
Initiated on 2025-03-19 13:39:34 CET (+0100) by Belma Hodzic (BH)
Finalised on 2025-03-27 14:35:53 CET (+0100)

Initiator

Belma Hodzic (BH)
belma.hodzic@rikshem.se

Signatories

Anders Lilja (AL)
anders.lilja@rikshem.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Anders Erik Lilja"
Signed 2025-03-25 12:48:09 CET (+0100)

Carl Conradi (CC)
carl.conradi@rikshem.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "CARL CONRADI"
Signed 2025-03-25 14:39:02 CET (+0100)

Fredrik Enblom (FE)
fredrik.enblom@se.ey.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK ENBLOM"
Signed 2025-03-27 14:35:53 CET (+0100)

Approvers

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557541983110

Gentrit Dobreva (GD)
gentrit.dobreva@se.ey.com
Approved 2025-03-20 11:38:27 CET (+0100)

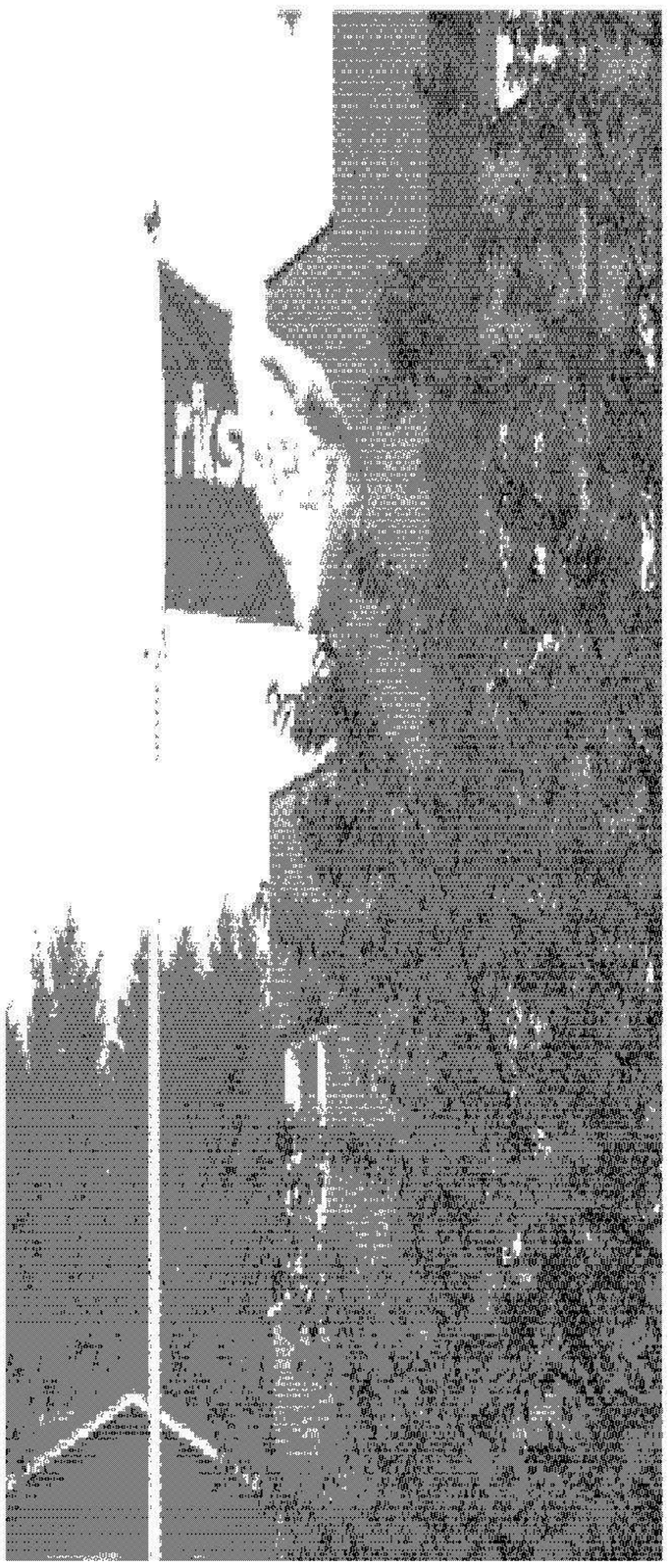
This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

20250514028447

Årsredovisning och hållbarhets-redovisning

2024

rikshem



Innehåll

VERKSAMHET

Det här är Rikshem 4
Året i korthet 6
Vd har ordet 8
Vår vision 10
Våra mål 11
Så skapar vi värde 12
Vår hållbarhetskompass 14
Här finns vi 15
Rikshems fastighetsbestånd i siffror 16

BOLAGSSTYRNING

Förvaltningsberättelse* 21
Risker och möjligheter 25
Bolagsstyrningsrapport 30
Styrelse 34
Ledning 35

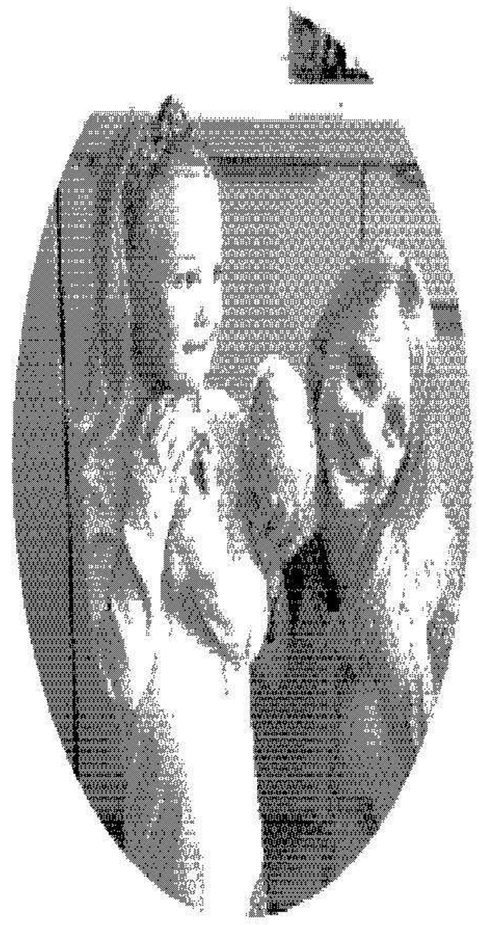
EKONOMISK REDOVISNING

Finansiella rapporter* 37
Noter* 46
Årsredovisningens undertecknande* 70
Revisionsberättelse* 71

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsstyrning 76
KPI:er per väsentlighetsområde 79
Rikshems klimatarbete 80
Årsrapport energi och klimat 82
Hållbart arbetsliv 85
Hållbara affärer 86
GRI-index 87
Hållbarhetsrapport 91
Revisorns rapport 92

8



FINANSIERING

Grön och hållbar finansiering 93
Finansiering 94

ÖVRIGT

Fastighetsförteckning 98
Nyckeltal 108
Nyckeltalsberäkningar 109
Definitioner 110

Den legala årsredovisningen utgörs av Förvaltningsberättelsen samt samtliga avsnitt i Ekonomisk redovisning, vilka markeras med*.
Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024 framgår av sidan 91.



Transaktion 09222115557426674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AF, MF, PS, SM, ZM



VERKSAMHET

Det här är Rikshem 4
Året i korthet 6
Vd har ordet 8
Vår vision 10
Våra mål 11
Så skapar vi värde 12
Vår hållbarhetskompass 14
Här finns vi 15
Rikshems fastighetsbestånd i siffror 16

Verksamhet

Det här är Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter.

Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter runt om i Sverige, från Luleå i norr till Malmö i söder.

Sedan starten 2010 har vi växt genom att göra kloka investeringar i förvärv och utveckling av befintliga samt nya bostäder och samhällsfastigheter.

Vid årsskiftet ägde Rikshem cirka 29 900 lägenheter, varav cirka 24 500 är hyresrätter, studentbostäder, ungdomslägenheter och senior- och trygghetsboenden. Cirka 5 400 lägenheter är vård- och omsorgsboenden. Vi äger även skolor och förskolor.

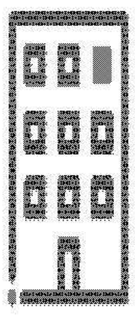
”2024 har varit ett år av stabilitet i marknaden och framsteg för Rikshem där vi levererat både ökat driftöverskott och högre förvaltningsresultat.”

- Anette Frumerie, vd



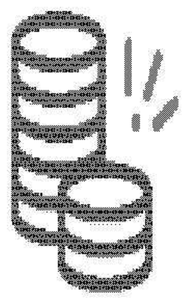
AFFÄRSMÄSSIGT SAMHÄLLSENGAGEMANG

Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling på de orter vi verkar ur socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.



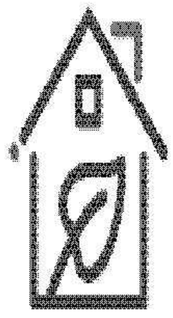
BOSTÄDER FÖR HELA LIVET

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



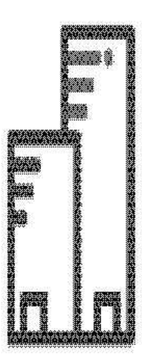
MARKNADSVÄRDE

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 56 575 mkr exkl joint ventures och 58 827 mkr inkl joint ventures.



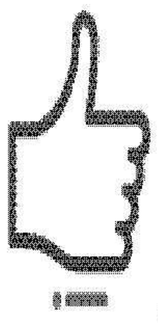
HÅLLBAR VERKSAMHET

Rikshems långsiktiga mål är att nå netto noll klimatutsläpp år 2045. Ett delmål är en halvering av utsläppen till år 2030.



SAMHÄLLSFASTIGHETER UTIFRÅN BEHOV

av beståndet består av samhällsfastigheter med vård- och omsorgsboenden samt förskolor och skolor.



LÅNGSIKTIGT ÄGANDE

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

Transaktion 09222115557542674532 Signerat PP, KLG, PAW, FO, KS, AF, MF, PS, SM, ZM

ENA

Vår värdegrund lägger grunden för vårt arbete.

Vi ska vara:

Engagerade, Närvarande och Ansvarstagande

Vår vision

Goda livsmiljöer och en enklare vardag

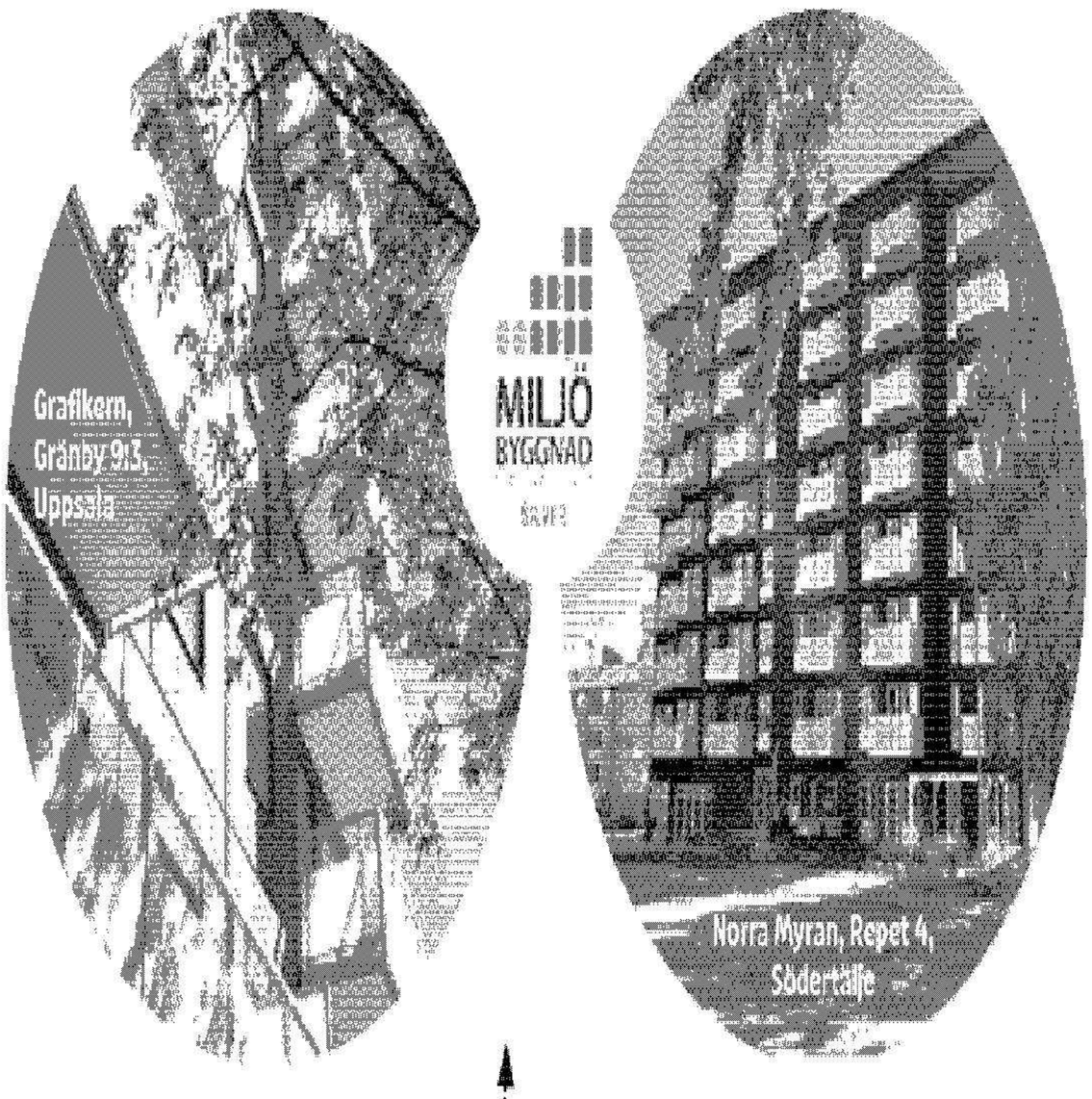
Vår affärsidé

långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhälls-fastigheter

Året i korthet

Ännu ett år med överträffade mål för kundnöjdhet

Vi tog ett stort steg framåt i kundnöjdhet hos våra samhällsfastighetskunder 2024. Totalt ökade resultatet med 8,7 enheter i vår NKI-mätning. Ökningen är bland annat resultat av arbete med att vara mer tillgängliga för våra kunder. Hos våra bostadskunder ökade resultatet med 1,7 enheter.



ALLT UTHYRT I NYPRODUKTIONEN

Under året har vi hyrt ut samtliga lägenheter i våra nyproduktioner Brönnestad i Malmö, Norra Myran i Södertälje och Grafikern i Uppsala. Brönnestad består av 260 lägenheter och där erbjuder vi bland annat mobilitetslösningar som ellådcykelpool och tillgång till kontorshotell i kvarteret. Norra Myran, med 58 lägenheter, är klimatdeklarerat med halverad klimatpåverkan jämfört med medelvärdet för nyproduktion. Grafikern, som är två hus på åtta respektive 16 våningar med totalt 162 lägenheter, har redan blivit ett nytt landmärke i Uppsala med sin slående arkitektur. All nyproduktion är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

VÅR FÖRSTA HÅLLBARHETSLÄNKADE OBLIGATION EMITTERAS

I februari lanserades vårt hållbarhetslänkade ramverk, som erbjuder investerare möjligheten att stödja våra långsiktiga hållbarhetsmål. Ramverket innehåller målsättningar kopplat till trygghet i våra bostadsområden, hållbara leverantörsled och minskad klimatpåverkan i både befintlig förvaltning och i nyproduktionsledet. Den första emissionen under ramverket gjordes i februari, på en femårig löptid med en volym om 500 miljoner kronor.

STARKT KREDITBETYG

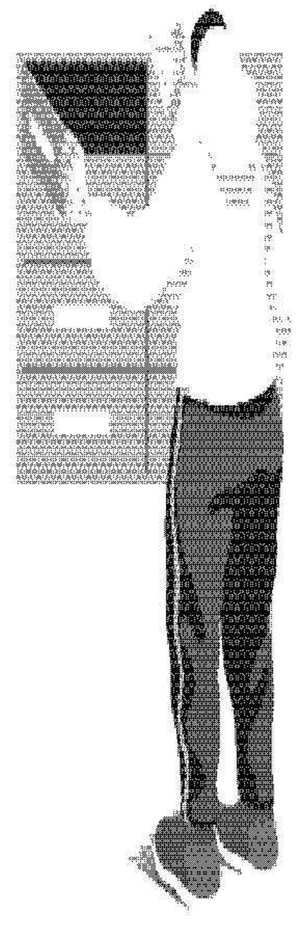
I november bekräftade kreditvärderingsinstitutet Moody's Rikshems starka kreditbetyg A3, med stabila utsikter. De lyfte bland annat god hyrestillväxt och hög uthyrningsgrad som skäl till beslutet.

VINNARE AV KUNDKRISTALLEN

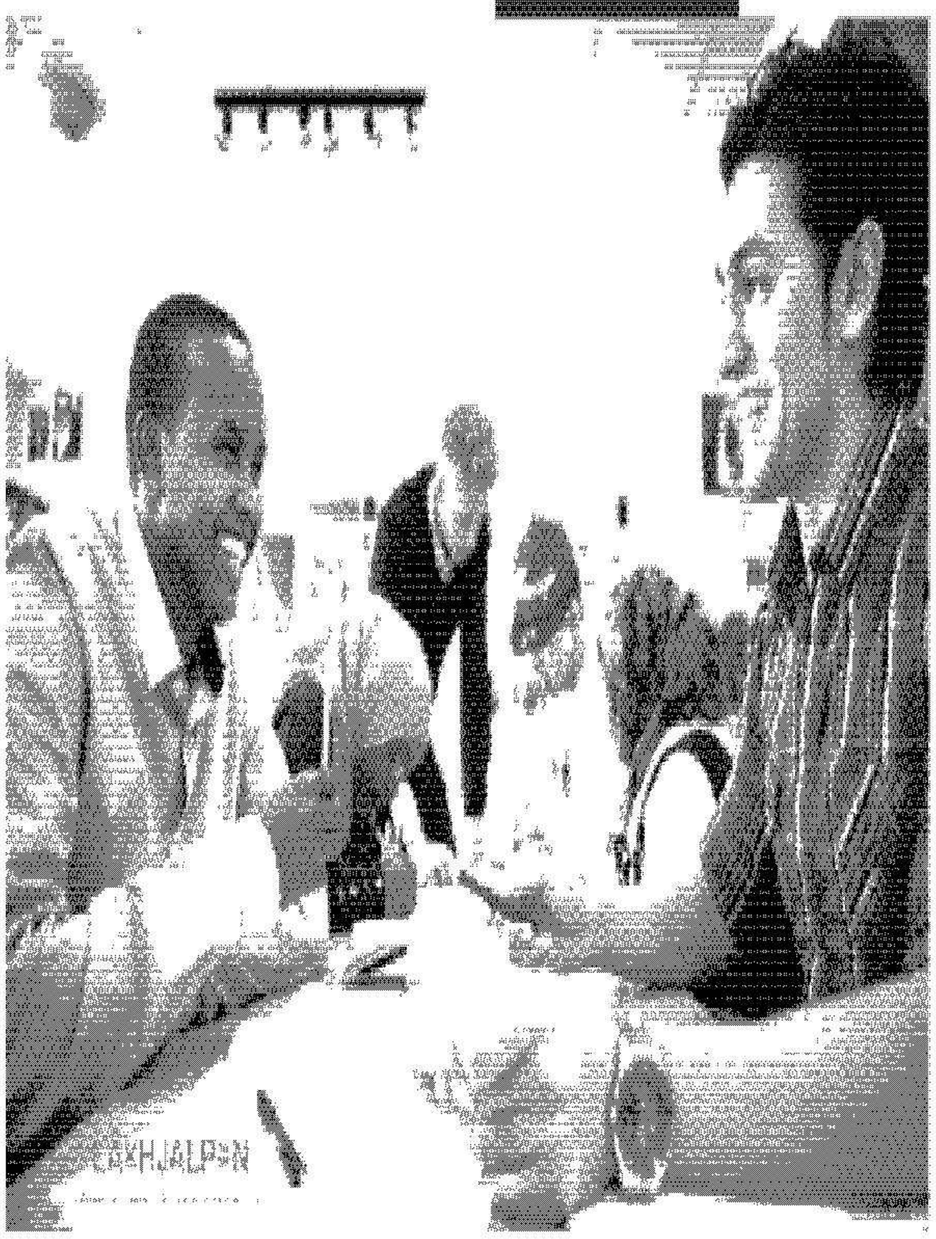
I början av 2024 fick vi ta emot fastighetsbranschens prestigefyllda pris Kundkristallen i kategorin "Största lyft serviceindex 2023". Priset delades ut av AktivBo som mäter fastighetbolags kundnöjdhet.

ANSLUTNA TILL TRYGGA TRAPPAN

Under 2024 anslöt vi våra fastigheter i Södertälje till Trygga Trappan. Trygga Trappan är ett samarbete mellan fastighetsägare och polisen för att få bukt med häng i trapphus och andra gemensamhetsutrymmen. Målet med insatsen är att öka tryggheten för Rikshems hyresgäster, så de kan känna sig trygga och säkra i sin boendemiljö.



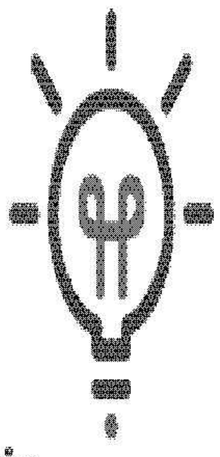
Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM



Tio år som samarbetspartner till Läxhjälpen

I tio läsår har Rikshem varit samarbetspartner till Läxhjälpen. Under den tiden har vi finansierat läxhjälp på flera av våra orter och hjälpt drygt 750 elever att höja sina betyg. Det gör stor skillnad för unga i våra områden. Att hjälpa elever till bättre skolresultat är inte bara en framgång för dem, det stärker också skolorna och skapar på sikt mer attraktiva bostadsområden.

ÖKAD EFFEKTIVITET MED NY FASTIGHETSSTYRNING



Genom projektet "Ny fastighetsstyrning" ska Rikshems fastigheter kunna övervakas och styras på distans. Det kommer förbättra vår förmåga att hantera och optimera våra fastigheter inom energianvändning och driftfrågor. Under året har vi upphandlat och påbörjat migrering av fastighetsteknik med tidigare inventering som underlag. Projektet kommer att fortsätta under de kommande åren och är en viktig del av vår strategi för att skapa ett mer hållbart och effektivt fastighetsbestånd.

FORUM FÖR ERFARENHETSUTBYTE

Med ett flertal nystartade forum för medarbetarna inom förvaltningen, bland annat fastighetschefer, förvaltare och uthyrare, har vi under året skapat nya möjligheter att samverka och utbyta erfarenheter mellan våra orter. Det är ett viktigt verktyg för att vi ska vara Ett Rikshem och ett bra sätt att öka kompetensen inom bolaget. Tillsammans engagerar vi oss för att skapa en enklare vardag för de som bor och verkar i våra fastigheter.

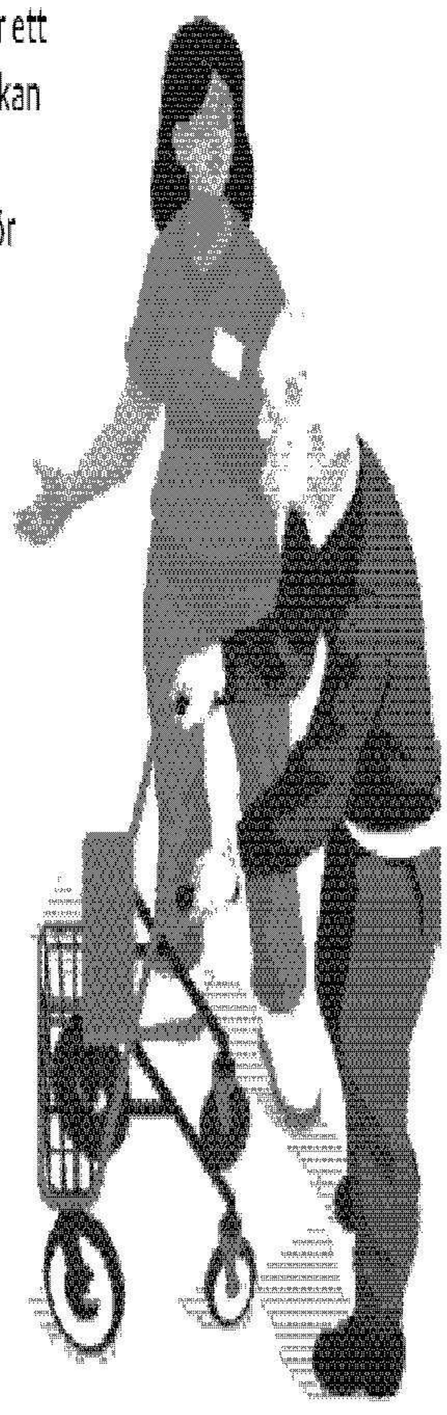
TALLIDEN I NACKA – OMSORGSFULL RENOVERING AV SENIORCENTER

Tallidens seniorcenter i Nacka byggdes på 1950-talet. Vi påbörjade en totalrenovering och utbyggnad år 2022, för att möta dagens och morgondagens krav. Utöver de befintliga utrymmena har 300 kvm tillkommit med bland annat tolv nya boenderum och ett storkök. Talliden är ett bra exempel på hur vi kan modernisera äldre samhällsfastigheter för både boende och de som arbetar där.

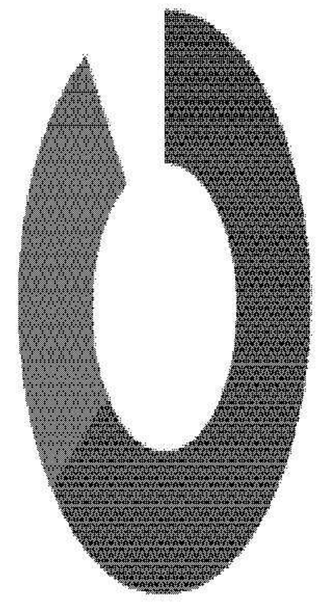
TOTALT

943

lägenheter har renoverats under året.



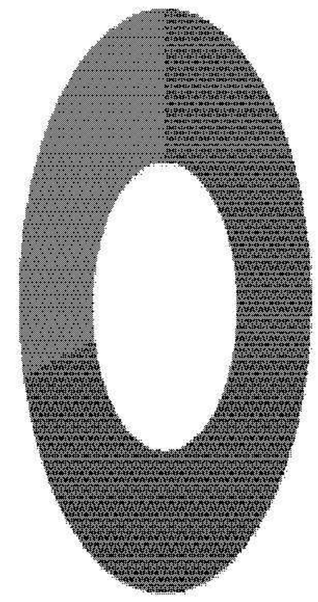
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



- Bostadshyresavtal, 63 %
- Offentlig sektor, 27 %

Privat sektor, 10 %

FÖRDELNING AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



- Bostäder, 71%
- Samhällsfastigheter, 29 %

varav vårdboende, 24%

varav skolor, 5%

På rikshem.se och i våra sociala kanaler kan du löpande under året följa vad som händer hos Rikshem.

Transaktion 09222115557542674502 Signerat PP, KLG, PAW, FO, KS, AF, MF, PS, SM, ZM

Stabilitet och framsteg

2024 har varit ett år av stabilitet på marknaden och framsteg för Rikshem. Trots de utmaningar som lågkonjunktur och ekonomisk osäkerhet medfört har vi med framgång levererat både ökat driftöverskott och högre förvaltningsresultat. Vi når de flesta av våra mål, såväl de ekonomiska målen som målen inom energi och social hållbarhet. Alla bolagets övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom våra uppsatta policynivåer. Fallande inflation och sänkt styrränta har naturligtvis bidragit till den goda utvecklingen och att fastighetsvärdena i förlängningen har stabiliserats.

Nominerade till Kundkristallen för tredje året i rad.



Vd har ordet

Efter att under Rikshems uppbyggnad ha haft en snabb och förvärvsbaserad tillväxtresa har vi de senaste åren lagt mer fokus på att investera i uppgraderingar av den befintliga portföljen. Under året har vi avyttrat fastigheter som inte stämmer med vår långsiktiga strategi vilket också bidragit till att säkra våra finansiella nyckeltal. Vi har ett bestånd med stor potential och vår renoveringsmodell med kvarboende gör att vi har bra förutsättningar att ta hand om vårt bestånd och våra kunder. Under året har vi renoverat 943 lägenheter, bland annat i Solna, Södertälje och Luleå, och vi kommer fortsätta renovera för att skapa goda livsmiljöer. Samtidigt utvecklar vi våra samhällsfastigheter, exempelvis genom att bygga om och bygga till ett äldreboende i Nacka och genom att vidareutveckla en vårdcentral i Halmstad. Vi driver för närvarande ett stort utvecklingsprojekt i Lund, en ny ort för Rikshem, som i den första etappen kommer ge oss ett tillskott på 323 lägenheter. Vår fastighetsportfölj har för närvarande en lämplig storlek men vi kommer fortsätta arbeta för att på olika sätt optimera den med avseende på kvalitet och sammansättning.

Vi är väl positionerade på utvalda tillväxtorter i Sverige. Att Rikshem finns på rätt orter blir tydligt när bostadsvakanserna i landet ökar. Enligt siffror från SCB var de totala vakanserna i Sverige 41 000 lägenheter i september men fördelningen av antalet lediga lägenheter skiljer sig åt mellan regioner. 70 procent av de lägenheter som är lediga för uthyrning finns i kommuner med färre än 75 000 invånare. Rikshems bestånd finns nästan uteslutande i kommuner större än så och våra vakanser är ofta knutna till enskilda orter eller delområden på någon ort där nyproduktionen varit hög de senaste åren. Exkluderar man dessa vakanser är marknadsvakansen för bolaget under en procent. Ofta beror dessa vakanser på tillfälliga glappmånader vid till exempel renoveringar eller studentrum som är fullt uthyrda vid terminsstart men kan ha vakanser på sommaren eller längre in på terminen. Demografin är också en faktor som spelar in, där nativiteten såväl som invandringen minskar. Lågkonjunktur och högre arbetslöshet gör även att många håller hårdare i plånboken och kanske väljer att bo kvar hemma eller i en mindre lägenhet än familjen egentligen skulle behöva. När nyproduktionen av bostäder nu minskar dramatiskt så

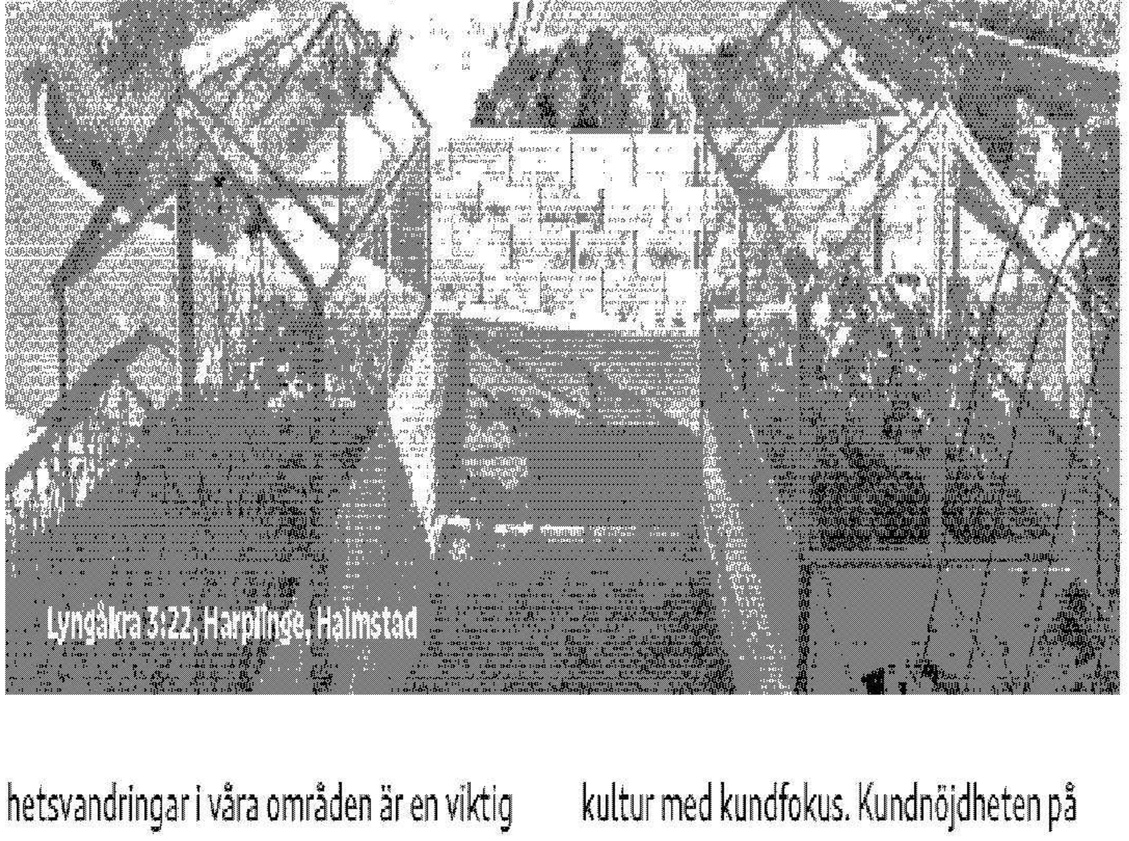
”Vi har ett bestånd med stor potential och vår renoveringsmodell med kvarboende gör att vi har bra förutsättningar att ta hand om vårt bestånd och våra kunder.”

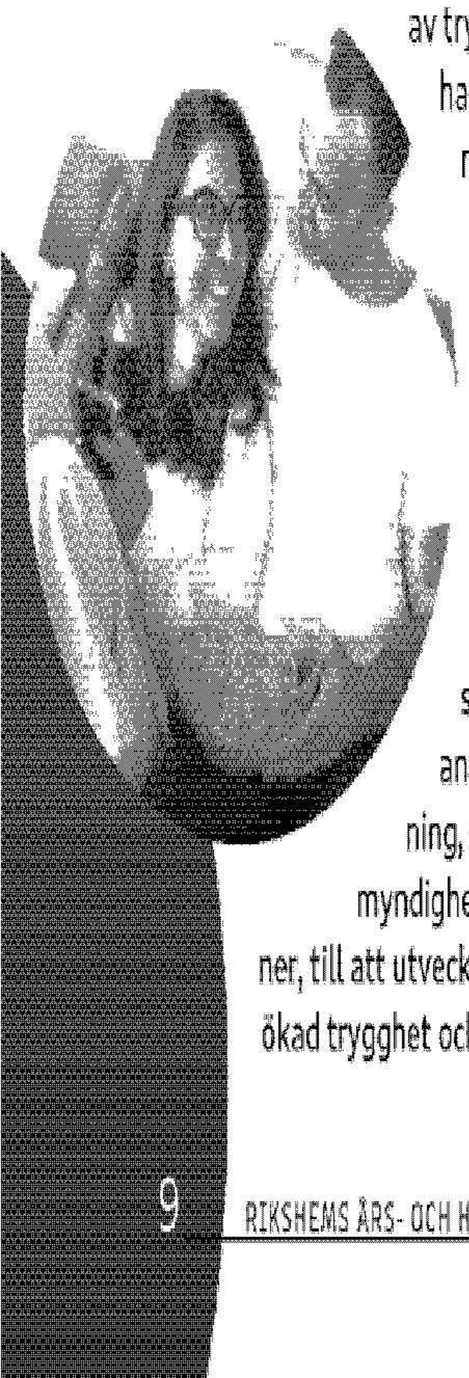
Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, FO, KS, AF, MF, PS, SM, ZK

kommer det undan för undan bli en bättre balans mellan utbud och efterfrågan. I en delvis ny marknadssituation måste vi självklart ha ett attraktivt erbjudande som hela tiden vässas. Man bör också vara ödmjuk för att ökande vakanser gör det enklare för bostadssökande att få en bostad utan att behöva köa i många år.

Våra samhällsfastigheter har en mycket hög uthyrningsgrad och i slutet av året vann vi en hyresvärdsupphandling för en av våra vakanta fastigheter i Halmstad, där vi nu skriver ett 20-årigt hyresavtal med kommunen för ett modernt äldreboende som kommer att öppna efter färdigställd renovering av lokalerna.

I början av året lanserade vi ett hållbarhetslänkat obligationsramverk. Ramverket innehåller målsättningar kopplade till trygghet i våra bostadsområden, hållbara leverantörsled och minskad klimatpåverkan i både befintlig förvaltning och i nyproduktionsledet. Genom att etablera ett ramverk för hållbarhetslänkade lån skapar vi ytterligare incitament för att nå våra hållbarhetsmål. Att vi inkluderat sociala hållbarhetsmål, i form av trygghetsindex, har uppskattats av marknaden. Trygghet är en fråga vi arbetar kontinuerligt med genom allt från att motverka oriktiga hyresförhållanden och stävja otillåten andrahandsuthyrning, samverkan med myndigheter och kommuner, till att utveckla utemiljöer för ökad trygghet och trivsel. Trygghetsvandringar i våra områden är en viktig del och jag har själv varit med och vandrat då det känns angeläget att vi som fastighetsägare hela tiden är ute i våra bostadsområden, även på obekväma tider, för att möta samma vardag som våra kunder. Att få höra direkt från våra kunder vad de uppskattar eller anser kan utvecklas i deras närmiljö är väldigt givande.


Lyngåkra 3:22, Harplinge, Halmstad



"Att vi inkluderat sociala hållbarhetsmål, i form av trygghetsindex har uppskattats av marknaden."

Att ha en bra dialog med kunderna är grunden i vårt kundarbete, där vi fortsätter utveckla allt från ärendehantering till hur vi möter kunderna i deras vardag för att kontinuerligt bygga och förstärka en företagskultur med kundfokus. Kundnöjdheten på bostadssidan fortsätter uppåt och för vårt framgångsrika kundarbete under 2024 nominerades vi för tredje året i rad till en kundkristall i AktivBos mätningar för största lyft i kundnöjdhet. Ett ännu större lyft har vi gjort inom kundnöjdheten bland våra samhällsfastighetskunder där förbättrad ärendehantering och kunddialog varit två av nycklarna till framgången.

Under 2024 har vi accelererat vårt arbete med energieffektiviseringar. Vi har under året haft hundratalet energiprojekt som pågått eller fortfarande pågår för att minska vår energiförbrukning och för att nå våra klimatmål. Projekten spänner från montering av klimatrutor på befintliga fönster på 118 lägenheter i Södertälje, vilket sparar energi motsvarande tre villors årsförbrukning, till genomförande av ett av Sveriges största energiprojekt i Gränby, Uppsala, som nu är färdigställt och som bland annat inkluderat borrning av 70 km hål för bergvärme och installation av 2 300 solpaneler. Här beräknas energibesparingen motsvara cirka 330 villors årsförbrukning. Arbetet fortsätter i samma ambitiösa takt framåt.

Hur framtiden kommer att utvecklas är vi många som funderar på idag. I en globaliserad värld påverkas vi alla av osäkerheten som uppstår när förutsägbarheten i beslut minskar och när utspel görs om till exempel handelstullar och geopolitiska konflikter. För Rikshems del fortsätter vi att agera enligt vår långsiktiga plan utifrån de förutsättningar vi känner till idag.

Rikshems kompetenta och engagerade medarbetare gör det till en ynnest att få leda det här företaget och jag vill rikta ett särskilt tack till er för hur ni bidrar till att vi ständigt gör framsteg. Jag vet att vi alla ser fram emot att få fortsätta utveckla Rikshem tillsammans med kunder, samarbetspartners och ägare.

Anette Frumerie, vd Rikshem
Stockholm, mars 2025

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, FO, KS, AF, MF, PS, SM, ZM



Vår vision

Goda livsmiljöer och en enklare vardag

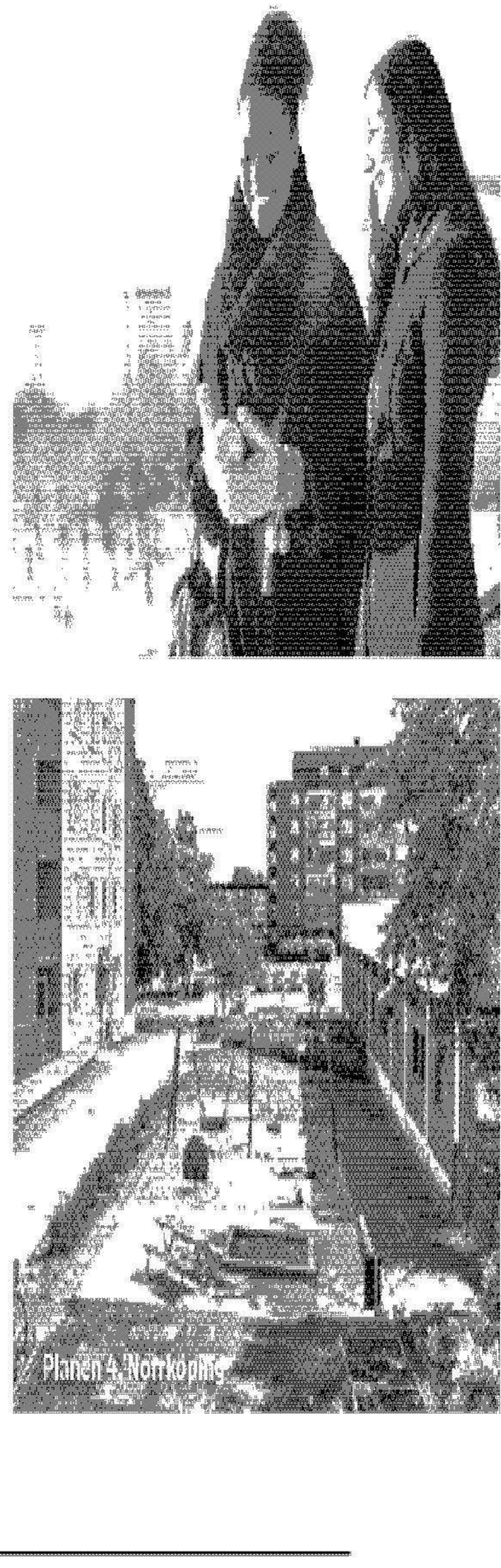
Se våra mål och utfall på nästa sida

Rikshem arbetar efter en affärsplan som sträcker sig från 2023 till 2025. Affärsplanen pekar ut den strategiska riktningen för bolaget.

Med affärsplanen i ryggen säkerställer vi att alla jobbar mot gemensamma mål, som bidrar till visionen om att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag. Våra värdeord - Engagerade, Närvarande och Ansvarstagande - bildar stommen i vår värdegrund och hjälper oss till ett enhetligt och målinriktat arbete.

Våra mål visar vilka förflyttningar Rikshem ska göra fram till slutet av 2025 och hur vi ska agera för att nå dit. Förflyttningar som kräver extra stort fokus under perioden är exempelvis omställning till ny renoveringsmodell, ökat fokus på kundarbetet och vår samhällsfastighetsaffär.

Det övergripande ekonomiska målet är att leverera en attraktiv avkastning med låg risk genom hög kundnöjdhet, en god investeringsvolym och ett affärsmässigt fokus. Avkastningsmålet ska nås hållbart och långsiktigt. Vägen dit möjliggörs genom att vara en attraktiv arbetsgivare, uppnå netto noll klimatutsläpp och att satsa på digital utveckling.



Planen 4, Norrköping

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, FO, KS, AF, MF, PS, SN, ZM

Våra mål

Våra mål visar vilka förflyttningar vi behöver göra, för att kunna leverera en attraktiv avkastning med låg risk. Här presenteras några av våra viktigaste mål, vad vi vill uppnå till 2025 samt utfallet för 2024.



ÖKAD KUNDNÖJDHET

Mål 2025: Bostäder
Serviceindex 78,9
(index 100)

76,9
2024

2023: 75,6 **2022:** 71,4

Mål 2025: Samhällsfastigheter
Nöjd kundindex 64,6*
(NKI index 100)

68,1
2024

2023: 59,4 **2022:** 56,8

*Nöjd kundindex för samhällsfastigheter mäts på nytt sätt från och med 2025.

KLIMATNEUTRAL VERKSAMHET

Mål 2025: Totala klimatutsläpp
-20% jämfört med basåret 2020

-17%*
2024

2023: -7% **2022:** -6%

Mål 2025: Köpt energi
110kWh/kvm/år

110,7
2024

2023: 116 **2022:** 118

*Sedan basåret 2020 har Rikshems totala klimatutsläpp minskat med totalt 17 procent.

TRYGGHETSINDEX

Mål 2025: Upplevd trygghet bland hyresgästerna
76 (index 100)

76,1
2024

2023: 74,7 **2022:** 71,4

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Mål 2025: 27
Engagemang (eNPS)

25
2024

2023: 18 **2022:** 27

Övergripande finansiella nyckeltal

Soliditet
Soliditeten ska inte understiga 35 procent.

Belåningsgrad
Den totala belåningsgraden ska inte överstiga 55 procent av fastigheternas marknadsvärde.

%	2024	2023	2022
Soliditet	42	41	45

%	2024	2023	2022
Belåningsgrad	51	52	49

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

Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,5 gånger.

ggr	2024	2023	2022
Nettoskuld/EBITDA	13,9	15,7	17,6

ggr	2024	2023	2022
Räntetäckningsgrad	2,6	2,6	3,5

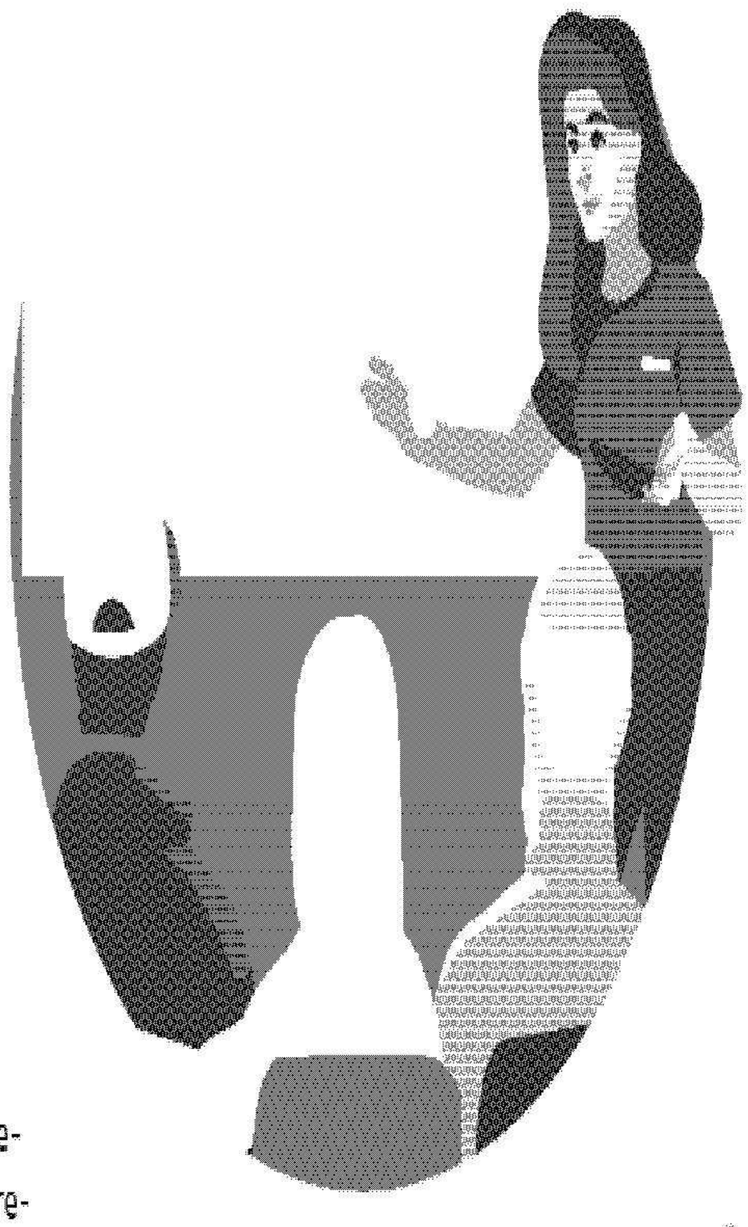
Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Så skapar vi värde

Tillgångar

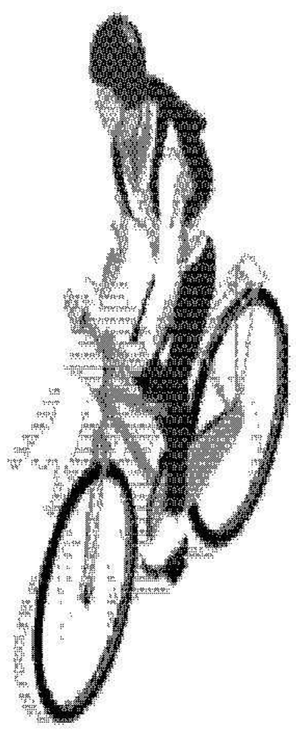
FINANSIELLT KAPITAL
Stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter. Finansiering via banklån och obligationsprogram. Starka ägare i Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB.

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



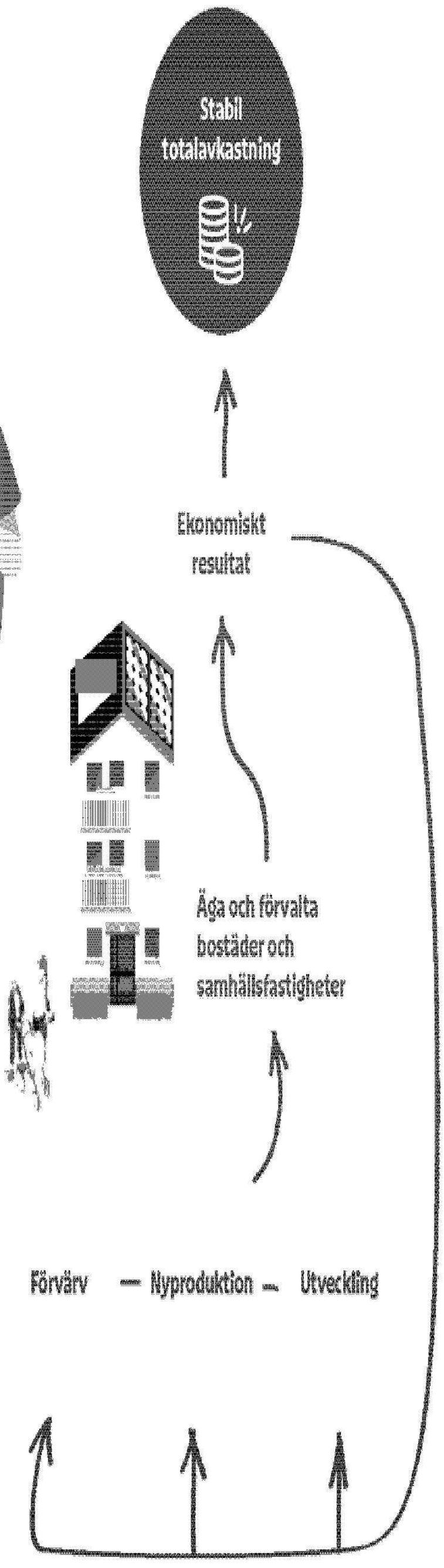
RELATIONER MED KUNDER & SAMARBETSPARTNERS
En ständigt pågående kunddialog fångar kunders preferenser och önskemål där samarbetspartners av rätt kvalitet är en förutsättning för att få nöjda kunder.

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.

Rikshems verksamhet



Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, FO, KS, AF, MF, PS, SM, ZM

Värden för våra intressenter

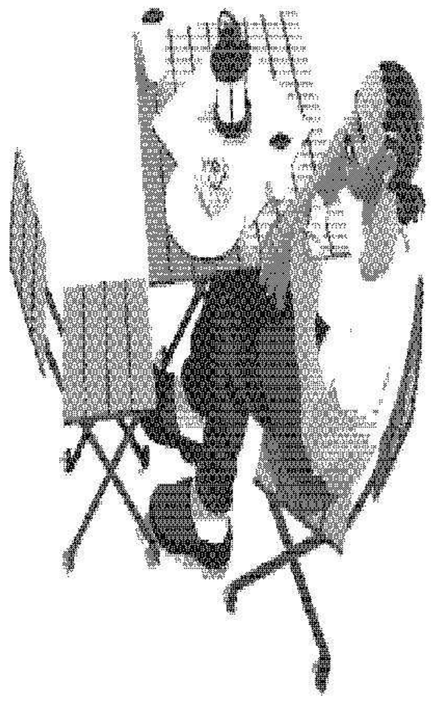


ÄGARE
God och långsiktig totalavkastning.

MEDARBETARE
Trygg, utvecklande och jämställd anställning i sund arbetsmiljö.

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

SAMARBETSPARTNERS
Affärs- och utvecklingsmöjligheter.



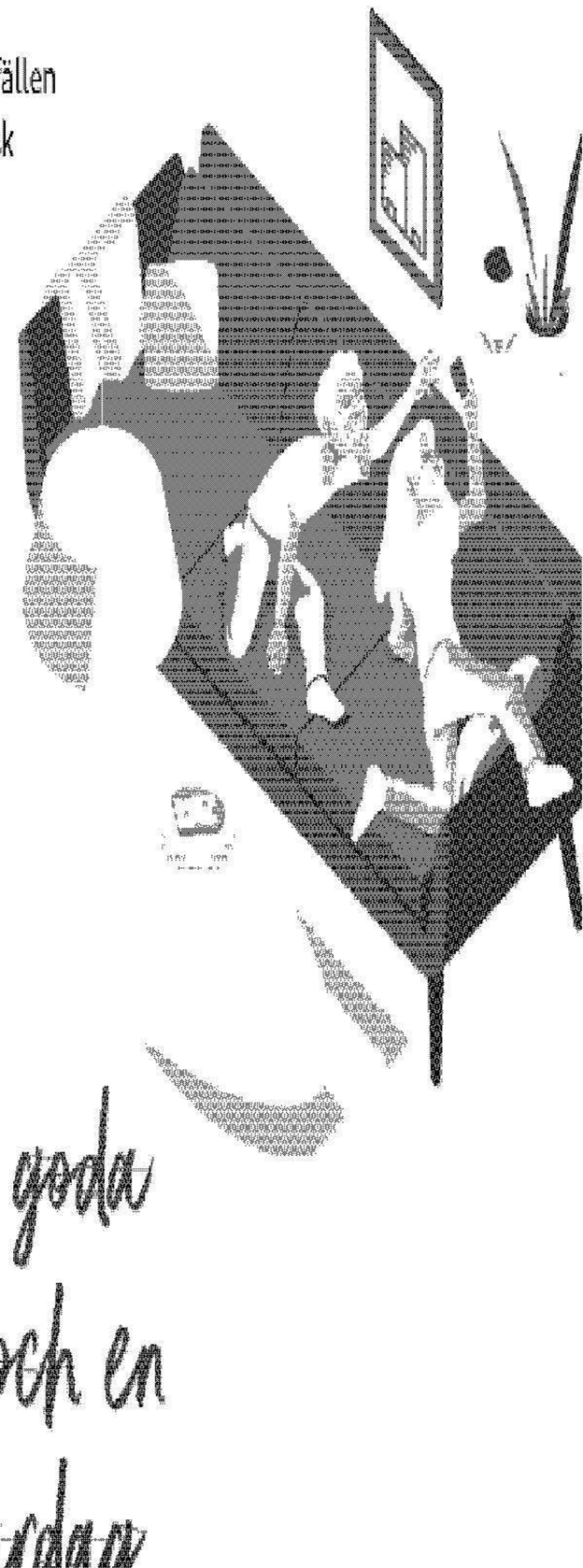
Samhällspåverkan

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.

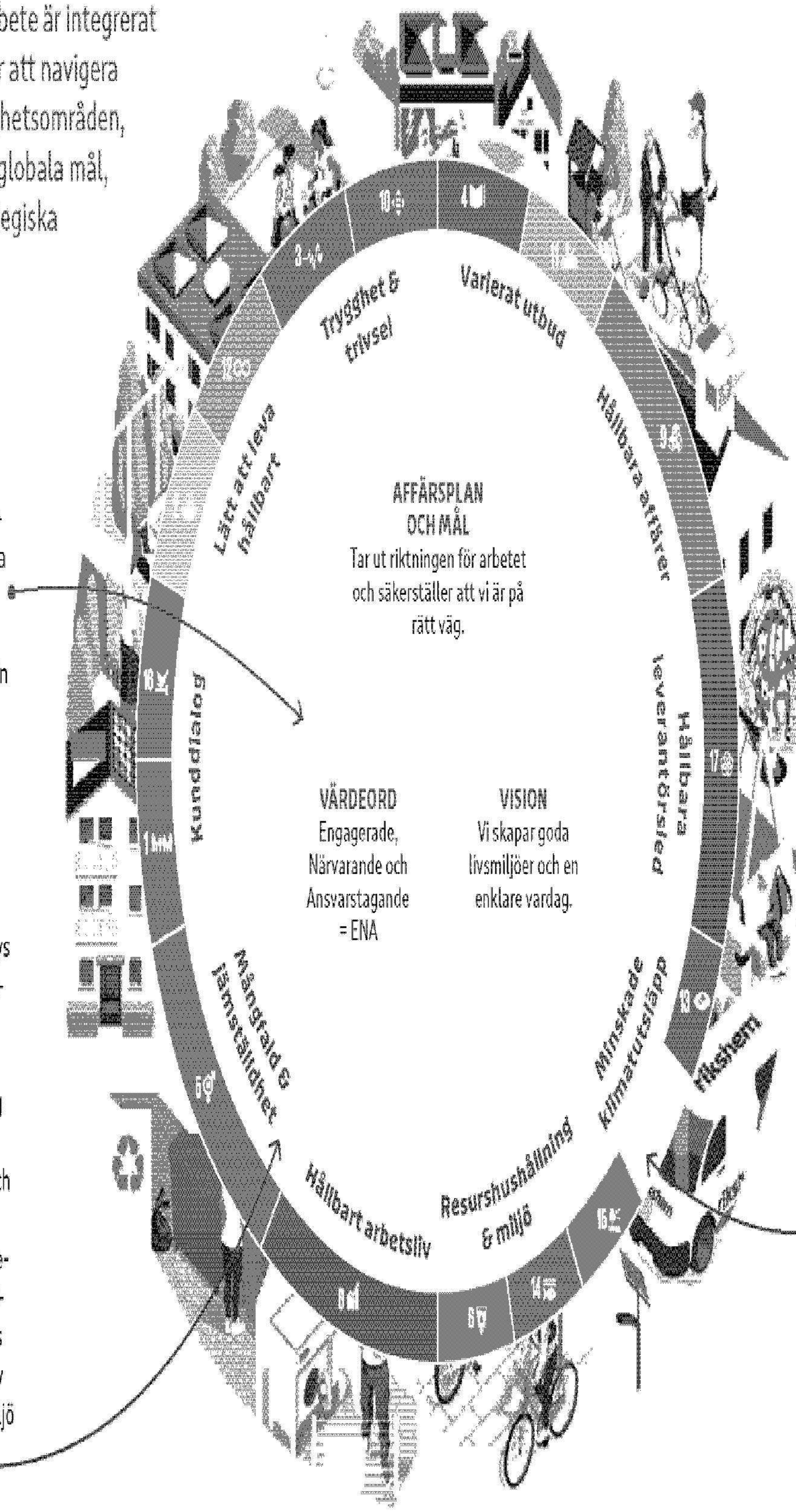


Vi skapar goda livsmiljöer och en enklare vardag

Transaktion 09222115557342674522 Signerat PP, KLG, PAW, FO, KS, AF, MF, PS, SM, ZM

Vår hållbarhetskompass

Rikshems hållbarhetsarbete är integrerat i hela verksamheten. För att navigera rätt inom våra väsentlighetsområden, som alla bidrar till FN:s globala mål, arbetar vi efter vår strategiska hållbarhetskompass.



STRATEGI
Rikshems investeringar och beslut tar hänsyn till hållbarhetsperspektivet. Långsiktiga värden skapas redan i den dagliga verksamheten och därför utgår kompasssen ifrån vår vision, våra värdeord och vår affärsplan.

AFFÄRSPLAN OCH MÅL
Tar ut riktningen för arbetet och säkerställer att vi är på rätt väg.

VÄRDEORD
Engagerade, Närvarande och Ansvarstagande = ENA

VISION
Vi skapar goda livsmiljöer och en enklare vardag.

VÄSENTLIGHETSOMRÅDEN
Rikshems väsentlighetsanalys identifierar 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.

FN-MÅL

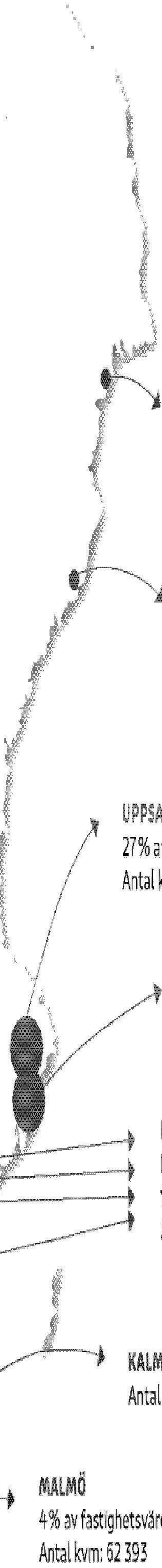
1 Ingen fattigdom
2 Ingen hunger
3 Hälsa och välbefinnande
4 God utbildning
5 Jämställdhet
6 Rent vatten och sanitet
7 Hållbar energi
8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
10 Minskad ojämlikhet
11 Hållbara städer och samhällen
12 Hållbar 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

Läs mer om väsentlighetsanalysen och intressentdialogerna och ta del av våra KPI:er inom hållbarhet i avsnittet Hållbarhetsredovisning med start på sidan 75.

Transaktion 09222115557542674532 Signerat PP, KLG, PAW, FO, KS, AF, MF, PS, SM, ZM

Här finns vi

Rikshem finns på utvalda tillväxtorter från Malmö i söder till Luleå i norr. Över hälften av beståndet finns i de största orterna Uppsala och Helsingborg samt i Storstockholm.



LULEÅ
6 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 161 176

UMEÅ
5 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 119 903

ÖSTERSUND
4 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 136 995

UPPSALA OCH KNIVSTA
27 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 456 006

VÄSTERÅS
6 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 143 012

STORSTOCKHOLM
18 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 380 300

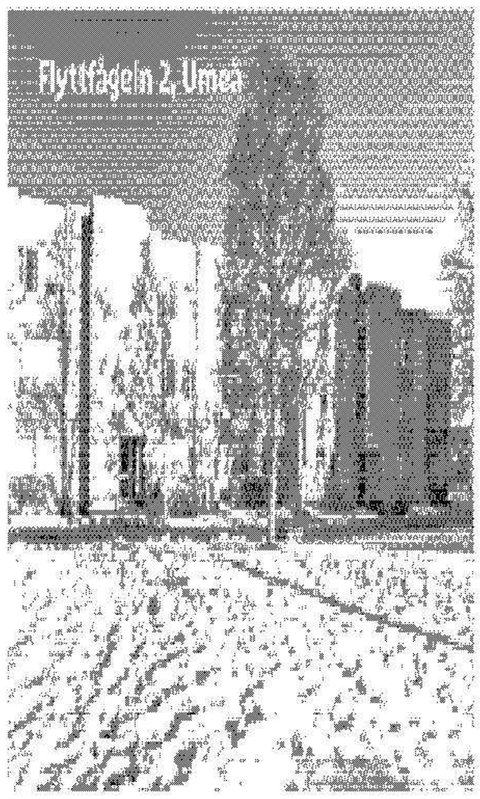
HALMSTAD OCH ALE
5 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 108 605

NYKÖPING, NORRKÖPING, LINKÖPING OCH JÖNKÖPING
10 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 246 108

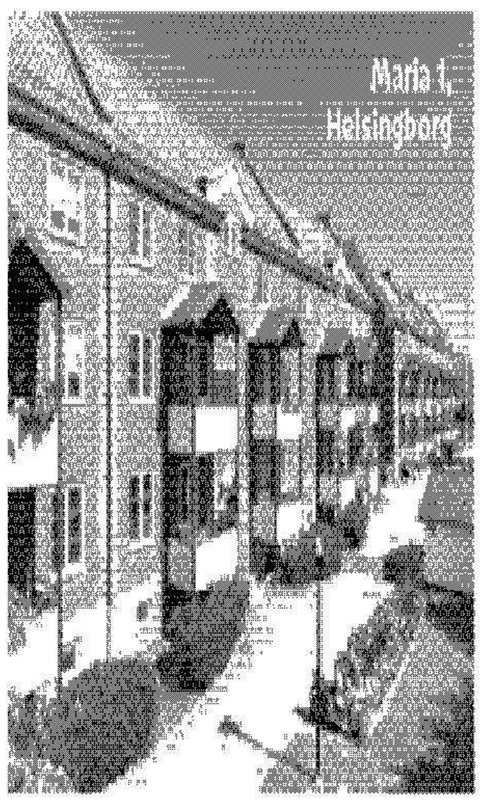
KALMAR 5% av fastighetsvärdet
Antal kvm: 148 398

HELSINGBORG
10 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 254 474

MALMÖ
4 % av fastighetsvärdet
Antal kvm: 62 393







Transaktion 09222115337342674502 Signerat PP, KLG, PAW, FO, KS, AF, MF, PS, SM, ZM

Rikshems fastighetsbestånd i siffror

Det totala marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd, verkligt värde fastigheter, uppgick i slutet av 2024 till 56 575 mkr exklusive joint ventures. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har ökat med 436 mkr under året. Beståndet innefattar 489 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 2 217 tkvm. Inklusive joint ventures uppgick fastighetsvärdet till 58 827 mkr.

RIKSHEMS TOTALA FASTIGHETSBESTÅND	2024	2023
Marknadsvärde, mkr	56 575	56 139
Antal fastigheter	489	512
Antal lägenheter	29 907	29 650
Uthyrningsbar area, tkvm	2 217	2 245
Hyresintäkter, mkr	3 633	3 473
Fastighetskostnader, mkr	-1 540	-1 513
Driftöverskott, mkr	2 093	1 960
Direktavkastning, %	3,7	3,4
Totalavkastning exkl. JV, %	4,5	-4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	96,3

FASTIGHETSBESTÅND BOSTÄDER	2024	2023
Hyresintäkter	2 548	2 403
Fastighetskostnader	-1 182	-1 162
Driftöverskott	1 366	1 241
Värdeförändringar fastigheter	382	-3 592
Totalavkastning	1 748	-2 351
Direktavkastning %	3,4	3,1
Totalavkastning exkl. JV, %	4,4	-5,5
Verkligt värde fastigheter	40 294	39 212
Antal fastigheter	320	329
Antal lägenheter	24 477	24 107
Andel, %	71	70
Area, tkvm	1 632	1 627
Verkligt värde, kr per kvm	24 697	24 106
Investeringar	912	1 722

FASTIGHETSBESTÅND BOSTÄDER PER OMRÅDE

KOMMUN ELLER ORT	ANTAL FASTIGHETER	YTA BOSTÄDER, TKVM	YTA ÖVRIGT, TKVM	HYRESVÄRDE, MKR	ANDEL AV MARKNADSVÄRDE, %
Uppsala/Knivsta	46	309	0	588	26
Storstockholm	24	208	0	337	13
Helsingborg	89	245	4	362	13
Norrköping	39	234	0	374	13
Östersund	29	137	0	190	6
Västerås	12	87	0	163	6
Umeå	42	113	0	188	6
Luleå	7	127	2	201	7
Kalmar	17	89	4	127	4
Malmö	12	47	8	100	5
Halmstad/Ale	3	17	0	33	1
Total	**320**	**1 614**	**18**	**2 663**	**100**

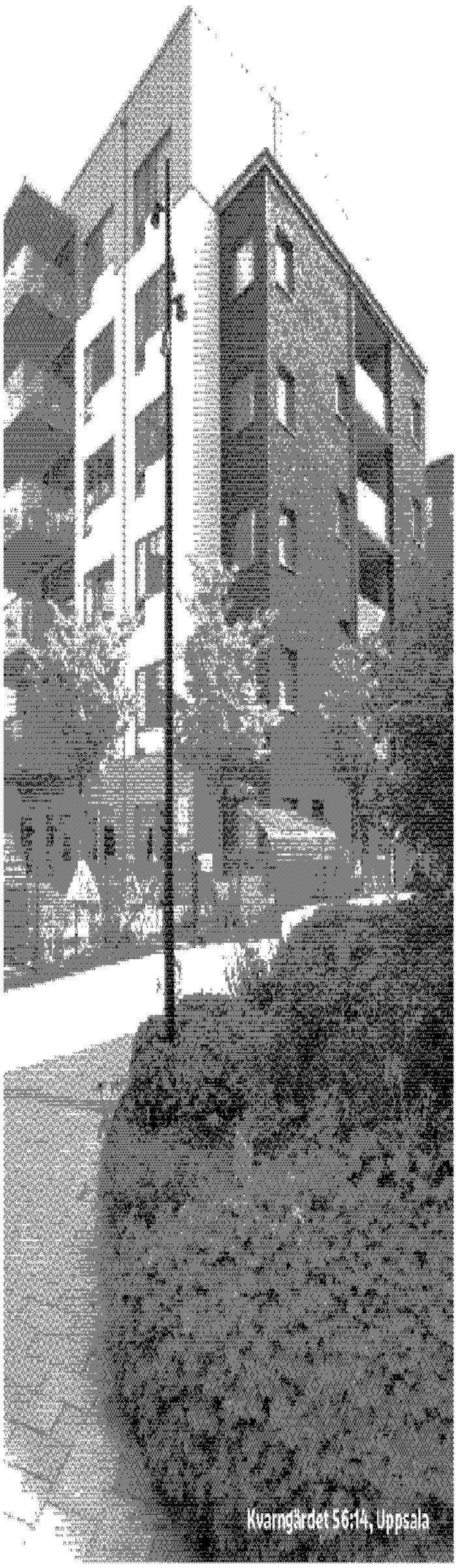
VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR	2024	2023
Verkligt värde vid ingången av perioden	56 139	59 423
Orealiserad värdeförändring	416	-4 776
Investering	1 078	1 918
Förvärv	5	101
Försäljningar	-1 063	-527
Verkligt värde vid utgången av perioden	56 575	56 139
Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	**58 827**	**58 835**

AVYTTRINGAR BOSTÄDER 2024

KOMMUN	FASTIGHETER	KVM	FASTIGHETSTYP
Sollentuna	Tidmätaren 1	4 167	Kommersiellt
Sollentuna	Tidmätaren 2	1 649	Kommersiellt
Solna	Nordan 21	1 874	Kommersiellt
Malmö	Protokollet 1	0	Mark/parkering
Södertälje	Hasseln 4	2 473	Bostäder
Södertälje	Skorpionen 6	864	Bostäder
Södertälje	Spettet 2; 3; 4	4 272	Bostäder


Kallkällan 9, Luleå

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM


Kvarngärdet 56:14, Uppsala

FASTIGHETSBESTÅND SAMHÄLLSFASTIGHETER

	2024	2023
Hyresintäkter	1 085	1 069
Fastighetskostnader	-359	-350
Driftöverskott	727	720
Värdeförändringar fastigheter	34	-1 184
Totalavkastning	761	-464
Direktavkastning %	4,4	4,1
Totalavkastning exkl. JV, %	4,6	-2,6
Verkligt värde fastigheter	16 281	16 926
Antal fastigheter	169	183
Antal lägenheter	5 430	5 543
Andel, %	29	30
Area, tkvm	586	618
Verkligt värde, kr per kvm	27 791	27 382
Investeringar	166	196
Genomsnittlig återstående hyrestid, år	6,7	7,3

10 STÖRSTA HYRESGÄSTERNA SAMHÄLLSFASTIGHETER

HYRESGÄST	TYP AV HYRESGÄST	FÖRHYRD YTA, TKVM	HYRES-VÄRDE %
Uppsala Kommun	Kommun	96	5
Nacka Kommun	Kommun	72	4
Kalmar Kommun	Kommun	47	3
Halmstad Kommun	Kommun	31	2
Västerås Stad	Kommun	33	2
Telge Fastigheter AB	Kommunalägt bolag	38	2
Ale Kommun	Kommunalägt bolag	26	1
Sigtuna Kommun	Kommun	30	1
Attendo Sverige AB	Privat	13	1
Luleå Kommun	Kommun	29	1
Total		**415**	

FASTIGHETSBESTÅND SAMHÄLLSFASTIGHETER PER OMRÅDE

KOMMUN ELLER ORT	ANTAL FASTIG-HETER	YTA VÅRDBO-ENDEN, CA TKVM	YTA SKOLOR, CA TKVM	YTA ÖVRIGT, CA TKVM	HYRES-VÄRDE, MKR	ANDEL AV MARK-NADS-VÄRDE, %
Uppsala/Knivsta	60	147	0	0	298	30
Storstockholm	51	74	85	13	313	31
Helsingborg	3	5	0	0	16	1
Norrköping, inkl. Linköping och Jönköping	4	10	0	2	22	2
Västerås	13	52	4	0	99	7
Umeå	2	3	4	0	12	1
Luleå	5	32	0	0	43	3
Kalmar	9	45	6	4	100	8
Malmö	6	7	0	0	18	2
Halmstad/Ale	16	91	0	0	162	15
Total	**169**	**467**	**99**	**20**	**1 083**	**100**

AVYTTRINGAR SAMHÄLLSFASTIGHETER 2024

KOMMUN	FASTIGHETER	KVM	FASTIGHETSTYP
Sigtuna	Valsta 3:179	448	Vårdboende
Sigtuna	Märsta 1:19	444	Vårdboende
Sigtuna	Ekilla 4:19	353	Vårdboende
Sigtuna	Ragvaldsbo 1:186	343	Vårdboende
Sigtuna	Ragvaldsbo 1:119	362	Vårdboende
Sigtuna	Brännbo 1:29	425	Vårdboende
Sigtuna	Höken 2	409	Vårdboende
Sigtuna	Ekilla 6:125	6 352	Vårdboende
Sigtuna	Humlegården 17	353	Vårdboende
Sigtuna	Sätuna 3:266	3 672	Skola/förskola
Sigtuna	Norrbacka 1:39	4 457	Skola/förskola
Sigtuna	Valsta 3:53	5 245	Skola/förskola
Sigtuna	Valsta 3:172	383	Skola/förskola
Sigtuna	Sigtuna 2:247	5 384	Skola/förskola
Kalmar	Kalkstenen 1 (del av)	0	Mark/parkering

Transaktion 09222115557426674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

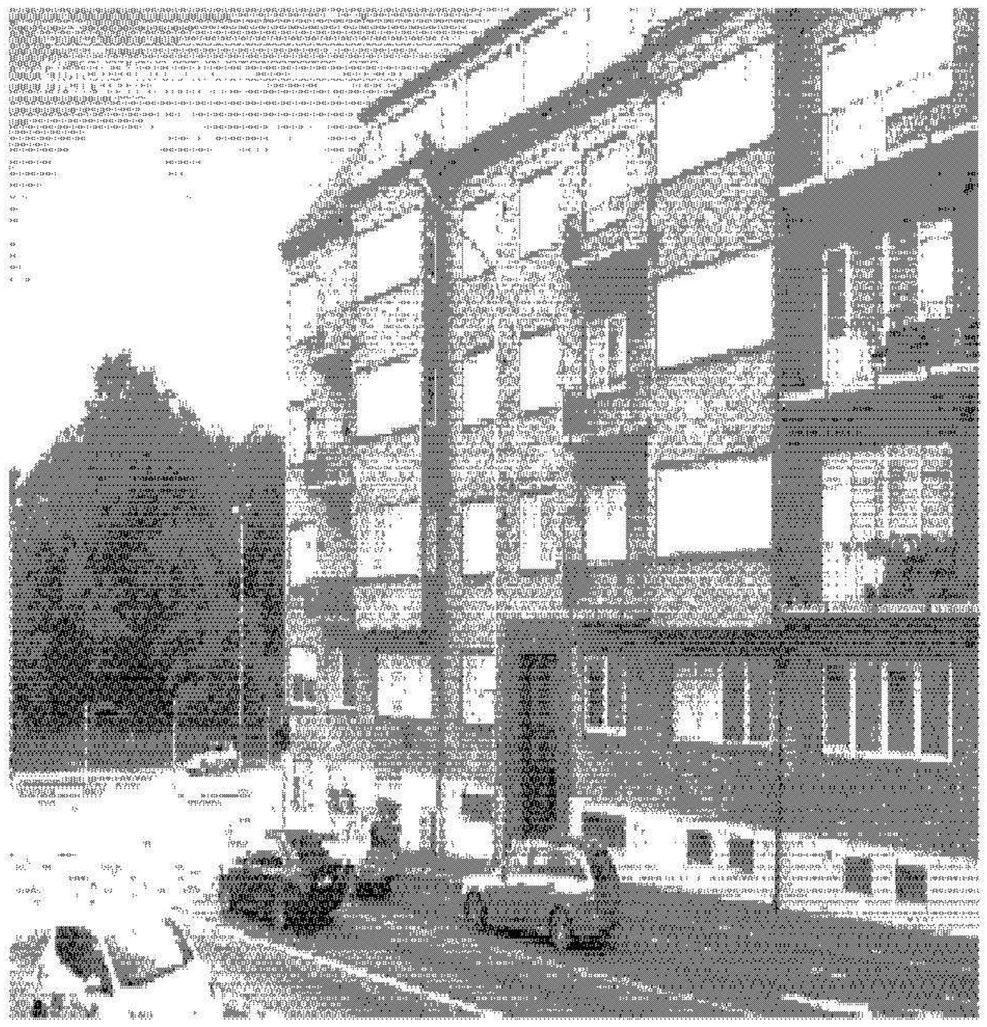
Färdigställda projekt

Renoveringar bidrar till en ökad livslängd för våra fastigheter. När vi renoverar utvecklar vi också våra fastigheter genom att tillföra nya bostäder och samhällsfastigheter. På så vis ökas hela områdets attraktivitet. Under året färdigställdes flera omfattande renoveringar, men även viss nyproduktion. Här är några av projekten.

PROJEKT	KOMMUN	OMRÅDE	PROJEKTKATEGORI	FASTIGHETSTYP	ANTAL BOSTÄDER	FÄRDIG-STÄLLT
Brönnestad	Malmö	Västra Sorgenfri	Nyproduktion	Bostäder	260	Kv1 2024
Filen	Helsingborg	Tågaborg	Renovering	Bostäder	44	Kv2 2024
Grafikern	Uppsala	Gränby	Nyproduktion	Bostäder	162	Kv2 2024
Repet	Södertälje	Blombacka	Nyproduktion	Bostäder	58	Kv2 2024
Gränby	Uppsala	Gränby	Renovering	Bostäder	75	Kv3 2024
Körfältet	Östersund	Körfältet	Renovering	Bostäder	63	Kv4 2024



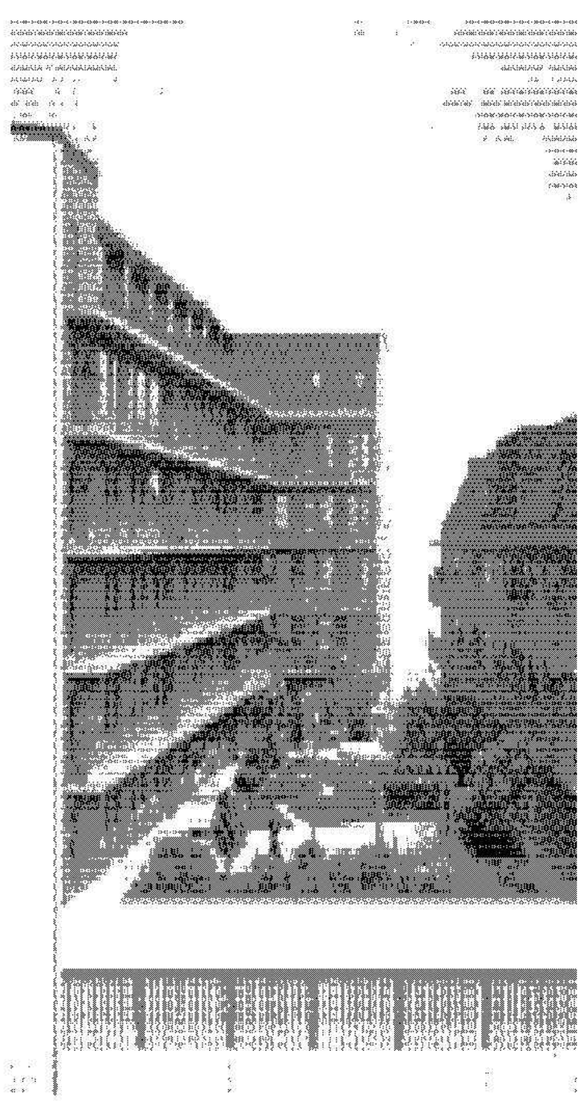
Brönnestad 1, Malmö

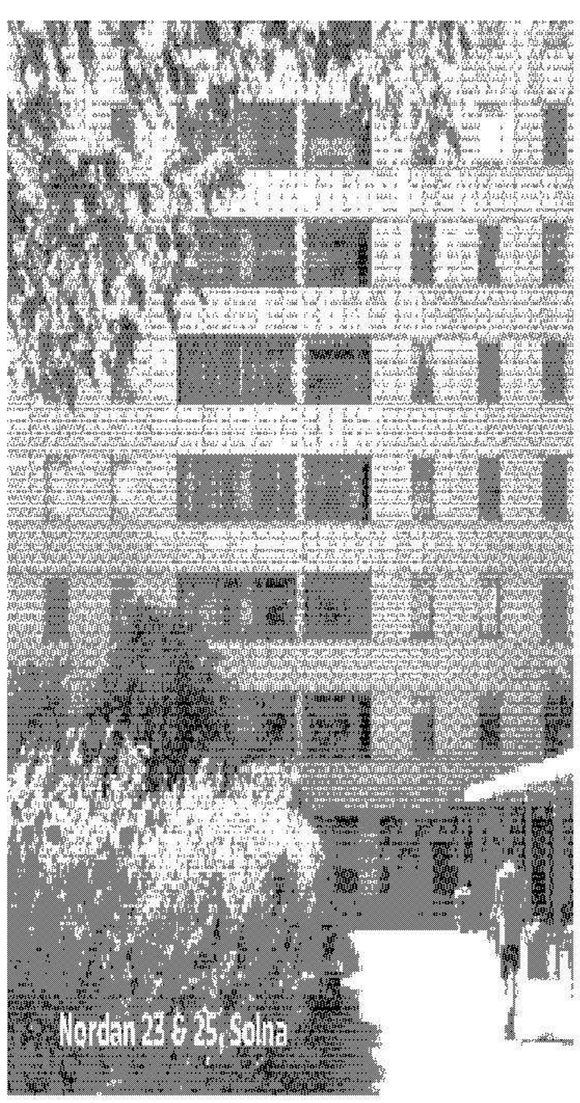


Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Pågående projekt

Rikshem har pågående renoveringsprojekt och nyproduktionsprojekt, mestadels av bostäder men även samhällsfastigheter. Här är några av de pågående projekten.





Nordan 23 & 25, Solna

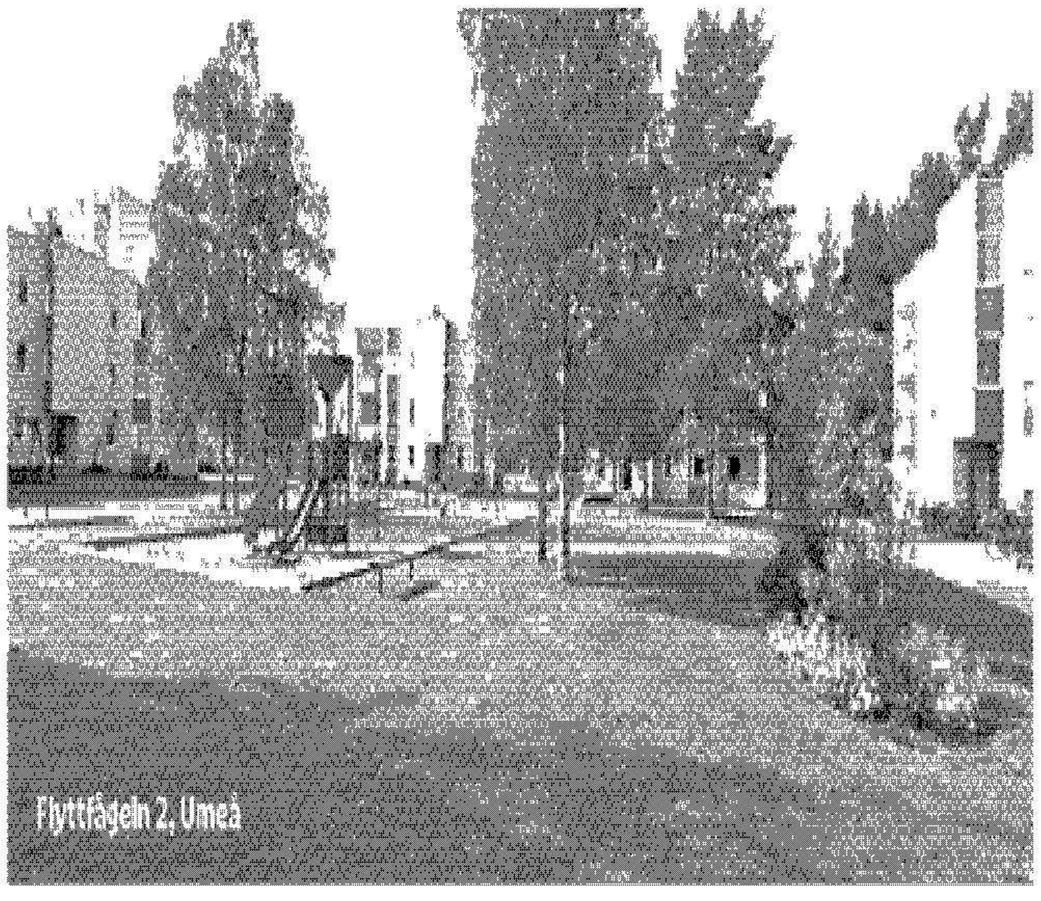
PROJEKT	KOMMUN	OMRÅDE	PROJEKT-KATEGORI	FASTIGHETS-TYP	ANTAL LGH FÖRE	ANTAL LGH EFTER	INVEST-ERINGS-BELOPP	BERÄKNAT FÄRDIG-STÄLLT
Porsön	Luleå	Porsön	Renovering	Bostäder	426	426	331	Kv1 2025
Tallids-gården	Nacka	Sickla	Hyresgäst-anpassning	Vårdboende	0	0	151	Kv1 2025
Gränby energi	Uppsala	Gränby	Energiprojekt	Bostäder	0	0	133	Kv1 2025
Lärjungen	Uppsala	Kvarngärdet	Nyproduktion	Bostäder	0	139	325	Kv1 2025
Böhmen	Helsingborg	Söder	Renovering	Bostäder	60	60	71	Kv2 2025
Karlhov	Södertälje	Karlhov	Renovering	Bostäder	191	191	144	Kv2 2025
Cellon	Malmö	Mellanheden	Renovering	Bostäder	69	80	99	Kv1 2026
Virket	Lund	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	718	Kv2 2026
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	Kv2 2026
Hagalund	Solna	Hagalund	Renovering	Bostäder	438	438	250	Kv2 2026

Detaljplaner under utveckling

Rikshem ser ständigt över möjligheterna att påbörja nya projekt inom fastighetsutveckling. Här är några av våra pågående detaljplaneprocesser som förväntas leda till färdiga byggrätter under de närmaste åren.

KOMMUN	PROJEKT	ÄNDAMÅL	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL BOENDE-PLATSER	TOTAL KVM BTA	ANTAS/VINNER LAGA KRAFT
Lund	Virket	Bostäder	840		45 000	prel 2026
Uppsala	Svartbäcken	Bostäder/ Vårdboende	150	100	15 000	prel 2029
Uppsala	Valsätra	Vårdboende		120	9 000	prel 2027
Uppsala	Årstagården	Vårdboende		100	6 500	prel 2028
Uppsala	Västra Gränby	Bostäder	420		25 000	prel 2028
Södertälje	Daldockan	Bostäder	130		8 000	prel 2027
Sigtuna	Sätuna	Bostäder	150		9 400	prel 2025
Umeå	Flyttfågeln	Bostäder	235		12 000	prel 2027
Umeå	Ålidbacken	Bostäder	500		33 000	prel 2029

Samtliga siffror är baserade på bedömningar, planeringar och analyser som gjorts under 2024. Beroende på utveckling samt inre och yttre faktorer kan detaljplaneprocesser komma att förändras under arbetets gång. Vid slutet av året omfattade byggrättsportföljen 655 000 kvm BTA, varav 160 000 kvm BTA i lagakraftvunna detaljplaner och resterande 155 000 kvm BTA i pågående fastighetsutvecklingsprojekt.



Flyttfågeln 2, Umeå

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

● BOLAGSSTYRNING

Förvaltningsberättelse 21
Risker och möjligheter 25
Bolagsstyrningsrapport 30
Styrelse 34
Ledning 35

Bolagsstyrning

Rönnbäret 1, Kalmar

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ), org. nr 556709-9667, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Sedan Rikshem bildades 2010 har bolaget genom investeringar, förvärv och försäljningar etablerat sig som ett av Sveriges största privata fastighetsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Genom att utveckla och förädla fastigheter och byggrätter i hela Sverige samt driva en kundnära och kvalitativ förvaltning skapar Rikshem värdetillväxt som en långsiktig, hållbar och ansvarstagande fastighetsägare.

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 skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag för våra kunder.

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. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Under det gångna året upplevde vi ett något förbättrat affärsklimat, efter flera år av oro i fastighetsbranschen och på de finansiella marknaderna. Parterna på transaktionsmarknaden visade ett ökat intresse för transaktioner och fastighetsvärdena stabiliserades under året. Med inflationen på tillbakagång infriades också förväntningarna om räntesänkningar.

Rikshem redovisade ett ökat förvaltningsresultat under året, trots att prisökningarna inom vissa områden såsom fjärrvärme, elnät och VA-taxor fortsatt var höga. Direktavkastningskraven ökade marginellt under året och värdeförändringen på fastigheter var liten. Rikshem har en stark finansiell ställning, med goda finansieringsmöjligheter i både kapital- och kreditmarknaden. Detta stärktes ytterligare när vi under året lanserade vårt hållbarhetslänkade finansieringsramverk.

I november bekräftade ratinginstitutet Moody's Rikshems rating A3 med stabila utsikter. Som anledningar till kreditbetyget lyfter Moody's fram god hyrestillväxt, hög uthyrningsgrad, lång genomsnittlig återstående hyrestid för samhällsfastigheter, mycket god likviditet och Rikshems starka ägarstöd.

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

Inom JV Telestaden, som ägs till lika delar av Rikshem och Ikano Bostad, avyttrades två kommersiella fastigheter om totalt 29 000 kvadratmeter.

Relationen med våra kunder är viktig för oss och vi har de senaste åren arbetat med att förbättra den och öka kundnöjdheten. Inledningsvis låg fokus på bostadssegmentet, med goda resultat som följd. De senaste tre åren har vi nominerats till en Kundkristall för största lyft i serviceindex. I 2024 års mätning av kundnöjdheten hos våra bostadskunder ökade vi med 1,3 enheter. Under 2024 har vi arbetat vidare för att även förbättra vårt kundarbete i segmentet samhällsfastigheter. Detta arbete har även det gett mycket goda resultat och i årets NKI-mätning hos våra samhällsfastighetskunder lyfter vi oss markant - med 8,7 enheter. Förbättrad ärendehantering, behovsanalys och kunddialog är några av anledningarna till det stora lyftet. Vi är väldigt stolta över resultatet, men vet samtidigt att vi måste förvalta det här förtroendet. Det gör vi genom fortsatt kommunikation med våra kunder, förbättrad ärendehantering och ett nära samarbete.

Vi har under 2024 hållit fast vid vår kärnaffär - att äga, förvalta och utveckla våra bostäder och samhällsfastigheter. Vår långsiktiga verksamhet tål förändringar och vi står stabilt, men anpassningar krävs löpande för att möta nya förutsättningar och fortsätta bygga en stark verksamhet.

Finansiella mål

Rikshems övergripande ekonomiska mål är att leverera en real totalavkastning om fem procent över tid. Bolagets finanspolicy definierar målsättningar och riktlinjer samt anger risklimiter för finansieringsverksamheten. I finanspolicyn stipuleras ett antal finansiella mål för koncernen som syftar till att stödja det övergripande avkastningsmålet och samtidigt säkerställa att bolaget är finansiellt stabilt, lönsamt och långsiktigt. Ett ekonomiskt starkt Rikshem ger möjlighet att göra skillnad i samhällsutvecklingen och att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag.

Transaktion 09222115557426745O2 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

RIKSHEMS MÄTBARA FINANSIELLA NYCKELTAL	2024	2023
Soliditet, %	42	41
Belåningsgrad, %	51	52
Belåningsgrad säkerställda lån, %	10	10
Andel kortfristig nettoskuld, %	14	21
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,9	15,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6
Räntebindning, år	4,1	3,3
Kapitalbindning, år	4,3	3,7

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

Organisation och medarbetare

Verksamheten bedrivs huvudsakligen med egen personal. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda i Rikshem till 325 (308).

För att höja kompetens och kvalitet inom den tekniska driften har Rikshem under 2024 gjort satsningar inom tekniskt underhåll och utveckling, både centralt och i förvaltningsorganisationen. En säkerhetsansvarig har också anställts på central nivå för att ytterligare lyfta säkerhetsarbetet.

För att stärka förmågorna inom viktiga områden som ledarskap, energi och systematiskt brandskydd har det gjorts ett flertal satsningar på kompetensutveckling. Rikshem har också tagit fram en ledarmodell som skall ligga till grund för ledarutvecklingen framöver.

Vi har under året ersatt medarbetarundersökningen med ett nytt pulsmätningsverktyg, där medarbetarna löpande under året svarar på frågor kring arbetsmiljö, trivsel och välmående på arbetsplatsen. Insatser görs löpande i verksamheten, där vi ser att det finns behov av att stärka arbetsmiljön i vardagen. Under 2024 har Rikshem också utvecklat en uppdaterad modell för medarbetarsamtal för att stärka dialogen mellan chef och medarbetare kring prestation och förväntningar.

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. Vi utvecklar våra fastigheter och områden till goda och trygga livsmiljöer och vi värnar om framtida generationer genom att göra hållbara val och bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling. Grunden i hållbarhetsarbetet är den väsentlighetsanalys som Rikshem har genomfört. Genom väsentlighetsanalysen förstärks styrningen av Rikshems väsentliga hållbarhetsområden. Arbetet tydliggörs i Rikshems hållbarhetskompass som visar sambandet mellan våra väsentliga hållbarhetsområden, Rikshems 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 att skapa goda livsmiljöer. Rikshem deltar i samhällsutvecklingen på de orter där vi är verksamma och arbetar för att vår påverkan på klimat och miljö 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 § (den äldre lydelsen) har Rikshem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. På sidan 91 finns ett hållbarhetsindex med sidhänvisning till respektive upplysning om hållbarhet som bolaget ska upplysa om i enlighet med ÅRL 6 kap 12 § enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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.

En omvärld med fortsatta globala risker

Krig i Europa och i Mellanöstern, ökade spänningar i Asien samt dramatiskt ökande spänningar kopplade till en ny politisk inriktning i USA påverkar både EU och Sveriges närområde. Politiken uttrycker sig oftare som att vi inte längre är i fredstid. Klimatförändringarna och konsekvenserna av dessa är här. Omvärldsläget blir därför svårt att prognostisera om. Sammantaget skapar dessa faktorer betydande osäkerhet, påverkar globala handelsrelationer och försörjningskedjor samt ökar de finansiella riskerna. Risken för handelskonflikter med USA eller fördjupade regionala konflikter, särskilt i Mellanöstern och Asien, är hög. Samtidigt bidrar svag ekonomisk utveckling i Europa till en utmanande situation för Sverige, där EU är den största exportmarknaden. Höga amerikanska räntor under större delen av 2025 kan även de leda till ytterligare globala ekonomiska påfrestningar. Den ökade takten i den globala uppvärmningen medför också att kraftigare åtgärder för att hantera detta kommer krävas. Både för att minska utsläppen av växthusgaser och för att anpassa företag och samhällen till de oundvikliga förändringar som redan sker.

Inhemskt präglas riskbilden av osäkerhet i närområdet, energiförsörjning, klimatpåverkan och utmaningarna kopplade till klimatomställningen. Samtidigt påverkas Sverige negativt av svag ekonomisk tillväxt och samhällspolarisering utgör ett växande hot mot den sociala stabiliteten. Externa störningar, som konflikter i närområdet och beroendet av en fungerande energimarknad, gör också Sverige sårbart.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

För hushåll och fastighetsägare innebär övergången till en långsiktigt högre räntenivå fortsatt påfrestning, som dämpar både investeringar och konsumtion. På den kommersiella fastighetsmarknaden kan de högre räntorna medföra refinansieringsproblem och värdenedgångar vilket kan skapa ytterligare osäkerheter.

Sammantaget präglas situationen av hög sårbarhet, där en kombination av geopolitiska och ekonomiska risker kan påverka både kortsiktig stabilitet och långsiktig tillväxt. För att hantera dessa utmaningar krävs ett starkt fokus på försvar, brottsbekämpning, social sammanhållning och en hållbar ekonomisk omställning.

En aktiv omvärldsbevakning bidrar till att riskerna värderas och hanteras 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 renoveringar, hyresgästanpassningar och även förvärv. 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 krav på avkastning. 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 att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till medel eller endast ha tillgång till medel mot ofördelaktiga villkor för refinansiering av skulder, investeringar och löpande betalningar. 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 bedömning 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 omfattas av 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. Rikshem gör oannonserade arbetsplatskontroller på våra byggarbetsplatser för att på så sätt minska risken för oseriösa aktörer och svart arbetskraft.

Rikshems verksamhet ger klimatpåverkan och det finns risk att de utsläpp som verksamheten genererar inte minskar enligt plan. Genom den antagna klimatfärdplanen

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

mot en klimatneutral verksamhet 2045 med tillhörande aktiviteter och kontinuerlig uppföljning av klimatfärdplanen sker ett proaktivt arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan.

Förväntad framtida utveckling

Under de kommande åren präglas Sveriges ekonomiska utveckling av återhämtning, sjunkande räntenivåer och med en inflation som är under kontroll. Den globala finansiella marknaden påverkas dock av geopolitisk osäkerhet. Kriget i Ukraina och instabiliteten i Mellanöstern kan leda till ökad volatilitet, som påverkar svensk ekonomi och finansiering i fastighetssektorn. Förväntningar på en lättnad i ränteläget ger dock de svenska fastighetsbolagen en viss optimism, där fastighetsvärden ser ut att stabiliseras. På sikt återgår läget till en försiktig tillväxt.

Bostadsbyggandet i Sverige utmanas av fortsatt svag lönsamhet, då höga produktionskostnader har gett en drastisk minskning av nya byggstarter. Byggstartade projekt färdigställs men nya byggstarter skjuts upp, särskilt inom regioner med svag efterfrågan. Under 2025 förväntas byggandet försiktigt komma igång för hyresrätter samt för bostäder i attraktiva lägen, med projektstarter i Stockholms län och andra större tillväxtområden. Fallande bostadsräntor gör att fler köpare och säljare på andrahandsmarknaden för bostäder möts och försäljningspriserna stärks trots stort utbud.

Befolkningsökningen i Sverige har generellt avstannat och flera kommuner pressas av ett vikande befolkningsunderlag. Tillväxtkommuner fortsätter växa, men i betydligt lägre takt. Nedgången i bostadsbyggandet förväntas minska risken för vakanser i befintliga bostäder. Demografiska förändringar skapar ökad efterfrågan på samhällsfastigheter, då kommuner och regioner måste möta en åldrande befolknings behov. Detta driver på efterfrågan av samhällsservice och bostäder för äldre.

Hyresökningar för hyresrätter har under inflationsåren inte motsvarat kostnadsutvecklingen på samma sätt som för samhällsfastigheter, där hyran utvecklats i takt med inflationen. Krav på hyreshöjningar som överstiger den generella inflationen förväntas de kommande åren, för att kompensera för tidigare kraftiga kostnadsökningar.

Att balansera ekonomisk stabilitet med hållbarhet och klimatanpassning är en utmaning för fastighetbranschen. För att värna nyckeltal och samtidigt flytta fram positionerna i hållbarhetsarbetet begränsas investeringar i nyproduktion samtidigt som åtgärder för att minska klimatavtryck och klimatanpassa beståndet ökar. Insatserna behöver samordnas med kommande klimatkrav från EU och nationella riktlinjer och det är troligt att energieffektivisering och hållbarhetsåtgärder behöver intensifieras de närmaste åren.

Med en bostadsmarknad som präglas av en låg nybyggnationstakt, låg befolkningsutveckling, ökade klimatkrav och ett ökat behov av kostnadseffektiv samhällsservice för äldre står Rikshem på en stabil grund. För fastighetsbolag som kan navigera bland utmaningar som finns i en orolig omvärld och anpassa sina verksamheter finns det möjligheter till ett långsiktigt hållbart och stabilt affärsläge.

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	7 776 748 747
Årets resultat, kr	179 453 015
Summa, kr	8 796 973 862

Styrelsen föreslår att 8 796 973 862 kronor balanseras i ny räkning.

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

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, 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 en viss risk inträffar kan få stora negativa konsekvenser.

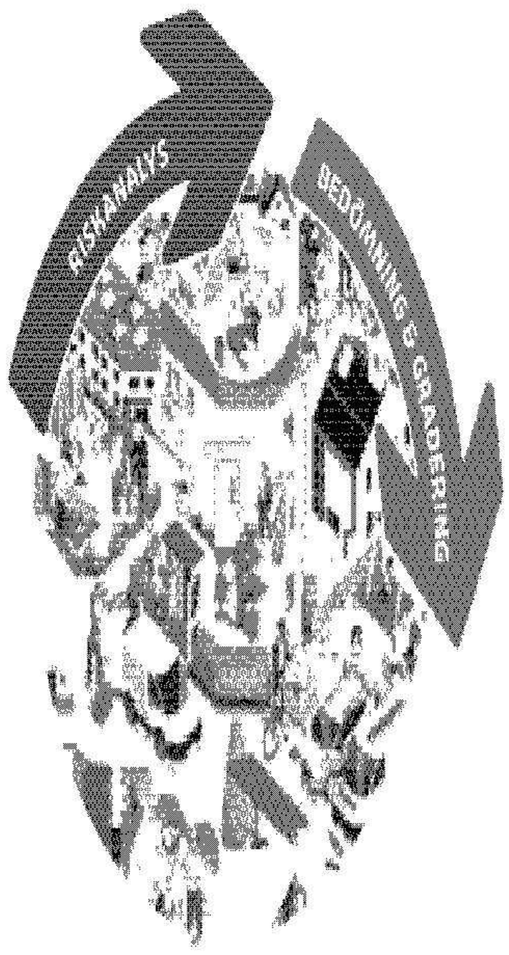
För att på bästa sätt uppnå verksamhetsmålen och skapa långsiktiga värden behöver Rikshem identifiera, förstå och hantera yttre faktorer som kan innebära både risker och möjligheter. Omvärlden är i ständig förändring och det är viktigt att löpande identifiera, bedöma och prioritera dess påverkan på Rikshem.

Varje år genomför Rikshem en företagsövergripande analys av risker och möjligheter där riskerna och möjligheterna inventeras och bedöms. Flera av riskerna följs upp och hanteras löpande, medan andra följs upp årligen. Ytterst ansvarig för hanteringen av bolagets risker är styrelsen, medan vd har det operativa ansvaret. Till sitt stöd har vd en arbetsgrupp.

Samtliga riskkategorier graderas utefter graden av sannolikhet för att risken kan realiseras, risknivån, och möjlig konsekvens för verksamheten om risken skulle realiseras. Graderingen är främst gjord utifrån värdet på Rikshems fastighets- och låneportfölj samt utifrån intäkter och kostnader.

Riskerna är grupperade och identifierade i fyra kategorier: omvärldsrisker samt strategiska, finansiella och operationella risker. Under 2024 har inga nya riskområden tillkommit.

Identifiering av risker och möjligheter, samt riskanalyser på en mer detaljerad nivå, görs löpande. De risker och möjligheter som redovisas i denna del är övergripande.



	RISKNIVÅ	KONSEKVENS	FÖRÄNDRING
OMVÄRLDSRISKER			
Makrofaktorer	Hög	Hög	◈
Förändrade lagar och regler	Hög	Medel	◈
Ökad otrygghet, utanförskap och kriminalitet	Hög	Hög	◈
Tillgång till energi	Låg	Hög	◈
Materialtillgång	Låg	Medel	◈
Förändrat klimat	Medel	Medel	◈
STRATEGISKA RISKER			
Organisation	Låg	Hög	◈
Fastighetsportfölj	Medel	Hög	◈
Investeringar	Medel	Medel	◈
Digitalisering	Medel	Medel	◈
Varumärke/anseende	Medel	Hög	◈
FINANSIELLA RISKER			
Finansierings- och ränterisk	Medel	Medel	
Marknadsvärderingar av fastigheter och finansiella instrument	Medel	Hög	◈
Finansiella klimatrisker	Låg	Medel	◈
OPERATIONELLA RISKER			
Arbetsmiljö	Medel	Hög	◈
Hyresintäkter	Medel	Låg	
Fastighetskostnader	Medel	Medel	◈
Projektgenomförande	Medel	Låg	◈
Fastighetsförvaltning	Medel	Medel	◈
Fastighetsutveckling	Medel	Medel	◈
Leverantörer	Medel	Hög	◈
Rikshems klimatpåverkan	Medel	Medel	◈
IT- och informationssäkerhet	Hög	Hög	◈

◈ Oförändrad risk Ökad risk Minskad risk

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Omvärldsrisker

RISK	RISKBESKRIVNING	RIKSHEMS HANTERING	MÖJLIGHETER
Makro-faktorer	• Den allmänna ekonomiska utvecklingen samt samhällsutvecklingen i stort. • Utvecklingen i vår omvärld avseende bland annat inflationsrisk, varsel/arbetslöshet, pandemi, ofred eller ogynnsam geopolitisk utveckling. • Demografiska förändringar innebär förändringar i efterfrågan på Rikshems produkter.	• Rikshems balanserade och relativt konjunkturokänsliga fastighetsportfölj begränsar riskerna. • Portföljen kan över tid anpassas efter ändrade förutsättningar.	• Demografiska förändringar kan också driva efterfrågan på Rikshems bostäder och samhällsfastigheter.
Förändrade lagar och regler	• Förändrade lagar och regler kan få en betydande påverkan på fastighetssektorn och Rikshem.	• Rikshem följer förändringar av existerande, och utvecklingen av nya, regelverk och av praxis. • Rikshem verkar självt eller genom branschorganisationer för att påverka i relevanta frågor.	• Politiska beslut som främjar förutsättningarna för bostäder och samhällsfastigheter skapar bättre förutsättningar för Rikshem att lyckas med sitt uppdrag.
Ökad otrygghet och utanförskap	• Ökad segregation och gängkriminalitet leder till otrygghet i samhället och i Rikshems områden. • Stora hyresrättsområden med ett smalt utbud av lägenhetsstorlekar kan medföra socioekonomiska risker. • Hyresgäster flyttar ifrån området när familjen växer eller när hushållet blir ekonomiskt starkare.	• Rikshem arbetar för att åstadkomma en blandning av upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och standarder genom förtätning och renovering. • Ständig dialog med hyresgästerna för ökad delaktighet och minskat utanförskap. • Vi skapar trygga bostadsområden och inbjudande utemiljöer för att bidra till att fler människor trivs, känner gemenskap och vill bo kvar i våra områden.	• Ökad trygghet ger ökad stabilitet och minskade förvaltningskostnader för skadegörelse och omflyttning. • Ökad trygghet ger nöjdare hyresgäster, vilket resulterar i högre fastighetsvärden. • Lyckad områdesutveckling stärker bolagets varumärke och kommunrelationer.
Tillgång till energi	• Ökande energipriser slår mot både Rikshem och kunder. • Risk för bristande tillgång till el om efterfrågan är större än utbudet eller om det uppstår effektbrist.	• Rikshem bevakar kontinuerligt och vidareutvecklar framtagen elhandelsstrategi. • Rikshem arbetar aktivt med energieffektivisering.	• Genom att säkra upp elavtal med riksomfattande leverantörer tryggar vi tillgång och kostnadsnivåer för hållbar energi.
Material-tillgång	• Pandemier och geopolitiska konflikter kan skapa brist på, eller försenade leveranser av, material, med ökade priser som följd.	• Rikshem arbetar med strategiskt inköpsarbete, vilket bland annat säkrar tillgången på hållbara byggmaterial.	• Ramavtal med materialleverantörer säkrar tillgången på hållbara byggmaterial.
Förändrat klimat	• Vår hälsa och livsmiljö kan komma att påverkas negativt av ett förändrat klimat, lokalt och globalt. • Ökande extremväder i form av översvämningar, jordskred, värmeböljor och stormar ökar risken för skador på våra fastigheter och olägenhet för våra hyresgäster.	• Rikshems klimatfärdplan har som mål att uppnå netto noll klimatutsläpp till 2045 och halvering av klimatutsläppen till 2030 (basår 2020). • Rikshems klimatmål och åtaganden överensstämmer med branschens färdplan och det nationella klimatmålet samt är i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. • Rikshems hantering av de finansiella klimatriskerna presenteras närmare på sidan 28.	• Ett systematiskt klimatarbete stärker Rikshems varumärke och våra affärer med andra aktörer. • Genom vårt klimatarbete kan kundnöjdheten och engagemanget hos medarbetarna öka.

Transaktion 09222115557542674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Strategiska risker

RISK	RISKBESKRIVNING	RIKSHEMS HANTERING	MÖJLIGHETER
Organisation	• Bristande kompetens kan leda till felaktiga beslut. • Bristande struktur eller brister i ledning och styrning kan öka personalomsättningen och försvåra rekryteringar.	• Rikshem arbetar för att säkerställa tillräcklig kompetens genom ett strukturerat rekryteringsarbete samt löpande kompetensutveckling på central nivå och individnivå. • Som värderingsstyrt företag kan Rikshem attrahera rätt arbetskraft. • Rikshems värderingar och ledningssystem ingår i personalens löpande kompetensutveckling. • Rikshems uppförandekod och leverantörsuppförandekod anger hur bolaget, medarbetare och leverantörer ska förhålla sig till mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption.	• Genom att arbeta värderingsdrivet kan Rikshem attrahera och behålla rätt personal och fatta bättre beslut. • En god företagskultur och respekt för kunder och leverantörer leder till ökad produktivitet, högre kvalitet och nöjdare kunder och bidrar till att behålla och rekrytera kvalificerad kompetens.
Fastighets-portfölj	• Förändringar i driftsresultat eller avkastningskrav kan innebära att fastighetsvärdet faller.	• Rikshem arbetar kontinuerligt med att utveckla värde i portföljen och i fastighetsförvaltningen, bland annat genom att löpande underhålla fastigheterna. • Rikshem strävar efter 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 bolagets båda segment kan förändringar i avkastningskraven balanseras något. • Rikshem arbetar aktivt med värdehöjande åtgärder.
Investeringar	• Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav eller krav för att nå klimatmål finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas. • Bristande investeringar i underhållsåtgärder riskerar att fastighetsvärdet urholkas.	• Investeringarna ska uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav. • Vissa investeringar kan efter särskilt beslut göras utan avkastningskrav.	• Genom att balansera olika typer av investeringar kan bolaget uppnå en god genomsnittlig avkastning samtidigt som fastighetsportföljen hålls i gott skick.
Digitalisering	• Risk för att bolaget inte följer med i den digitala utveckling som pågår i samhället.	• Rikshem förvaltar aktivt IT-miljön och utvecklar systemstödet för att förenkla och effektivisera affären. • Rikshem genomför uppkoppling av alla fastigheter på ett likartat sätt i hela landet. • Rikshem inför process och resurser för att förbättra datakvalitet i våra system.	• AI och annan digital utveckling innebär nya möjligheter för Rikshems affär och för våra kunder.
Varumärke (anseende)	• Rikshems verksamhet kan om misstag begås påverka bolagets anseende långsiktigt. • 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 tillämpliga regler och omvärldens förväntningar. Bolagets styrande dokument kommuniceras till samtliga medarbetare i samband med anställning och därefter löpande. • Ledningssystemet Riksvägen omfattar processer och rutinbeskrivningar för de olika delarna i organisationen. • Medarbetare har möjlighet att anonymt anmäla överträdelser mot uppförandekoden genom Rikshems visselblåsarfunktion.	• Utförs arbetet enligt omvärldens förväntningar kan bolagets anseende bibehållas eller stärkas. • Genom att kontinuerligt arbeta med värderingar och vidareutveckla gemensamma processer och arbetssätt stärks Rikshems varumärke. • Ett starkt varumärke och hög kännedomsgrad stärker Rikshems affärsmässiga potential. • Hög nivå inom etiska frågor skapar trovärdighet.

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Finansiella risker

RISK-	RISKBESKRIVNING	RIKSHEMS HANTERING	MÖJLIGHETER
Finansierings- och räntemrisk	• Rikshems finansiering innebär likviditets-, refinansierings- och ränterisker samt valutarisker som fel hanterade kan leda till negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat. • Höga upplåningskostnader leder till begränsade investeringar.	• Rikshems finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. • Likviditetsriskerna hanteras bland annat genom backupfaciliteter. • Refinansieringsrisken begränsas främst genom flera tillåtna finansieringskällor samt lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. • Ränte- och valutarisker begränsas genom användande av ränte- och valutaderivat. • Rikshem bedöms löpande av, och har en kreditrating hos, ratinginstitutet Moody's. • Bolaget verkar för ökad grön eller hållbar finansiering.	• Genom att arbeta med olika typer av finansieringskällor, ränte- och valutasäkringsinstrument kan bolaget sörja för en god likviditet och låga finansieringskostnader.
Marknadsvärderingar av fastigheter och finansiella instrument	• Fallande marknadsvärden och marknadsrelaterade förändringar kan påverka Rikshems resultat och nyckeltal negativt. • Fastigheters värde kan minska till följd av att fastighetsbranschens upplåningskapacitet minskar. • Illikviditet i fastighetsmarknaden när fler vill sälja än köpa.	• 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 till goda villkor.
Finansiella klimatrisker	• Fysiska risker; ökning av extremväder i form av översvämningar, jordskred, värmeböljor och stormar, vilket ökar risken för skador på våra fastigheter. • Omställningsrisker; kostnader för klimatanpassning av våra fastigheter och områden samt kostnader för energi och material med lägre klimatpåverkan. • Bristande tillgång till finansiering (eller finansiering till sämre villkor) om fastighetsportföljen inte uppfyller uppställda krav för hållbar eller grön finansiering.	• Rikshem har kartlagt fastighetsbeståndet utifrån potentiella konsekvenser av klimatförändringarna inom varje ort utifrån klimatscenarierna RCP 4.5 och 8.5. • Rikshem hanterar identifierade klimatrisker på fastighetsnivå och centralt. • Rikshem genomför klimatriskanalyser inför förvärv, transaktioner och investeringar. • De klimatrisker som identifierats för verksamheten bedöms inte ha väsentlig finansiell påverkan på kort sikt.	• Genom att genomföra klimatriskanalyser samt vidta förebyggande åtgärder kan Rikshem minska risken för höga kostnader för att åtgärda fysiska skador på våra fastigheter vid större klimathändelser. • Grön och hållbar finansiering ger tillgång till förmånligare och säkrare lånevillkor.

Transaktion 09222115557342674522 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Operationella risker

RISK	RISKBESKRIVNING	RIKSHEMS HANTERING	MÖJLIGHETER
Arbetsmiljö	• Risk för arbetsrelaterade skador, olyckor och ohälsa. • Risk för diskriminering/annan kränkande behandling. • Säkerheten för personal gällande hot och våld. • Risker vid ensamarbete/distansarbete. • Arbetsmiljörisker medför affärsrisker såsom risk för skadat anseende, samt legala/finansiella konsekvenser.	• Rikshems arbetsmiljökommitté bedriver det systematiska arbetsmiljöarbetet i enlighet med Rikshems arbetsmiljöpolicy och framtagna rutiner. • Rikshem har en säkerhetsorganisation som arbetar för att förebygga risker, stöttar vid incidenter samt utbildar.	• Uppföljning av Rikshems leverantörsuppförandekod möjliggör sunda relationer med leverantörer och samarbetspartners.
Hyresintäkter	• Demografisk påverkan kan ge ökade vakanser, tomställda fastigheter samt minskade intäkter. • Om resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen, minskar Rikshems intäkter.	• Rikshem har egen personal för hyresförhandling. • En god förvaltning och ett aktivt trygghetsarbete gör Rikshems områden attraktiva. Attraktivitet i områden samt kundnöjdhet är en förutsättning för att vakansgraden ska vara låg. • Vid tecknande av hyresavtal bedöms hyresgästens ekonomiska förutsättningar. • Rikshem arbetar aktivt med hyresavtalen för samhällsfastigheterna. Hyresavtalen är regelmässigt indexreglerade.	• Fastigheterna genomgår löpande renoveringar som höjer bruksvärdet. • Rikshem arbetar aktivt med att minska risken för vakanser och för att öka attraktiviteten i bostadsområdena.
Fastighetskostnader	• Bristande kostnadsstyrning kan ge förhöjda underhållskostnader, exempelvis för brand-/vattenskador. • Ökande kostnader för energi och avfallshantering. • Långsiktigt ökade kostnader kan få en negativ påverkan på fastigheternas värde.	• Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering och har långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift. • Rikshem bedriver ett proaktivt inköpsarbete. • Bolaget har sedvanliga försäkringar för skador orsakade av exempelvis brand eller vatten.	• Ett kontinuerligt arbete med driftoptimering kan leda till lägre eller bibehållna kostnader.
Projektgenomförande	• Bristande projektstyrning kan leda till kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. • Användning av miljö- och hälsofarliga ämnen kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker. • Om fel typ av projekt utvecklas riskerar bolaget att få förhöjda vakanser och sämre värdeutveckling på lång sikt.	• Rikshem arbetar efter mallar och modeller för entreprenadavtal och projektstyrning. • Arbetsmiljörisker kan minskas genom aktiv planering och förebyggande åtgärder. • Införande av hållbarhetskrav i upphandlings- och projektprocessen. • Vi har en erfarenhetsåterföring mellan projekten, för att ständigt utveckla och säkra projektstyrningen.	• Att bedriva värdeutvecklande projekt är en förutsättning för att kunna ta tillvara den potential som finns i fastighetsbeståndet. • Genom löpande styrning och projektuppföljning kan effektiviseringar och kostnadsbesparingar under pågående projekt identifieras och tillvaratas.
Fastighetsförvaltning	• Bristande förvaltningskvalitet kan leda till lägre kundnöjdhet och risk för ökad omflyttning och vakansrisk. • 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.
Fastighetsutveckling	• 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 dialog i tidiga skeden och under detaljplaneprocessen kan vi utveckla byggrätter för bostäder och samhällsfastigheter.	• Genom att ta fram nya detaljplaner för fastigheterna, kan vi nå högre avkastning.
Leverantörer	• Brister i leverantörskedjan, exempelvis rörande mutor och korruption eller mänskliga rättigheter. • Brister i arbetsmiljö och säkerhet på Rikshems byggarbetsplatser.	• 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 och gör kontroller vid upphandling av leverantörer. • Vi ställer krav på en god arbetsmiljö i projekten.	• Genom att vi ställer krav på och följer upp leverantörer av varor och tjänster, kan vi lyfta hållbarhetsarbetet i leverantörskedjan.
Rikshems klimatpåverkan	• Om Rikshems klimatpåverkan inte följer beslutad klimatfärdplan riskerar vi att få lägre fastighetsvärderingar, sanktioner samt att Rikshems anseende kan påverkas negativt.	• Genomföra åtgärder enligt beslutad klimatfärdplan om att nå netto noll klimatutsläpp till 2045 och halvera klimatutsläppen till 2030 (basår 2020). • Samverkan i branschen genom anslutning till HS30, LFM30, SBTi och Fossilfritt Sverige.	• Med ett aktivt klimatarbete bidrar vi till att minska Rikshems klimatpåverkan. • Genom att sätta upp klimatmål och ansluta oss till olika klimatinitiativ kan vi stärka varumärket.
IT- och informationssäkerhet	• System kan bli otillgängliga p.g.a. virus & hackerattacker. • Obehöriga kan få tillgång till information. • Brister i dataskyddshantering (GDPR) och efterlevnad av NIS2.	• Rikshem bedriver ett systematiskt IT-säkerhetsarbete som anpassas utifrån såväl dagens situation som den tekniska utvecklingen. • Vi arbetar aktivt med dataskyddsfrågor.	• Med god IT-säkerhet säkerställs att Rikshems IT-system är tillgängliga för behöriga och att informationen i systemen är korrekt.

Transaktion 09222115557426745 32 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Bolagsstyrningsrapport 2024

Rikshem AB (publ) ("Rikshem" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag. Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2024. Rapporten ingår som en del i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2024.

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, och vilken typ av information som Bolaget ska kommunicera till marknaden.

Aktieägare och ägardirektiv

Rikshems aktiekapital uppgick per den 31 december 2024 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 2024 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 röstberättigad 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 21 mars 2024 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, Kerstin Lindberg Göransson, Siv Malmgren, Zdravko Markovski, Frida Olsson, Per-Gunnar Persson och Peter Strand. Kerstin Lindberg Göransson 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 2025 och beslöt också att anta en instruktion för valberedningen.

Valberedning

Enligt instruktionen för valberedningen ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande samt en ledamot som ska utses av AMF Tjänstepension AB och en som ska utses av Fjärde AP-fonden. 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.

Transaktion 09222115557542674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Av instruktionen för valberedningen framgår vidare att Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy ska beaktas vid nominering av styrelseledamöter. Styrelsen bestod efter årsstämman 2024 av fyra kvinnor och tre 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 och har under året bestått av sju ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter. Vd ingår inte i styrelsen men närvarar på samtliga styrelsemöten. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnande som finansiellt kunnande. Styrelsens ledamöter presenteras på sidan 34. 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 vd 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 vidare för samordning mellan styrelsen och Ägarna och ansvarar även för utvärdering av styrelsens och vds arbete.

Styrelsens arbete under 2024

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 2024 bland annat innefattat beslut om Bolagets strategiska utveckling samt sedvanliga beslut om delårsrapporter och bokslutskommuniké, års- och hållbarhetsredovisning, antagande av verksamhetsplan och budget för nästkommande år. Styrelsen har vidare fattat beslut i finansieringsfrågor, om försäljningar, investeringar och större uthyrningar i fastigheter, beslut om revidering av VDs lön och andra ersättningsfrågor samt beslut om revidering av centrala styrande dokument. Styrelsen har under året även fattat 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 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 2025 beslöt stämman att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 665 000 kronor per år och med 230 000 kronor per år till övriga ledamöter samt att årligt arvode för arbete i inrättade utskott totalt ska uppgå till högst 375 000 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 105 000 kronor per år till utskottets ordförande och 40 000 kronor per år till ledamot, för arbetet inom investeringsutskottet med 90 000 kronor per år till ordföranden och med 38 000 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 som vid konstituerande styrelsemöte utses för ett år i taget. 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 bland annat för att säkerställa att adekvata rutiner och processer finns.

Revisionsutskottet har under 2024 bestått av Siv Malmgren, ordförande, Frida Olsson och Per-Gunnar Persson.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet ska enligt dess arbetsordning bland annat besluta om förvärv, försäljningar och investeringar som faller inom utskottets mandat samt vara beredande organ inför beslut i styrelsen i frågor rörande förvärv, försäljningar och investeringar som överstiger utskottets mandat. Investeringsutskottet har under 2024 bestått av Zdravko Markovski, ordförande, Pernilla Arnrud Melin och 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

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Bolaget samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Ersättningsutskottet har under 2024 bestått av Kerstin Lindberg Göransson, ordförande, Pernilla Arnrud Melin och Frida Olsson.

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 2024 hölls 10 ordinarie heldagsmöten och mellan mötena hölls ett antal kortare avstämningsmöten. Rikshems ledningsgrupp har under 2024 bestått av Anette Frumerie, vd, Maria André Ahlgren, hr-chef, Andrea Cedwall, chef portföljstrategi och transaktion, Carl Conradi, chefsjurist, Johan Brändström, förvaltningschef bostäder Norr, Linda Forsell, förvaltningschef bostäder Mälardalen, Sandra Isberg, verksamhetsutvecklingschef, Petter Jurdell, kommersiell chef, Anders Lilja, CFO, Elin Sjöstrand, chef projektutveckling, Catrin Viksten, förvaltningschef samhällsfastigheter och Jennie Wolmestad, chef kommunikation, kund och marknad. En närmare presentation av ledningsgruppen återfinns på sidan 35. Vd-assistenten är sekreterare i ledningsgruppen.

Revisor

Rikshem ska enligt bolagsordningen ha en eller två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Revisorn utses av årsstämman för en mandatperiod om ett år. Vid årsstämman den 21 mars 2024 omvaldes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Katrine Söderberg, auktoriserad revisor, är huvudansvarig revisor. Ernst & Young AB har varit Bolagets revisor sedan 2011. Revisorn granskar bland annat årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:ns förvaltning och avger revisionsberättelse till årsstämman. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige. Revisorn uttalar sig om bolagsstyrningsrapporten och om Bolagets hållbarhetsrapport.

Revisorns oberoende i förhållande till företaget säkerställs genom att vald revisor endast i begränsad utsträckning tillåts utföra andra tjänster än revision. Den huvudansvarige revisorn har närvarat vid 2 styrelsemöten och vid 6 möten i revisionsutskottet under 2024. Revisorn har sammanträtt med styrelsen utan närvaro av vd eller någon annan i bolagsledningen. På årsstämman beslöts att arvodet till Bolagets revisor ska utgå med belopp enligt godkänd räkning i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer.

STYRELSENS ERSÄTTNING MED MERA

			NÄRVARO VID SAMMANTRÄDEN[2]			
	INVALD	TOTALT ÅRSARVODE, TKR[1]	STYRELSEMÖTEN[3]	ERSÄTTNINGS-UTSKOTT	REVISIONS-UTSKOTT	INVESTERINGS-UTSKOTT
Kerstin Lindberg Göransson	2023	680	11 (12)	3 (3)	-	-
Pernilla Arnrud Melin	2018	Ingen ersättning	12 (12)	3 (3)	-	8 (8)
Siv Malmgren	2022	331	12 (12)	-	6 (6)	-
Zdravko Markovski	2022	317	12 (12)	-	-	8 (8)
Frida Olsson	2023	Ingen ersättning	12 (12)	3 (3)	6 (6)	-
Per-Gunnar Persson	2016	266	12 (12)	-	6 (6)	-
Peter Strand	2021	267	12 (12)	-	-	7 (8)

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.

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 besluts- och attestordning med flera dokument, som alla syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för

Transaktion 09222115557342674522 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

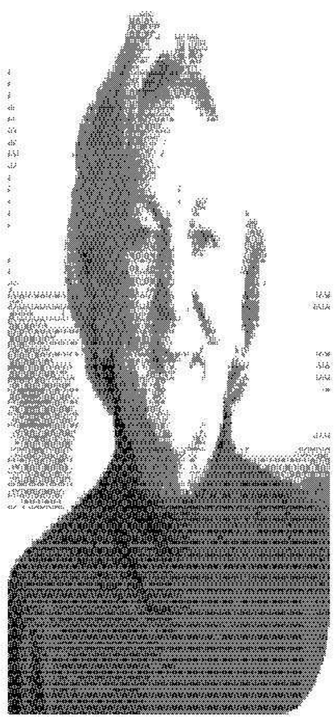
effektiv hantering av verksamhetens risker och god kvalitet i den finansiella rapporteringen. Efterlevnad av Bolagets styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt och det genomförs årligen en samlad uppföljning och översyn av policyer och andra styrande dokument. Rikshem har kartlagt väsentliga 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 verksamhetsplanen 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 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 perioden januari-september granskas översiktligt av Bolagets revisor. Den interna kontrollen förbättras kontinuerligt och bedöms vara ändamålsenlig för Bolaget. Rikshem ska årligen överväga om en särskild funktion för internrevision ska inrättas och har under året fattat beslut om att inte inrätta en sådan funktion.

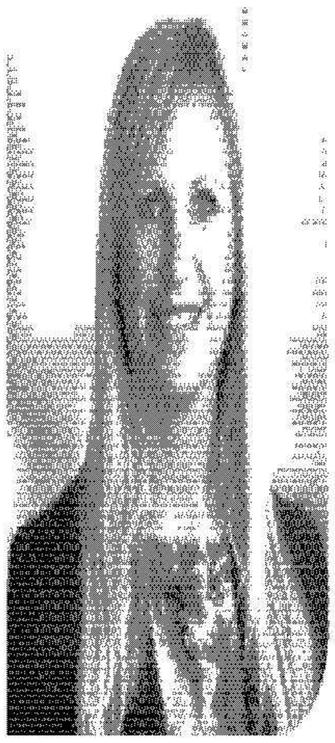
Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Styrelse



Kerstin Lindberg Göransson (1956)
Styrelseordförande
Ordförande i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2023
Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i Sophiahemmet, Sveaskog, Örebro universitet och ledamot IVA.
Utbildning: Civilekonom.
Tidigare erfarenhet: Vd för Akademiska hus, ledande befattningar Stockholm-Arlanda Airport, Scandic.



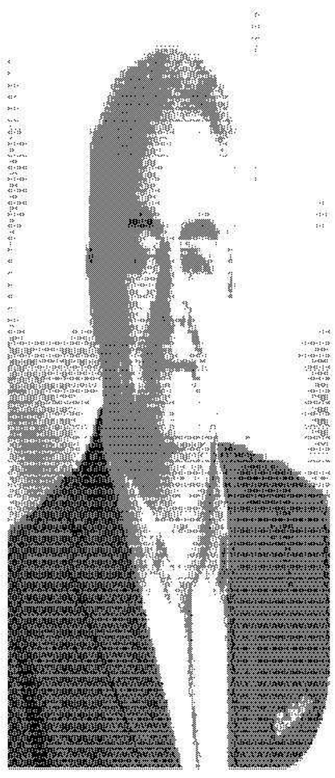
Pernilla Arnrud Melin (1975)
Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet
Ledamot i ersättningsutskottet

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



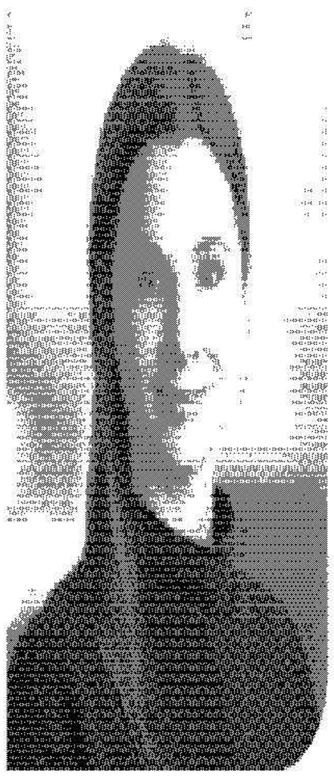
Siv Malmgren (1959)
Styrelseledamot
Ordförande i revisionsutskottet

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



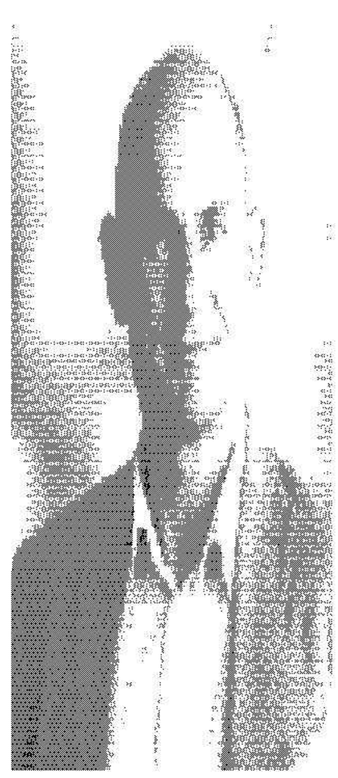
Zdravko Markovski (1964)
Styrelseledamot
Ordförande i investeringsutskottet

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



Frida Olsson (1988)
Styrelseledamot
Ledamot i ersättningsutskottet
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2023
Övriga uppdrag: Portföljförvaltare på Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Svenska Handelsfastigheter.
Utbildning: Högskoleingenjör i byggteknik och master inom samhällsbyggnad.
Tidigare erfarenhet: Corporate finance och finansiering inom fastigheter på SEB och Danske Bank.



Per-Gunnar Persson (1965)
Styrelseledamot
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2016
Övriga uppdrag: Vd Safjället fastigheter. Styrelseuppdrag i Arise, Borudan Ett, BRIS, Chalmersfastigheter, Diös Fastigheter, John Mattson och Svenska Sportpublikationer.
Utbildning: Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Vd Platzer Fastigheter, styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.



Peter Strand (1971)
Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2021
Övriga uppdrag: Transaktionsansvarig Swedish Logistic Property. Styrelseuppdrag i Brainlit, Diös Fastigheter, Doxa och Swedish Logistic Property.
Utbildning: Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Vd och ordförande för Swedish Logistic Property och Victoria Park. Styrelseuppdrag i Annehem Fastigheter och Tribona.

Transaktion 09222115557426674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Ledning



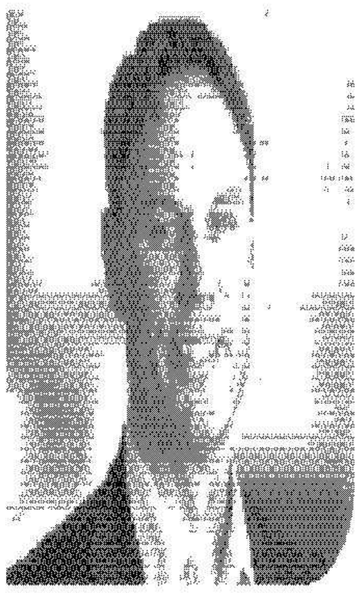
Anette Frumerie (1968)
Vd

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



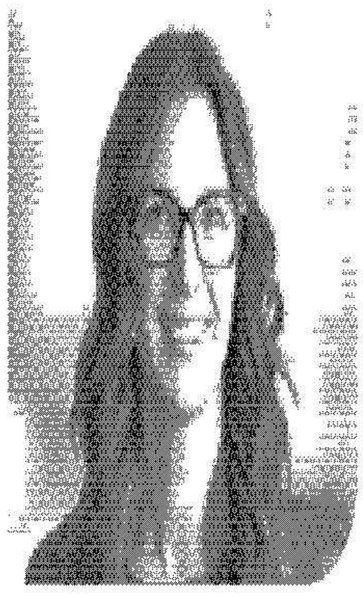
Maria André Ahlgren (1973)
HR-chef

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



Johan Brändström (1977)
Förvaltningschef bostad norr

Anställd sedan: 2019
I ledningsgruppen sedan: 2023
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Umeå Energi, Eon.



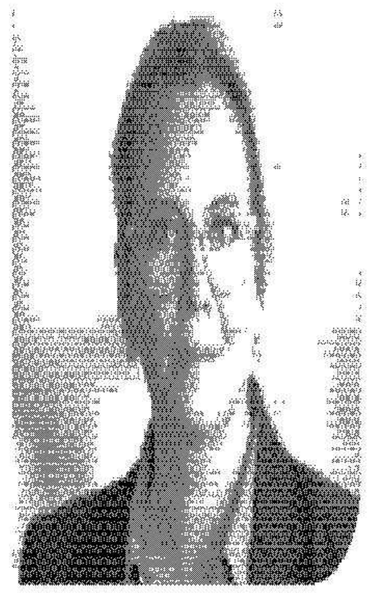
Andrea Cedwall (1977)
Chef portföljstrategi & transaktion

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



Carl Conradi (1968)
Chefsjurist

Anställd sedan: 2010
I ledningsgruppen sedan: 2016
Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i koncernens bolag. Styrelseuppdrag i bolagets joint ventures.
Utbildning: Jur kand
Tidigare erfarenhet: Vasakronan, advokatbyrå, tingstjänstgöring.



Linda Forsell (1975)
Förvaltningschef bostad mälardalen

Anställd sedan: 2018
I ledningsgruppen sedan: 2023
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: HSB Mälardalen, Teknik & Fastighetsförvaltningen Västerås Stad.



Sandra Isberg (1974)
Chef verksamhetsutveckling

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



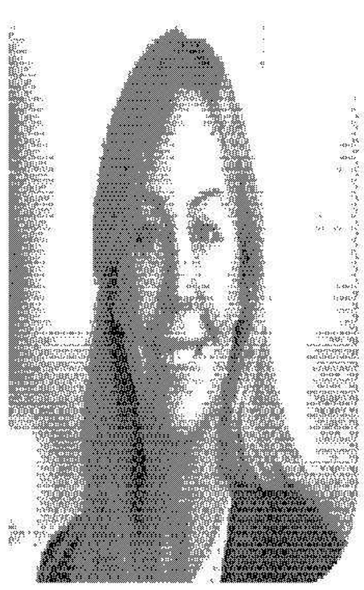
Petter Jurdell (1971)
Kommersiell chef

Anställd sedan: 2017
I ledningsgruppen sedan: 2017
Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i koncernens bolag. Styrelseuppdrag i bolagets joint ventures.
Utbildning: Tekn kand, IFL
Tidigare erfarenhet: SABO, NCC.



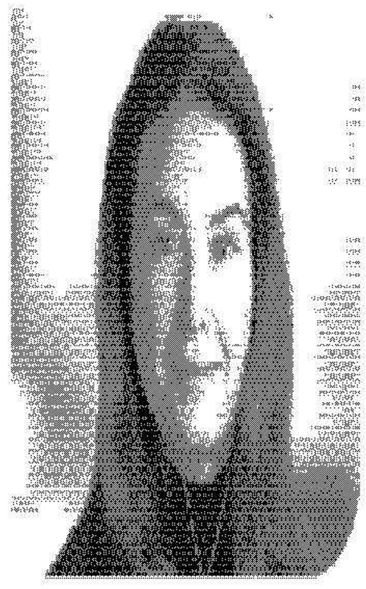
Anders Lilja (1967)
CFO

Anställd sedan: 2018
I ledningsgruppen sedan: 2018
Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i koncernens bolag.
Utbildning: Civilingenjör, MBA
Tidigare erfarenhet: Skanska.



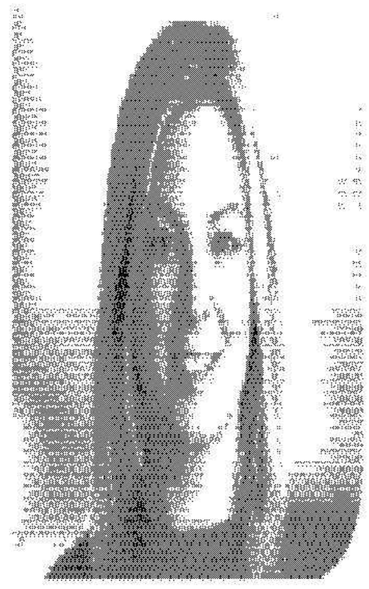
Elin Sjöstrand (1974)
Chef projektutveckling

Anställd sedan: 2018
I ledningsgruppen sedan: 2022
Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i bolagets joint ventures.
Utbildning: Internationell ekonomi
Tidigare erfarenhet: Riksbyggen, Graflunds, Mälardalens Universitet.



Catrin Viksten (1970)
Förvaltningschef samhällsfastigheter

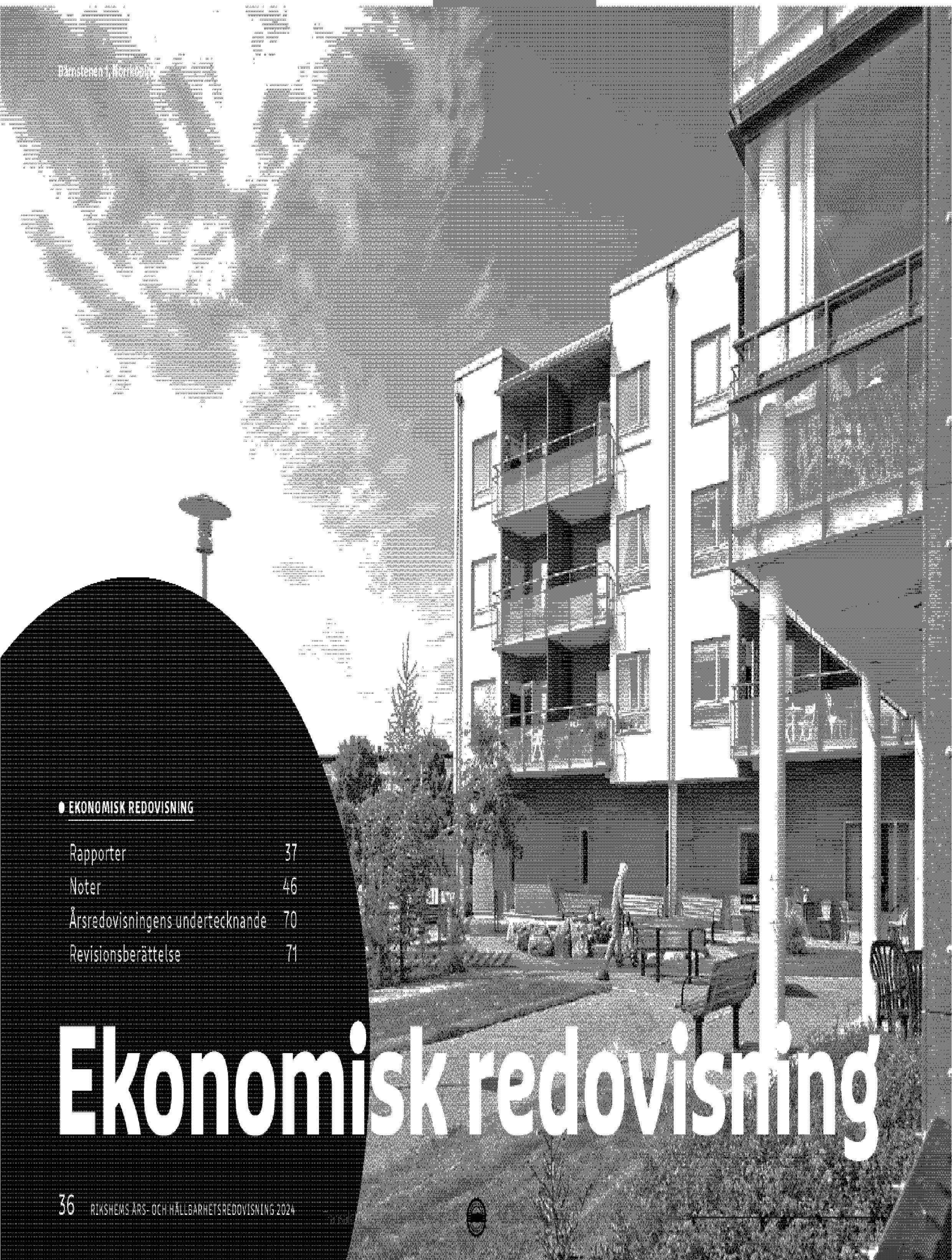
Anställd sedan: 2022
I ledningsgruppen sedan: 2022
Övriga uppdrag: Principal i Stiftelsen Stockholms sjukhem
Utbildning: MBA från Stockholm School of Business och diplomerad fastighetsförvaltare
Tidigare erfarenhet: Hemsö, Ersta fastigheter och Magnolia Bostad.



Jennie Wolmestad (1979)
Chef kommunikation, kund och marknad

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

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM



EKONOMISK REDOVISNING
Rapporter 37
Noter 46
Årsredovisningens undertecknande 70
Revisionsberättelse 71

Ekonomisk redovisning

Koncernens rapport över totalresultat

BELOPP I MKR	NOT	2024	2023
Hyresintäkter	3.1	**3 633**	**3 473**
Driftkostnader		-920	-884
Reparation och underhåll		-325	-342
Fastighetsadministration		-250	-240
Fastighetsskatt		-45	-47
Summa fastighetskostnader		**-1 540**	**-1 513**
Driftöverskott	4	**2 093**	**1 960**
Central administration	3.2, 5	-156	-172
Resultat från andelar i joint ventures	14	5	-303
Rörelseresultat		**1 942**	**1 485**
Finansiella intäkter	7	64	35
Finansiella kostnader	7	-758	-662
Resultat efter finansiella poster		**1 248**	**858**
varav förvaltningsresultat		1 274	1 189
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	405	-4 776
Värdeförändring räntederivat	17	-161	-875
Värdeförändring valutaderivat	17	-435	-356
Valutakurseffekter på finansiella poster		238	365
Resultat före skatt		**1 295**	**-4 784**
Skatt	8	-294	863
Årets resultat		**1 001**	**-3 921**
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder			
Omvärdering pensioner	5	0	0
Skatt pensioner		0	0
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		**0**	**0**
Summa totalresultat för året		**1 001**	**-3 921**

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT

Driftöverskott

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

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

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

Central administration

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

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 5 mkr (-303).

Finansiella intäkter och kostnader

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

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har jämfört med föregående år ökat med 85 mkr till 1 274 mkr (1 189).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under året till 405 mkr (-4 776), varav 416 mkr var orealiserat, vilket motsvarar en värdeförändring om 0,7 procent (-8,2). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,56 procent, en ökning med 0,07 procentenheter i relation till direktavkastningskravet per den 31 december 2023.

Derivatinstrument och lån i utländsk valuta

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar, vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i utländsk valuta. I takt med att derivatens löptid blir kortare och

Transaktion 09222115557426745?2 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

återstående kassaflöden minskar rör sig marknadsvärdet mot noll och kommer vid förfallodatum att vara noll. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till -161 mkr (-875).

Marknadsräntor på längre löptider steg under årets inledning för att från slutet av april börja sjunka och var vid periodens utgång lägre än vid årets början. Värdeförändringen på kombinerade valuta och ränteswappar uppgick till -435 mkr (-356) som orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till orealiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till 238 mkr (365). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade orealiserade resultateffekter.

Årets resultat och skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -294 mkr (863) varav aktuell skatt utgjorde -171 mkr (-94) och uppskjuten skatt -123 mkr (957). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Årets resultat uppgick till 1 001 mkr (-3 921).

Koncernens rapport över finansiell ställning

BELOPP I MKR	NOT	31 DEC 2024	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	17	21
Summa immateriella anläggningstillgångar		**17**	**21**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	56 575	56 139
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11	170	175
Inventarier	12	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar		**56 749**	**56 319**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	14	1 620	1 624
Derivatinstrument	17	840	1 053
Långfristiga fordringar	18	81	196
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 541**	**2 873**
Summa anläggningstillgångar		**59 307**	**59 213**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	41	33
Derivatinstrument	17	-	223
Övriga fordringar	19	845	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26	29
Summa kortfristiga fordringar		**912**	**982**
Likvida medel	18	**1 563**	**766**
Summa omsättningstillgångar		**2 474**	**1 748**
SUMMA TILLGÅNGAR		**61 782**	**60 961**

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

BELOPP I MKR	NOT	31 DEC 2024	31 DEC 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		21 192	20 190
Summa eget kapital		**26 165**	**25 164**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	4 356	4 232
Räntebärande skulder	18	23 439	22 398
Räntebärande skulder till moderföretag	18, 22	145	145
Derivatinstrument	17	956	762
Leasingskuld	11	143	150
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	1	1
Summa långfristiga skulder		**29 040**	**27 688**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	5 526	6 879
Leverantörsskulder	18	144	155
Skatteskulder		68	151
Leasingskuld	11	24	21
Derivatinstrument	17	0	34
Övriga kortfristiga skulder	19	114	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	700	820
Summa kortfristiga skulder		**6 576**	**8 109**
Summa skulder		**35 616**	**35 797**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**61 782**	**60 961**

KOMMENTARER TILL FINANSIELL STÄLLNING

Förvaltningsfastigheter

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 489 fastigheter (512). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 56 575 mkr (56 139). Av verkligt värde avsåg 39 642 mkr bostäder, 13 426 mkr vårdboenden, 2 694 mkr skolor och 813 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 682 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm - Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet cirka 30 000 lägenheter (30 000) och cirka 2 217 000 kvadratmeter (2 245 000) uthyrningsbar area.

Under året har 23 fastigheter avyttrats till ett sammanlagt värde om totalt 1 063 mkr. Den största enskilda transaktionen avsåg 14 samhällsfastigheter i Sigtuna. Övriga avyttringar omfattade kommersiella fastigheter i Sollentuna och Solna, fem bostadsfastigheter i Södertälje samt fastigheter med byggrätter i Malmö och Kalmar. Årets investeringar uppgick till 1 078 mkr (1 918). Av dessa avsåg 701 mkr (946) ombyggnation och renovering, 255 mkr (725) avsåg nyproduktion och 122 mkr (247) avsåg energiprojekt.

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 620 mkr (1 624). Det största joint venture-innehavet om 1 107 mkr avser 49 procent av Värmdö-Bostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 513 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 1 mkr avser ett projektutvecklingsbolag som ägs och bedrivs tillsammans med Huseriet.

Derivat

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar och via lån med fast räntebas. Vid årets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 21 885 mkr. Under året har ny räntebindning upptagits vilket bidragit till att den genomsnittliga räntebindningen ökat och uppgick vid årets utgång till 4,1 år (3,3). Andelen lån med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 80 procent. Bolaget har även så kallade kombinerade valuta- och ränteswappar med syfte att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -116 mkr (480).

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 81 mkr (196). Kortfristiga fordringar uppgick till 912 mkr (982) och utgjordes främst av säkerheter avseende CSA-avtal och derivatinstrument.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 1 563 mkr (766). Den högre kassapositionen är endast kortvarig och beror till stor del på förtidsrefinansiering av kommande obligationsförfall. På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade räntesoch valutaswappar till 532 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisken i valutasäkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick till 29 111 mkr (29 422) varav kortfristig del utgör cirka 19 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för CSA har minskat med 1 184 mkr efter amortering av lån genom avyttringar under året. Säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Vid utgången av året uppgick snitträntan till 2,7 procent (2,6). Avgifter för outnyttjade backupfaciliteter är inräknade i snitträntan.

Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om 1 001 mkr ökat till 26 165 mkr (25 164). Rikshem har en soliditet på 42 procent (41).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

BELOPP I MKR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 1 jan 2023	**100**	**4 874**	**24 111**	**29 085**
Årets resultat			-3 921	-3 921
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			**-3 921**	**-3 921**
Utgående eget kapital 31 dec 2023	**100**	**4 874**	**20 190**	**25 164**
Ingående eget kapital 1 jan 2024	**100**	**4 874**	**20 190**	**25 164**
Årets resultat			1 001	1 001
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			**1 001**	**1 001**
Utgående eget kapital 31 dec 2024	**100**	**4 874**	**21 192**	**26 165**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Per 31 december 2024 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 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Koncernens rapport över kassaflödet

BELOPP I MKR	NOT	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 248	858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	2	307
Återläggning räntenetto		694	627
Betald ränta		-761	-628
Erhållen ränta		54	36
Betald skatt		-254	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**983**	**1 200**
Förändring av rörelsefordringar		129	-43
Förändring av rörelseskulder		-76	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 036**	**1 171**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 078	-1 918
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-5	-101
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1 063	527
Investering i övriga anläggningstillgångar		-1	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-73	-24
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar		-	5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		-	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-94**	**-1 500**

Koncernens rapport över kassaflödet, forts.

BELOPP I MKR	NOT	2024	2023
Finansieringsverksamheten	24		
Upptagna lån		11 486	16 383
Amortering av lån		-11 555	-15 617
Förändring av säkerheter		-76	-454
Lösen av finansiella instrument		0	0
Amortering av leasingskuld		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-145**	**312**
Årets kassaflöde		**797**	**-17**
Likvida medel vid årets början		766	783
Likvida medel vid årets slut		**1 563**	**766**

Transaktion 09222115557342674522 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I MKR	NOT	2024	2023
Intäkter	3.1	**328**	**318**
Övriga externa kostnader	3.2, 11	-177	-180
Personalkostnader	5	-285	-280
Avskrivningar		-6	-3
Rörelseresultat		**-140**	**-145**
Resultat från andelar i dotterföretag	6	68	-5
Finansiella intäkter	7	1 220	1 109
Finansiella kostnader	7	-658	-629
Värdeförändring räntederivat		-161	-875
Värdeförändring valutaderivat		-435	-356
Valutakurseffekter på finansiella poster		238	365
Resultat efter finansiella poster		**133**	**-536**
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag		-17	-40
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat		159	-69
Skatt	8	-96	97
Årets resultat		**179**	**-548**

Moderbolagets rapport över totalresultatet

BELOPP I MKR	2024	2023
Årets resultat enligt resultaträkningen	**179**	**-548**
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**179**	**-548**

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Moderbolaget ingår som kommittent i skatterättslig kommission med merparten av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Intäkterna för året uppgick till 328 mkr (318) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 133 mkr (-536). Moderbolaget har erhållit kommitentresultat om 159 mkr (-69) från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen. Moderbolagets egna kapital uppgick vid utgången av året till 9 040 mkr (8 860).

Transaktion 09222115557542674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I MKR	NOT	31 DEC 2024	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	17	21
Summa immateriella anläggningstillgångar		**17**	**21**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar		**4**	**5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	13	2 882	2 875
Fordringar hos koncernföretag	22	31 665	31 941
Derivatinstrument	17	840	1 053
Långfristiga fordringar	18	-	17
Summa finansiella anläggningstillgångar		**35 387**	**35 886**
Summa anläggningstillgångar		**35 409**	**35 912**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	0	1
Derivatinstrument	17	-	223
Övriga fordringar	19	696	596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11	14
Summa kortfristiga fordringar		**707**	**834**
Likvida medel	18	**1 563**	**766**
Summa omsättningstillgångar		**2 270**	**1 600**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 679**	**37 512**

Moderbolagets balansräkning, forts.

BELOPP I MKR	NOT	31 DEC 2024	31 DEC 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		143	143
		243	**243**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		7 777	8 324
Överkursfond		841	841
Årets resultat		179	-548
		8 797	**8 617**
Summa eget kapital		**9 040**	**8 860**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	232	302
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	1	1
Summa avsättningar		**233**	**303**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	18 686	18 167
Räntebärande skulder till moderföretag	18, 22	145	145
Derivatinstrument	17	956	762
Summa långfristiga skulder		**19 788**	**19 074**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	5 526	6 120
Leverantörsskulder		7	11
Skulder till koncernföretag	22	2 838	2 772
Skatteskuld		64	155
Derivatinstrument	17	-	34
Övriga skulder	19	12	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	172	171
Summa kortfristiga skulder		**8 619**	**9 275**
Summa skulder		**28 640**	**28 652**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 679**	**37 512**

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

BELOPP I MKR	AKTIE-KAPITAL	UPPSKRIV-NINGS-FOND	ÖVERKURS-FOND	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 1 jan 2023	**100**	**143**	**841**	**8 324**	**9 408**
Årets resultat				-548	-548
Årets totalresultat				**-548**	**-548**
Utgående eget kapital 31 dec 2023	**100**	**143**	**841**	**7 776**	**8 860**
Ingående eget kapital 1 jan 2024	**100**	**143**	**841**	**7 776**	**8 860**
Årets resultat				179	179
Årets totalresultat				**179**	**179**
Utgående eget kapital 31 dec 2024	**100**	**143**	**841**	**7 955**	**9 040**

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I MKR	NOT	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-140	-145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	6	3
Betald ränta		-661	-611
Erhållen ränta		1220	1109
Betald skatt		-258	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**167**	**355**
Förändring av rörelsefordringar		-5	-98
Förändring av rörelseskulder		-4	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**158**	**267**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-7	-185
Avyttring av dotterföretag		-	-
Investering i övriga anläggningstillgångar		-1	-9
Investering i koncernföretag		342	1206
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**334**	**1012**

Moderbolagets kassaflödesanalys, forts.

BELOPP I MKR	NOT	2024	2023
Finansieringsverksamheten	24		
Upptagna lån		10 623	13 886
Amortering av lån		-10 453	-14 614
Förändring av säkerheter		-76	-454
Resultat från andelar i koncernföretag		68	-5
Lämnade koncernbidrag		-17	-40
Kommittentresultat		159	-69
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**304**	**-1 296**
Årets kassaflöde		**797**	**-17**
Likvida medel vid årets början		766	783
Likvida medel vid årets slut		**1563**	**766**

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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 27 mars 2025.

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 rösträtterna. 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 09222115557426745O2 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 2.1
Förändringar i redovisningsprinciperna

Väsentliga redovisningsbedömningar sammanfattas under not 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 2024.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen
I januari 2024 trädde en rad ändringar i IAS 1 i kraft. Ändringarna förtydligar vad som påverkar klassificeringen av kort- eller långfristiga skulder. Nya upplysningskrav infördes avseende låneskulder som är förenande med kovenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Ändringarna ska tillämpas retroaktivt i enlighet med IAS 8 vilket innebär att jämförelseperioder i relevanta fall ska omklassificeras. Ändringarna har inte någon väsentlig påverkan på Rikshems finansiella rapporter.

IFRS 18 inför nya krav på presentation av intäkter och kostnader. Dessa krav ska börja gälla från 1 januari 2027 och kommer ersätta IAS 1. Det kommer innebära förändringar för Rikshem i likhet med alla företag som tillämpar IFRS redovisningsstandarder. Intäkter och kostnader ska delas i fem olika kategorier med två obligatoriska delsummeringar och kommer främst påverka resultaträkningen och kassaflödet men även upplysningar om utvalda nyckeltal. I samband med att IFRS 18 träder i kraft införs ändringar i IAS 7, ändringarna innebär att flera av de valmöjligheter som idag finns i presentationen av kassaflödet försvinner.

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.

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 moderbolagets 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

Not 2.4
Klimatrelaterade finansiella risker

Klimatförändringar innebär såväl fysiska risker som omställningsrisker både globalt och lokalt. För att bemöta detta har Rikshem genomfört 70 klimatriskanalyser både på ortsnivå och på fastighetsnivå för fastigheter som bedömts ligga i riskområden. Genom att vidta förebyggande klimatåtgärder kan Rikshem minska risken för höga kostnader vid större klimathändelser. Dessa klimatåtgärder arbetas in i fastigheternas underhållsplaner.

Rikshems klimatfärdplan har som mål att uppnå netto noll klimatutsläpp till 2045 och en halvering av klimatutsläppen till 2030 (basår 2020). Rikshems klimatmål och åtaganden överensstämmer med branschens färdplan och det nationella klimatmålet samt är i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C.

Rikshems klimatmål bedöms innebära kostnader och investeringar för att hantera den omställning som krävs. För el och uppvärmning innebär omställningen en övergång till förnybar energi. Vid nyproduktion och renovering av fastigheter innebär omställningen en övergång till hållbara material med lägre klimatpåverkan.

Rikshems klimatrelaterade kostnader har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna per 31 december 2024.

Finansiella klimatrisker beskrivs i förvaltningsberättelsen på sidan 23 och i avsnittet risker och möjligheter på sidan 28. Rikshems gröna och hållbara finansiering beskrivs på sidorna 93-97 och Rikshems klimatarbete beskrivs på sidorna 80-82. Rikshems arbete med energismarta fastigheter beskrivs på sidan 83.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 3
Rörelsens intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper
Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. 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 71 procent av bostadsfastigheter med bostads- och parkeringskontrakt som har en till 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.

Förfallostruktur

KONCERNEN 2024	ANTAL KONTRAKT	AVTALADE INTÄKTER
Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra		
Parkeringsplatser och bostäder	31 224	2380
Lokalkontrakt		
2025	2 279	123
2026	243	99
2027	173	160
2028	162	90
2029	24	84
>2029	363	630
Summa		**1 187**

Den genomsnittliga kontraktstiden för de i tabellen ovan ingående hyreskontrakten uppgick till 6,4 år (6,9). Den genomsnittliga kontraktstiden för motsvarande hyreskontrakt inom enbart samhällsfastigheter uppgick till 6,7 år (7,3).

Rörelsens intäkter i moderbolaget
Av moderbolagets intäkter avser 327 mkr (317) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99,9 procent (99,7) av omsättningen.

Not 3.2
Rörelsens kostnader

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3,2	3,2	3,2	3,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,1	1,2	1,1	1,2
Skatterådgivning	0,3	0,1	0,3	0,1
Summa	**4,6**	**4,5**	**4,6**	**4,5**

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 4 mkr (4) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 2 procent (2) av totala inköp.

Transaktion 09222115557342674522 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, 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. Förvaltningsfastigheter analyseras även 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		SAMHÄLLS-FASTIGHETER		TOTALT	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	**2 548**	**2 403**	**1 085**	**1 069**	**3 633**	**3 473**
Driftkostnader	-712	-676	-208	-208	-920	-884
Underhåll	-227	-251	-97	-91	-325	-342
Administration	-199	-192	-51	-48	-250	-240
Fastighetsskatt	-43	-43	-2	-2	-45	-47
Summa fastighetskostnader	**-1 182**	**-1 162**	**-359**	**-350**	**-1 540**	**-1 513**
Driftöverskott	**1 366**	**1 241**	**727**	**720**	**2 093**	**1 960**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	382	-3 592	34	-1 184	416	-4 776
Total avkastning	**1 748**	**-2 351**	**761**	**-464**	**2 509**	**-2 816**

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2023 och 2024 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

	FÖRDELAT PÅ SEGMENT		OFÖRDELADE POSTER		TOTALT	
RESULTATRÄKNING	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Driftöverskott	2 093	1 960	-	-	2 093	1 960
Central administration	-	-	-156	-172	-156	-172
Ränteintäkter	-	-	64	35	64	35
Räntekostnader	-	-	-758	-662	-758	-662
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	5	-303	5	-303
Värdeförändring fastigheter	405	-4 776	-	-	405	-4 776
Värdeförändring derivat	-	-	-596	-1 231	-596	-1 231
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-	-	238	365	238	365
Resultat före skatt	**2 498**	**-2 816**	**-1 203**	**-1 968**	**1 295**	**-4 784**

	BOSTÄDER		SAMHÄLLS-FASTIGHETER		TOTALT	
BALANSRÄKNING	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter[1]	40 294	39 212	16 281	16 926	56 575	56 139
[1]Varav årets investering.	912	1722	166	196	1078	1918

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

Transaktion 09222115557426674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 5

Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen

Redovisningsprinciper

Rikshem redovisar ersättningar i takt med intjänandet. Ersättningarna utgörs av löner, betald semester och sjukfrånvaro, pensioner och andra ersättningar.

Koncernen har både förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner. För 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. Förpliktelserna värderas årligen av en oberoende aktuarie och redovisas till nuvärdet av framtida, diskonterade utbetalningar där diskonteringsräntan motsvarar räntan på förstklassiga företagsobligationer 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.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Medelantal anställda	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Kvinnor	160	162	149	149
Män	158	157	140	137
Totalt	**318**	**319**	**289**	**286**

Den 31 december 2024 uppgick antalet anställda hos Rikshem till 325 (308).

Könsfördelning, styrelsen				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	3	3	3	3
Totalt	**7**	**7**	**7**	**7**

Könsfördelning, företagsledning				
Kvinnor	8	8	7	7
Män	4	4	4	4
Totalt	**12**	**12**	**11**	**11**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelseordförande Kerstin Lindberg Göransson (from 21 mars 2023)	0,7	0,5	0,7	0,5
Styrelseordförande Per Uhlén (tom 21 mars 2023)	-	0,1	-	0,1
Styrelseledamot Pernilla Arnrud Melin	-	-	-	-
Styrelseledamot Liselotte Hjorth (tom 21 mars 2023)	-	0,1	-	0,1
Styrelseledamot Andreas Jensen (tom 30 november 2023)	-	-	-	-
Styrelseledamot Siv Malmgren	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot Zdravko Markovski	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot Frida Olsson (from 1 december 2023)	-	-	-	-
Styrelseledamot Per-Gunnar Persson	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot Peter Strand	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör Anette Frumerie				
Grundlön	5,2	4,8	5,2	4,8
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Andra ledande befattningshavare*				
Grundlön	19,1	18,4	17,4	16,8
Förmåner	0,6	0,5	0,5	0,4
Resultatlön	1,7	2,5	1,6	2,3
Övriga anställda				
Grundlön	164,8	163,9	147,6	141,6
Förmåner	1,9	1,7	1,3	0,9
Resultatlön	7,4	15,4	6,7	13,5
Sociala kostnader	64,4	65,4	57,8	57,1
Summa	**267,1**	**274,6**	**240,1**	**239,4**
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,2	1,2	1,2	1,2
Andra ledande befattningshavare*	4,8	5,1	4,4	4,6
Övriga anställda	20,0	19,0	17,3	15,6
Särskild löneskatt	6,3	6,1	5,7	5,2
Summa	**32,3**	**31,4**	**28,6**	**26,6**
Totalt	**299,4**	**306,0**	**268,7**	**266,0**

* Per den 31 december 2024 var antalet andra ledande befattningshavare 11 stycken (11).

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 5

- fortsättning

Styrelse

Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning utgå från och med 21 mars 2024 till styrelsens ordförande med 655 tkr och till styrelseledamot 230 tkr per år. För arbete inom investeringsutskottet utgår arvode med 90 tkr till ordförande och 38 tkr till ledamot, för revisionsutskottet utges årligen 105 tkr till ordförande och 38 tkr till ledamot, och för arbete inom ersättningsutskottet utgår arvode med 20 tkr till ordföranden och 10 tkr till ledamot. För ledamot anställd av Fjärde AP-fonden eller AMF Tjänstepension AB utgår inget arvode för styrelsearbete eller för utskottsarbete. För 2024 har arvode om 680 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 1183 tkr.

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 elva personer vars roller är CFO, chefsjurist, förvaltningschef Bostad Mälardalen, förvaltningschef Bostad Norr, förvaltningschef Samhällsfastigheter, kommersiell chef, chef verksamhetsutveckling, HR-chef, chef kommunikation, kund och marknad, 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 uppdelad på tre målområden för 2024 (Optimerad affär, Nöjda kunder, Hållbar energianvändning). De tre målområdena kan leda till utfall vart och ett för sig. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Det finns en ledande befattningshavare som är undantagen den rörliga ersättningen. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner, friskvård 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 tre målområden för 2024 (Optimerad affär, Nöjda kunder, Hållbar energianvändning). De tre 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, friskvård och sjukvårdsförmåner.

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 samt överenskommelse om Flexpension, 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. Genom placeringar i aktier, räntebärande instrument och fastigheter kommer försäkringskapitalet följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Målet med förvaltningen är en god och jämn avkastning samtidigt som garanterad värdetillväxt säkerställs. 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	2024	2023
Aktuariella vinster/förluster	2	1
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt	-1	0
Effekt av tillgångstak	-1	-1
Summa pensionsintäkt/-kostnad i övrigt totalresultat	**0**	**0**

Aktuariella vinster och förluster i övrigt totalresultat beror på skillnader i antaganden och utfall avseende livslängd och inflation samt på skillnader i diskonteringsränta.

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 5

- fortsättning

NETTOSKULD FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONER	2024	2023
Förändring i pensionsförpliktelse		
Nuvärdet av pensionsförpliktelser, ingående balans	13	14
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	1	1
Pensionsutbetalningar	-1	-1
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensionsåtaganden[2]	1	-1
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans[3]	**14**	**13**
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-13	-14
Ränteintäkt[1]	-1	-1
Utbetalningar av förmåner	1	1
Avkastning på förvaltningstillgångar[2]	-1	0
Effekt av tillgångstak	0	1
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**-14**	**-13**
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	**0**	**0**
Övriga avsättningar pensioner[4]	1	1
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i rapport över finansiell ställning	**1**	**1**

1) Redovisas i resultaträkningen.
2) Redovisas i övrigt totalresultat.
3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde är 13,88 (13,57).
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.

Förvaltningstillgångar utgörs av aktier, räntebärande värdepapper och fastigheter.

AKTUARIELLA ANTAGANDEN (%)	2024	2023
Diskonteringsränta	3,4	4,1
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.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 6
Resultat från andelar i dotterbolag

Redovisningsprinciper

Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärde, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter. 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.

	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Resultatandel från kommanditbolag	68	26
Resultat vid avyttring av andelar i dotterföretag	-	-31
Summa	**68**	**-5**

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 på leasingskuld 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	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	55	31	46	30
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	1167	1077
Ränteintäkter, joint ventures/ dotterbolags joint venture-innehav	6	2	6	2
Övriga finansiella intäkter	3	2	1	0
Summa finansiella intäkter	**64**	**35**	**1220**	**1109**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-721	-622	-514	-525
Räntekostnader till dotterbolag	-6	-6	-120	-83
Räntekostnader, joint ventures	-	0		-
Räntekostnader, leasingskulder	-4	-5		-
Övriga finansiella kostnader	-27	-29	-24	-21
Summa finansiella kostnader	**-758**	**-662**	**-658**	**-629**
Netto finansiella intäkter och kostnader	**-694**	**-627**	**562**	**480**

Under 2024 aktiverades ränta om 38 mkr (71) på större projekt och beräknades baserat på genomsnittlig räntesats på låneportföljen under perioden. Snitträntan uppgick till 2,7 procent (2,6) vid årets utgång.

Not 8
Skatt

Redovisningsprinciper

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. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för beräkningar är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell skatt

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 skatt avseende tidigare år. Skattefordringar och skatteskulder fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. En värdering av uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag görs vid varje bokslutstillfälle och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckliga skattepliktiga överskott 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). Avseende förvärv av rörelse redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvet. Vid beräkning av den temporära skillnaden för en tillgång eller skuld beaktas enbart de temporära skillnader som uppstått efter att koncernen förvärvat tillgången eller skulden. Redovisning enligt balansräkningsmetoden 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 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 8

- fortsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-171	-94	-167	-93
Uppskjuten skatt	-123	957	71	190
	-294	**863**	**-96**	**97**

Avstämning effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	1 295	-4 784	275	-645
Skatt enligt gällande skattesats	-267	985	-57	133
Värdeförändringar fastigheter	23	-32	-	-
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	1	-63	-	-
Försäljning av fastigheter	-11	22	-	-
Obeskattade reserver	0	0	-	-
Ej skattepliktiga intäkter/ ej avdragsgilla kostnader	-28	-49	-24	-47
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	0	0	0	0
Övriga justeringar	-12	0	-15	11
Redovisad effektiv skatt	**-294**	**863**	**-96**	**97**
Effektiv skattesats, procent	22,7	-18,0	34,9	-15,0

Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat

Förvaltningsfastigheter/ Förvaltningsfastigheter i kommanditbolag	-197	779	-3	12
Ränte- och valutaderivat	74	178	74	178
Obeskattade reserver	1	1	-	-
Skattemässiga underskott	-1	-1	-	-
Övrigt	-	-	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	**-123**	**957**	**71**	**190**

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för åren 2024 och 2023 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent.

I rapport över totalresultat redovisas resultatandelar från joint ventures netto efter avdrag/tillägg 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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Skattemässiga underskott	0	-1	-	-
Förvaltningsfastigheter	4 349	4 151	224	221
Finansiella instrument	9	83	8	81
Övriga poster	-2	-1	0	0
Summa	**4 356**	**4 232**	**232**	**302**

Uppskjutna skatteskulder i Rikshemkoncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

Totalt finns underskottsavdrag till ett värde av 1 mkr (4 mkr). Av dessa underskott är 1 mkr spärrade till och med år 2024.

Not 9

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Redovisningsprinciper

Investeringar i förvärvade tekniska plattformar som utvecklats och anpassats för koncernens räkning redovisas som immateriella tillgångar om de förväntas resultera i framtida ekonomiska fördelar kommande år. Avskrivningstiden bedöms utifrån förväntad nyttjandeperiod och sker linjärt över nyttjandeperioden. Nedskrivningsprövning och omprövning av nyttjandeperioden sker minst årligen. Avskrivningarna redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten central administration.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	23	16	23	16
Årets investeringar	0	7	0	7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23**	**23**	**23**	**23**
Avskrivningar				
Vid årets början	-2	-1	-2	-1
Årets avskrivningar	-4	-1	-4	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6**	**-2**	**-6**	**-2**
Redovisat värde vid årets slut	**17**	**21**	**17**	**21**

Tillgångarna i Rikshem består i allt väsentligt av förvärvad programvara som bedöms ha ett ekonomiskt värde under kommande år. Den förväntade nyttjandeperioden uppgår till fem år. Nedskrivningsprövning har ej indikerat på nedskrivningsbehov.

Transaktion 09222115557342674522 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 10
Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier, markinventarier och pågående arbeten. 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.

Värdering och bedömning av 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). Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. 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 kvantitativ upplysning i känslighetsanalys framgår nedan.

Klassificering av förvärv
Rikshems bedömning har för samtliga genomförda förvärv under året inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Koncernen
Årets förändringar av fastighetsbeståndet

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året till 56 575 mkr (56 139), vilket motsvarar 25 514 kronor per kvadratmeter (25 008).

Sammantaget uppgick värdeförändringen till 405 mkr (-4 776), varav 416 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och -11 avsåg realiserad värdeförändring. Värdeförändringen uppgick till 0,7 procent (-8,2).

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 078 mkr (1 918), av dessa avsåg 701 mkr (946) ombyggnation och renoveringar, 255 mkr (725) avsåg nyproduktion och 122 mkr (247) avsåg energiprojekt.

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

	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFASTIGHETER		TOTALT	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Koncernen						
Verkligt värde vid årets början	39 212	41 642	16 926	17 780	56 139	59 423
Investeringar	912	1 722	166	196	1 078	1 918
Förvärv	4	99	1	2	5	101
Orealiserad värdeförändring	382	-3 592	34	-1 184	416	-4 776
Försäljningar	-268	-521	-795	-6	-1 063	-527
Omklassificerat	52	-138	-52	138	-	-
Verkligt värde vid årets slut	**40 294**	**39 212**	**16 280**	**16 926**	**56 575**	**56 139**

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. I avtalade förpliktelser ingår energibesparingsprojekt. Dessa projekt ger en positiv påverkan i form av sänkt energianvändning och därmed sänkta driftkostnader. Skador på fastigheter i samband med extremväder och översvämningar kan däremot ge ökade driftkostnader och en negativ påverkan på fastighetsvärderingen.

	31 DEC 2024	31 DEC 2023
Koncernen		
Nyproduktion	299	642
Ombyggnation	296	362
Summa	**594**	**1 004**

Fastighetsvärderingar
I enlighet med bolagets värderingspolicy har verkligt värde för förvaltningsfastigheter fastställts genom externa värderingar. En mindre del av beståndet värderas även internt, främst fastigheter med större 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 bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsvärderingar baseras på observerbar information som aktuell hyra, kostnadsutfall och planerade investeringar, såväl som icke observerbar information som direktavkastningskrav och framtida hyresutveckling. Direktavkastningskraven härleds i huvudsak från jämförbara transaktioner på marknaden. I avsaknad av direkt jämförbara transaktioner härleds information från indirekt jämförbara transaktioner samt från rådande makroekonomisk utveckling.

Fastighetsvärderingarna har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Global Standards, vilken införlivar internationell värderingsstandard ("The Red Book"), och bedömer varje enskild fastighets långsiktiga intjäningsförmåga utifrån aktuell hyra, marknadshyra, kostnadsutfall, ålder och skick samt utifrån enskilt bedömda direktavkastningskrav. Byggrätter värderas utifrån bedömt marknadsvärde per kvm BTA enligt ortsprismetoden.

Klimatpåverkan har blivit en allt viktigare faktor när det gäller fastighetsvärde. Både fysiska klimatrisker och hållbarhetsfaktorer påverkar hur fastigheter värderas på marknaden.

Transaktion 09222115557542674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 10

- fortsättning

Hyresvärde kr/kvm

FASTIGHETSTYP	MIN	MEDEL	MAX
Bostäder	966	1 670	3 098
Samhällsfastigheter - vårdboenden	971	1 897	3 774
Samhällsfastigheter - skolor	1 051	1 890	2 920
Kommersiellt	988	1 587	2 165
Medeltal		**1 738**	

Direktavkastningskrav, %

FASTIGHETSTYP	INTERVALL	GENOMSNITT 2024	GENOMSNITT 2023
Bostäder	3,18 - 6,68	4,46	4,36
Samhällsfastigheter - vårdboenden	3,63 - 6,30	4,65	4,60
Samhällsfastigheter - skolor	4,50 - 6,10	4,87	4,86
Kommersiellt	5,90 - 7,35	6,49	6,59
Medeltal		**4,56**	**4,49**

Av det bedömda verkliga värdet om 56 575 mkr (56 139) avser 682 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till cirka 2 400 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 4,56 (4,49) procent, vilket är en ökning med 0,07 procentenheter i relation till direktavkastningskravet den 31 december 2023.

VERKLIGT VÄRDE PER FASTIGHETSTYP	2024	2023
Bostäder	39 642	38 495
Samhällsfastigheter - vårdboenden	13 426	13 714
Samhällsfastigheter - skolor	2 694	3 071
Kommersiellt [1]	814	859
Summa	**56 575**	**56 139**

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 +/- 2 829 mkr.

Förändrade finansieringsvillkor och prognos för ränteutveckling bedöms ha stor påverkan på direktavkastningskraven, där stigande räntor driver direktavkastningskraven uppåt, medan inflationen bedöms ha stor påverkan på både hyres- och kostnadsutvecklingen.

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	-2 136	2 397
Samhällsfastigheter - vårdboenden	-676	754
Samhällsfastigheter - skolor	-128	142
Summa	**-2 940**	**3 293**

Förändring marknadshyra	+1,0%	-1,0%
Bostäder	655	-655
Samhällsfastigheter - vårdboenden	138	-138
Samhällsfastigheter - skolor	28	-28
Summa	**821**	**-821**

Förändring kostnader	+1,0%	-1,0%
Bostäder	-215	215
Samhällsfastigheter - vårdboenden	-48	48
Samhällsfastigheter - skolor	-11	11
Summa	**-274**	**274**

Extern värdering

Till den externa värderingen har CBRE och Savills anlitats. En mindre del av beståndet värderas även internt. Har både extern och intern värdering av en fastighet gjorts har värdet enligt den interna värderingen använts i 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	
Avtalade framtida leasingavgifter	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Förfall inom 1 år	25	22	21	18
Förfall inom 2-5 år	39	38	23	23
Förfall senare än 5 år	126	126	-	-
Summa	**190**	**186**	**44**	**40**

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 11
- fortsättning

KONCERNEN	2024 TOMTRÄTTER	2024 ÖVRIGA AVTAL	2024 TOTAL	2023 TOMTRÄTTER	2023 ÖVRIGA AVTAL	2023 TOTAL
Tillgångar						
Ingående balans	133	42	175	122	55	177
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	-	15	15	8	8	16
Indexuppräkningar	0	11	11	3	-	3
Avskrivningar	-	-22	-22	-	-21	-21
Övriga poster	-9	-	-9	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**124**	**46**	**170**	**133**	**42**	**175**

Uppskjuten skatteskuld på nyttjanderättstillgångar uppgick till 34 mkr (35).

KONCERNEN	2024 TOMTRÄTTER	2024 ÖVRIGA AVTAL	2024 TOTAL	2023 TOMTRÄTTER	2023 ÖVRIGA AVTAL	2023 TOTAL
Skulder						
Ackumulerade värden						
Långfristig skuld	121	22	143	129	21	150
Kortfristig skuld	4	20	24	4	17	21
Redovisat värde vid årets slut	**125**	**42**	**167**	**133**	**38**	**171**

Uppskjuten skattefordran på leasingskulden uppgick till 34 mkr (35). Räntekostnader på leasingskulden uppgick till 4 mkr (5) och avskrivningarna uppgick till 22 (21) mkr. Kostnad för leasing av tillgångar till lägre värde uppgår till 3 mkr (3).

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 fem år och påbörjas när tillgången tas i bruk. Avskrivningarna redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten central administration. Nedskrivningsprövning sker minst årligen.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	18	19	16	16
Förvärv och nyanskaffningar	0	1	0	2
Avyttringar och utrangeringar	-2	-2	-2	-2
Utgående anskaffningsvärden	**16**	**18**	**14**	**16**
Avskrivningar				
Vid årets början	-13	-13	-11	-11
Avyttringar och utrangeringar	3	2	3	2
Årets avskrivning enligt plan	-2	-2	-2	-2
Utgående avskrivningar	**-12**	**-13**	**-10**	**-11**
Redovisat värde vid årets slut	**4**	**5**	**4**	**5**

Transaktion 09222115557342674522 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 875	2 690
Anskaffningar	0	-
Aktieägartillskott	7	185
Resultatandel i kommanditbolag	68	26
Uttag resultatandel i kommanditbolag	-68	-26
Redovisat värde vid årets slut	**2 882**	**2 875**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i direkt ägda dotterföretag
Antal andelar samt bokfört värde för direktägda dotterföretag anges nedan.

DOTTERFÖRETAG	ORG.NR	SÄTE	ANTAL ANDELAR	ANDEL I %[1]	REDOVISAT VÄRDE
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	50 000	100	531
Rikshem BRF-utveckling AB	556971-2846	Stockholm	500	100	0
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100	105
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100	2
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	500
Rikshem JV Holding AB	559015-8928	Stockholm	50 000	100	295
Rikshem Mellansverige	559475-4748	Stockholm	250	100	0
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100	362
Rikshem Norra Sverige AB	559471-9956	Stockholm	250	100	0
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	144
Rikshem Södra Sverige AB	559475-4839	Stockholm	250	100	0
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm	-	99	944
					2 882

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier/andelar.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 13

- fortsättning

Specifikation av bolagets indirekt ägda dotterbolag

DOTTERFÖRETAG	ORG.NR	SÄTE	ANDEL I %
Hallonkullen Fastighets AB	559058-8470	Stockholm	100
Rikshem Akvarell Holding AB	559076-6159	Stockholm	100
Rikshem Ale AB	556948-4339	Stockholm	100
Rikshem Amerika AB	556679-8178	Stockholm	100
Rikshem Ask AB	556810-4730	Stockholm	100
Rikshem Attika AB	556856-2903	Stockholm	100
Rikshem Balgripen AB	556950-5174	Stockholm	100
Rikshem Barrikaden 2 AB	559432-7925	Stockholm	100
Rikshem Bergskvadraten AB	559024-3753	Stockholm	100
Rikshem Bikupan AB	556650-2638	Stockholm	100
Rikshem Bjäreborren AB	556682-2424	Stockholm	100
Rikshem Blombacka AB	556839-9017	Stockholm	100
Rikshem Bo i Väsby AB	556887-4399	Stockholm	100
Rikshem Bockstenen AB	556682-2382	Stockholm	100
Rikshem Bommen AB	556917-0102	Stockholm	100
Rikshem Bondhus AB	556819-8237	Stockholm	100
Rikshem Borgs AB	556723-6400	Stockholm	100
Rikshem Borgskölden AB	556718-4436	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Blå AB	556864-7274	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Kalmar AB	556111-7846	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Luleå AB	559025-3083	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Umeå AB	556957-7454	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Uppsala AB	556856-2960	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Östersund AB	556678-7825	Stockholm	100
Rikshem Brandstoden AB	556630-6998	Stockholm	100
Rikshem Broskola AB	559114-4877	Stockholm	100
Rikshem Brovård AB	559084-1663	Stockholm	100
Rikshem Brågarp AB	559084-1671	Stockholm	100
Rikshem Brännbo AB	559503-1419	Stockholm	100
Rikshem Bucklan AB	556687-3864	Stockholm	100
Rikshem Bulltofta Kommanditbolag	969700-5057	Stockholm	100
Rikshem Bålgetingen AB	556932-8247	Stockholm	100
Rikshem Bärnstenen AB	556709-6663	Stockholm	100
Rikshem Bölevägen AB	556957-7462	Stockholm	100
Rikshem Carlan Kommanditbolag	969720-3462	Stockholm	100
Rikshem Centrumhuset AB	556961-9769	Stockholm	100
Rikshem Daldockan AB	556764-0700	Stockholm	100
Rikshem Delägare AB	556843-4996	Stockholm	100
Rikshem Dingtuna Kyrkby 1:15 AB	559312-9793	Stockholm	100
Rikshem Dingtuna Kyrkby 1:16 AB	559312-9785	Stockholm	100
Rikshem Dingtuna Kyrkby 1:19 AB	559312-9777	Stockholm	100
Rikshem Dörren AB	559103-3146	Stockholm	100
Rikshem Elineberg AB	556932-8221	Stockholm	100
Rikshem Eneborgen AB	556682-2556	Stockholm	100
Rikshem Eriksborg AB	559184-4427	Stockholm	100
Rikshem FaderB AB	559317-1399	Stockholm	100
Rikshem Farsta AB	559015-9074	Stockholm	100
Rikshem Farsta Holding AB	559015-9066	Stockholm	100
Rikshem Filen Kommanditbolag	916563-7001	Stockholm	100
Rikshem Fjärilshuset AB	556240-3484	Stockholm	100
Rikshem Flintan AB	556981-6191	Stockholm	100
Rikshem Fredriksdal Holding AB	559432-7933	Stockholm	100
Rikshem Frigg AB	559432-7867	Stockholm	100
Rikshem Furutorp AB	556682-2606	Stockholm	100
Rikshem Fyrtornet AB	556833-4808	Stockholm	100
Rikshem Fågeln AB	556554-9101	Stockholm	100
Rikshem Goblet AB	556695-2189	Stockholm	100
Rikshem Guldsmeden Kommanditbolag	916550-0274	Stockholm	100
Rikshem Gyllebogården AB	556794-8822	Stockholm	100
Rikshem Gärdet AB	556977-6643	Stockholm	100
Rikshem Hallonkullen Holding AB	559058-8488	Stockholm	100
Rikshem Hammaren Kommanditbolag	969667-0729	Stockholm	100
Rikshem Hantverkaren Kommanditbolag	969667-0760	Stockholm	100
Rikshem Helsingborg AB	556623-5494	Stockholm	100
Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening	769620-2006	Stockholm	100
Rikshem Helsingborgsfjärilen AB	556682-2481	Stockholm	100
Rikshem Helsingborgsmalen AB	556679-8426	Stockholm	100
Rikshem Holländaren AB	556682-2523	Stockholm	100
Rikshem Hornugglan Kommanditbolag	916550-0225	Stockholm	100
Rikshem Högaborg AB	556706-6518	Stockholm	100
Rikshem Idrottsplatsen AB	556930-1194	Stockholm	100
Rikshem Imse AB	556679-8434	Stockholm	100

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 13

- fortsättning

DOTTERFÖRETAG	ORG.NR	SÄTE	ANDEL I %
Rikshem Industrigatan AB	556346-4113	Stockholm	100
Rikshem Insjön AB	556744-4863	Stockholm	100
Rikshem Jagten AB	556753-0091	Stockholm	100
Rikshem Jordbruksministern AB	559434-5562	Stockholm	100
Rikshem Jämtland AB	559042-3652	Stockholm	100
Rikshem Kajstaden AB	559129-1090	Stockholm	100
Rikshem Kalmarcentrum AB	556525-7747	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 1 AB	556990-0532	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 2 AB	556990-0524	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 4 AB	556990-0599	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 5 AB	556990-0581	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 6 AB	556990-0615	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 7 AB	556990-0441	Stockholm	100
Rikshem Kantorn AB	556930-5252	Stockholm	100
Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening	769615-4082	Stockholm	100
Rikshem Kapellmakaren Kommanditbolag	916764-0458	Stockholm	100
Rikshem Kapellmästaren Kommanditbolag	969667-0778	Stockholm	100
Rikshem Karlberga Kommanditbolag	969603-8810	Stockholm	100
Rikshem Karolinen Kommanditbolag	916444-2494	Stockholm	100
Rikshem Kattugglan Kommanditbolag	916550-0183	Stockholm	100
Rikshem Klintbacken AB	559107-8570	Stockholm	100
Rikshem Kronåsen AB	556978-0389	Stockholm	100
Rikshem Kronåsen Handelsbolag	969710-8109	Stockholm	100
Rikshem Kungsfågeln AB	556990-2264	Stockholm	100
Rikshem Kungsrubinen AB	556957-7439	Stockholm	100
Rikshem Lila AB	556963-9403	Stockholm	100
Rikshem Lint Jämtland AB	559255-3506	Stockholm	100
Rikshem Ljuset AB	556871-8059	Stockholm	100
Rikshem Lundhem A AB	559346-9066	Stockholm	100
Rikshem Lundhem B AB	559346-9058	Stockholm	100
Rikshem Lundhem Holding AB	559345-5552	Stockholm	100
Rikshem Långsjöbo AB	556895-0355	Stockholm	100
Rikshem Lärlingsplatsen AB	556878-0877	Stockholm	100
Rikshem Makaren AB	556954-8414	Stockholm	100
Rikshem Malm AB	556723-6442	Stockholm	100
Rikshem Malmö Holding AB	556784-6828	Stockholm	100
Rikshem Medicinmannen Holding AB	559058-8702	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 1 AB	559465-5093	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 10 AB	559457-4344	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 2 AB	559462-6763	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 3 AB	559465-4898	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 4 AB	559457-4526	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 5 AB	559446-7085	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 6 AB	559446-7135	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 7 AB	559448-7927	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 8 AB	559451-7871	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 9 AB	559454-2390	Stockholm	100
Rikshem Mixum AB	556460-2414	Stockholm	100
Rikshem Motormannen AB	556990-2447	Stockholm	100
Rikshem Munken AB	556679-8210	Stockholm	100
Rikshem Måbärhus AB	559086-1380	Stockholm	100
Rikshem Märstaporten AB	559103-6529	Stockholm	100
Rikshem Norge AB	556682-2598	Stockholm	100
Rikshem Norra Holding 1 AB	559443-3798	Stockholm	100
Rikshem Norra Holding 2 AB	559456-2919	Stockholm	100
Rikshem Norrbacka Äng Holding AB	559047-9852	Stockholm	100
Rikshem Norrholding AB	556955-0790	Stockholm	100
Rikshem Norrköping AB	556723-6426	Stockholm	100
Rikshem Norrköping Samhold AB	556709-6655	Stockholm	100
Rikshem Nådhus AB	559196-3631	Stockholm	100
Rikshem Ollonborren AB	556549-9877	Stockholm	100
Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB	556947-8752	Stockholm	100
Rikshem Ormingehus AB	556655-4720	Stockholm	100
Rikshem Ormvård AB	559204-2666	Stockholm	100
Rikshem Parkering AB	556990-2298	Stockholm	100
Rikshem Pastorn Kommanditbolag	969676-7780	Stockholm	100
Rikshem Pigan AB	556682-2218	Stockholm	100
Rikshem Planteringen AB	556596-3526	Stockholm	100
Rikshem Pokalen AB	556746-5736	Stockholm	100
Rikshem Pålsjö AB	556094-9504	Stockholm	100
Rikshem Ragvaldsbo AB	556990-2272	Stockholm	100
Rikshem Ruuth Kommanditbolag	916774-6370	Stockholm	100
Rikshem Rådgivaren AB	556787-9878	Stockholm	100
Rikshem Rådgivaren Holding AB	559317-1365	Stockholm	100

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 13

- fortsättning

DOTTERFÖRETAG	ORG.NR	SÄTE	ANDEL I %
Rikshem Rönnbäret AB	559057-9263	Stockholm	100
Rikshem Samfast Halmstad AB	556863-0031	Stockholm	100
Rikshem Samfast Knivsta AB	556859-2231	Stockholm	100
Rikshem Samfast Luleå AB	559025-3075	Stockholm	100
Rikshem Samfast Västerås AB	556856-2978	Stockholm	100
Rikshem Samfast Västerås Holding AB	559312-9751	Stockholm	100
Rikshem Segelbåten AB	556733-5822	Stockholm	100
Rikshem Sigtuna Vårdfast AB	556858-8098	Stockholm	100
Rikshem Sjöfartsmatrosen AB	556955-0600	Stockholm	100
Rikshem Sjömärket AB	556823-6227	Stockholm	100
Rikshem Skeppsmatrosen AB	556955-0675	Stockholm	100
Rikshem Skolfastigheter AB	556864-7316	Stockholm	100
Rikshem Skolholding AB	559242-5242	Stockholm	100
Rikshem Skräddaren AB	556631-3226	Stockholm	100
Rikshem Skåne Delägare AB	556904-9546	Stockholm	100
Rikshem Skåne Holding AB	556901-4771	Stockholm	100
Rikshem Skälbyfastigheter AB	559205-1642	Stockholm	100
Rikshem Sköldenborg Kommanditbolag	916774-6347	Stockholm	100
Rikshem Slottsparken AB	556974-0276	Stockholm	100
Rikshem Solna Utveckling AB	559036-7222	Stockholm	100
Rikshem Sparvugglan Kommanditbolag	916550-0175	Stockholm	100
Rikshem Specialboende AB	556589-8912	Stockholm	100
Rikshem Specialboende Holding AB	559317-1407	Stockholm	100
Rikshem Stattena AB	556932-8205	Stockholm	100
Rikshem Stenkronan AB	556682-2507	Stockholm	100
Rikshem Stopet AB	556916-0350	Stockholm	100
Rikshem Städet Kommanditbolag	916550-0290	Stockholm	100
Rikshem Sundet AB	556981-3040	Stockholm	100
Rikshem Särsta Kommanditbolag	969667-0273	Stockholm	100
Rikshem Sävja AB	556749-3092	Stockholm	100
Rikshem Söderfuran AB	556793-0770	Stockholm	100
Rikshem Södermanland AB	559073-2136	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 1 AB	559461-2219	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 2 AB	559464-3214	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 3 AB	559481-2389	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 4 AB	559476-5389	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 5 AB	559466-1133	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 6 AB	559470-5724	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 7 AB	559475-4789	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 8 AB	559480-2414	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 9 AB	559465-5176	Stockholm	100
Rikshem Tavlan AB	556744-4848	Stockholm	100
Rikshem Tidmätaren Holding AB	559098-6088	Stockholm	100
Rikshem Trä Intressenter AB	556845-2386	Stockholm	100
Rikshem Tunnan AB	556679-8228	Stockholm	100
Rikshem Tunåsen AB	556612-4359	Stockholm	100
Rikshem Tuppen AB	556773-2051	Stockholm	100
Rikshem Umeåhus AB	556751-9946	Stockholm	100
Rikshem Umeåhus Holding AB	556741-2829	Stockholm	100
Rikshem Uven 11 AB	556955-0667	Stockholm	100
Rikshem Uven Kommanditbolag	969677-3804	Stockholm	100
Rikshem Vaktposten 3 AB	556957-7421	Stockholm	100
Rikshem Vasen AB	559025-3810	Stockholm	100
Rikshem Visitören AB	556682-2655	Stockholm	100
Rikshem Vit AB	556895-0348	Stockholm	100
Rikshem Vård Norra AB	559117-7323	Stockholm	100
Rikshem Vård Södra AB	559117-7331	Stockholm	100
Rikshem Västerås Delägare AB	556820-3268	Stockholm	100
Rikshem Västerås Handelsbolag	969712-1169	Stockholm	100
Rikshem Västerås Samhold AB	556709-6598	Stockholm	100
Rikshem Västerås Servicehus AB	556709-6606	Stockholm	100
Rikshem Västerås Servicehus Holding AB	559317-1324	Stockholm	100
Rikshem Åkermyntan Kommanditbolag	969700-5453	Stockholm	100
Rikshem Äppelgården AB	559013-1016	Stockholm	100
Rikshem Öresund Holding AB	556715-8216	Stockholm	100
Rikshem Östergötland 1 AB	556880-3448	Stockholm	100
Rikshem Östergötland 2 AB	556900-9193	Stockholm	100
Rikshem Östkalmar AB	556474-1956	Stockholm	100
Steninge Backe i Sigtuna AB	556781-6995	Stockholm	100

För innehav av aktier och andelar i joint ventures se not 14.

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, 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.

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

JOINT VENTURES	ORG.NR	SÄTE	PARTNER	KAPITAL-ANDEL, %	ANTAL ANDELAR	REDOVISAT VÄRDE
Farsta Fastighetsintressenter AB	559039-2246	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	513
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Värmdö	Värmdö kommun	49	12 250	1 107
Huseriet Riks AB	559343-7980	Stockholm	Huseriet	50	125	1
						1 620

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 620 mkr (1 624). Det största joint venture-innehavet om 1 107 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 513 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 1 mkr avser ett projektutvecklingsbolag som ägs och bedrivs tillsammans med Huseriet. Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i joint ventures, vilket redovisas enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 2,3 mdkr.
Joint venture Bergagårdshöjden JV AB avslutades under andra kvartalet 2024 genom likvidation. Under fjärde kvartalet avyttrades och frånträddes två fastigheter i Telestaden. Fastigheterna omfattar framför allt kontor och äldreboende om totalt cirka 29 000 kvadratmeter.

	KONCERNEN	
	2024	2023
Vid årets början	**1 624**	**2 088**
Avyttring	-	-175
Resultatandel	5	-284
Kapitaluttag	-9	-5
Redovisat värde vid årets slut	**1 620**	**1 624**

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.

	2024		2023	
BOLAG	ÅRETS RESULTAT	VÅR ANDEL	ÅRETS RESULTAT	VÅR ANDEL
Farsta Stadsutveckling KB [1]	0	0	0	0
Farsta Intressenter AB [2]	0	0	0	0
Farsta Fastighets-intressenter AB	-66	-33	-248	-124
Boostad Bostad Sverige AB	-	-	-60	-49
VärmdöBostäder AB	81	40	-265	-130
Bergagårdshöjdens JV AB [3]	-2	-1	-	-
Huseriet Riks AB	-2	-1	0	0
Årets resultat	**11**	**5**	**-573**	**-303**
Årets totalresultat	**11**	**5**	**-573**	**-303**

1) Bolaget avregistrerades under året.
2) Bolaget såldes under året.
3) Joint venture samarbetet avslutades under året genom likvidation.

	FARSTA FASTIGHETS-INTRESSENTER AB		VÄRMDÖ-BOSTÄDER AB	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	107	92	238	221
Förvaltningsresultat	47	51	97	78
Värdeförändringar fastigheter	-95	-309	53	-361
Värdeförändringar derivat	-	-	-4	-7
Finansiella intäkter och kostnader	-48	-43	-31	-25
Skatt	30	53	-35	50
Årets resultat	**-66**	**-248**	**81**	**-265**
Årets totalresultat	**-66**	**-248**	**81**	**-265**

	FARSTA FASTIGHETS-INTRESSENTER AB		VÄRMDÖ-BOSTÄDER AB	
	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	926	2 016	3 651	3 446
Övriga anläggningstillgångar	-	-	6	8
Omsättningstillgångar	26	24	0	15
Likvida medel	528	50	52	46
Tillgångar	**1 480**	**2 090**	**3 709**	**3 515**
Eget kapital	1 025	1 091	2 272	2 186
Långfristiga finansiella skulder	130	780	1 139	1 059
Övriga långfristiga skulder	0	97	252	212
Övriga kortfristiga skulder	325	122	45	58
Eget kapital och skulder	**1 480**	**2 090**	**3 709**	**3 515**

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna intäkter	5	6	2	0
Upplupen försäkringsersättning	-	0	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	12	11	0	0
Förutbetalda driftkostnader	5	4	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	8	9	14
Summa	**26**	**29**	**11**	**14**

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.

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 1 347 mkr (2 735) utnyttjat. Rikshem har även ett EMTN-program på 3 000 MEUR (3 000), eller motsvarande belopp i annan konvertibel valuta. Per bokslutsdagen var obligationer för 21 239 mkr (19 925) utgivna under bolagets EMTN-program och under ett äldre MTN-program. Rikshem hanterar finansierings- och likviditetsrisk genom back-up faciliteter. Det finns avtal tecknande med banker om tillsammans 3 000 mkr och en facilitet med ägarna AMF Tjänstepension AB och Fjärde AP-fonden om totalt 10 000 mkr. Bolaget har även en checkräkningskredit om 500 mkr. 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.
- Av den andel av portföljen som har en längre räntebindningstid än 12 månader får maximalt 20% av lånevolymen ränteomsättas årligen.
- 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 parterna förbinder sig att leverera säkerhet för undervärden i derivatinstrument. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, 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	
	2024	2023	2024	2023
Redovisade som finansiella tillgångar				
Ränteswappar	758	992	758	992
Valutaränteswappar	82	284	82	284
	840	**1 276**	**840**	**1 276**
Redovisade som finansiella skulder				
Ränteswappar	-51	-124	-51	-124
Valutaränteswappar	-905	-672	-905	-672
Summa skulder	**-956**	**-796**	**-956**	**-796**

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
2025	-394	657	263
2026	-340	548	208
2027	-293	455	162
2028	-259	377	118
2029	-235	302	68
2030-	-593	621	28
Summa	**-2 114**	**2 960**	**846**

Bolaget har vid årets utgång en ränteswapportfölj som uppgår till 21 885 mkr i nominellt belopp netto inklusive forwardstartande swappar. Därutöver har bolaget upptagit vissa lån med fast räntebas. Andelen av låneportföljen som har en längre räntebindningstid än 12 månader uppgår till 80 procent. 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 -823 mkr medan utgående marknadsvärde för ränteswappar uppgick till 707 mkr. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -116 mkr (480). Årets värdeförändring av ränte- och valutaderivat uppgick till -435 mkr (-356). Värdeförändringen av räntederivat uppgick till -161 mkr (-875).

Känslighetsanalys

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens marknadsvärde per bokslutsdagen och påverkan på portföljens marknadsvärde vid en parallellskiftning av räntekurvan med +/- 1%-enhet.

MARKNADSVÄRDE, MKR	MARKNADSVÄRDE RÄNTA +1%, MKR	MARKNADSVÄRDE RÄNTA -1%, MKR
707	1557	-198

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.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 18
- fortsättning

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.

Rikshem har inte några 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 ratingbaserad 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, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i rapport över totalresultat.

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 öka koncernens skulder med 83 mkr och öka eget kapital med 66 mkr.

Klassificering av finansiella instrument, Koncernen

KONCERNEN 31 DECEMBER 2024	FINANSIELLA TILLGÅNGAR/ SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA TILLGÅNGAR/ SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET		SUMMA REDOVISAT VÄRDE		VERKLIGT VÄRDE	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tillgångar								
Långfristiga fordringar	81	196	-	-	81	196	81	196
Derivatinstrument	-	-	840	1 276	840	1 276	840	1 276
Kundfordringar och andra fordringar	891	736	-	-	891	736	891	736
Likvida medel	1 563	766	-	-	1 563	766	1 563	766
Summa tillgångar	**2 535**	**1 698**	**840**	**1 276**	**3 375**	**2 974**	**3 375**	**2 974**
Skulder								
Räntebärande skulder	29 111	29 422	-	-	29 111	29 422	29 194	29 326
Derivatinstrument	-	-	956	796	956	796	956	796
Leverantörsskulder och andra skulder	753	753	-	-	753	753	753	753
Summa skulder	**29 864**	**30 175**	**956**	**796**	**30 820**	**30 971**	**30 903**	**30 875**

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 18

- fortsättning

Klassificering av finansiella instrument, Moderbolaget

MODERBOLAGET 31 DECEMBER 2024	FINANSIELLA TILLGÅNGAR/ SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA TILLGÅNGAR/ SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET		SUMMA REDOVISAT VÄRDE		VERKLIGT VÄRDE	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tillgångar								
Fordringar hos koncernföretag	31 665	31 941	-	-	31 665	31 941	31 665	31 941
Långfristiga fordringar	-	17	-	-	-	17	-	17
Derivatinstrument	-	-	840	1 276	840	1 276	840	1 276
Kundfordringar och andra fordringar	678	580	-	-	678	580	678	580
Likvida medel	1 563	766	-	-	1 563	766	1 563	766
Summa tillgångar	**33 906**	**33 304**	**840**	**1 276**	**34 746**	**34 580**	**34 746**	**34 580**
Skulder								
Räntebärande skulder	24 358	24 432	-	-	24 358	24 432	24 445	24 389
Räntebärande skulder till koncernföretag	2 838	2 772	-	-	2 838	2 772	2 838	2 772
Derivatinstrument	-	-	956	796	956	796	956	796
Leverantörsskulder och andra skulder	159	163	-	-	159	163	159	163
Summa skulder	**27 355**	**27 367**	**956**	**796**	**28 311**	**28 163**	**28 398**	**28 120**

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERBOLAGET 2024	MODERBOLAGET 2023
Ej förfallna kundfordringar	24	11	0	1
Förfallna <30 dagar	1	3	-	-
Förfallna 31>	18	21	0	0
Reservering för befarade kundförluster	-2	-2	-	-
Summa kundfordringar	**41**	**33**	**0**	**1**

LIKVIDA MEDEL	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERBOLAGET 2024	MODERBOLAGET 2023
Likvida medel	1 563	766	1 563	766
Summa	**1 563**	**766**	**1 563**	**766**

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERBOLAGET 2024	MODERBOLAGET 2023
Ingående bokfört värde	196	62	17	18
Tillkommande fordringar	-	155	-	-
Avgående fordringar	-115	-20	-17	-
Reservering av förväntade förluster enligt IFRS 9	0	-1	0	-1
Utgående bokfört värde	**81**	**196**	**-**	**17**

KUNDFORDRINGAR	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERBOLAGET 2024	MODERBOLAGET 2023
Fordringar på hyresgäster	43	35	-	-
Övriga kundfordringar	0	0	0	1
Reservering för befarade kundförluster	-2	-2	-	-
Summa	**41**	**33**	**0**	**1**

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder framgår av tabellen nedan. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 8 miljarder kronor emitterade i utländsk valuta (NOK, EUR, AUD, JPY), baserat på fast växelkurs. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 1,4 miljarder kronor för EUR, 5,6 miljarder kronor för NOK, 0,5 miljarder kronor för AUD och 0,3 miljarder kronor för JPY.

För koncernens skulder till kreditinstitut ställs säkerhet i form av fastighetsinteckningar. För övrig finansiering ställs ingen säkerhet. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 10 procent (10) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. I ingångna låneavtal med banker finns så kallade kovenanter. Kovenanter mäts på koncernnivå där belåningsgraden inte får överstiga 75 procent, soliditeten inte understiga 25 procent och räntetäckningsgraden inte understiga 1,5 gånger. Därutöver finns krav på att belåningsgraden för pantsatta fastigheter inte får överstiga 75 procent. Vid utgången av året var samtliga kovenanter uppfyllda.

Transaktion 09222115557426745O2 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 18

- fortsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	2024	2023	2024	2023
Obligationslån	21 239	19 925	21 239	19 925
Skulder till kreditinstitut	6 380	6 609	1 627	1 627
Skulder till moderföretag	145	145	145	145
Skulder till joint ventures	-	8	-	-
Företagscertifikat	1 347	2 735	1 347	2 735
Summa	**29 111**	**29 422**	**24 358**	**24 432**

Vid utgången av året uppgick koncernens snittränta till 2,7 procent (2,6) 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 +/- 45 mkr netto.

Koncernens genomsnittliga räntebindning var 4,1 år (3,3) och kapitalbindningen var 4,3 år (3,7) vid årets utgång. Kapital och räntebindningen ger upphov till följande förfallostruktur:

Förfallostruktur räntebärande skulder

2024	RÄNTEFÖRFALL			KAPITALFÖRFALL	
ÅR	MKR	SNITTRÄNTA, %	ANDEL, %	MKR	ANDEL, %
< 1 år	5 985	5,8	20	5 527	19
1-2 år	3 300	0,8	11	4 583	16
2-3 år	2 950	1,3	10	3 679	13
3-4 år	3 300	1,1	11	2 660	9
4-5 år	3 450	2,0	12	4 292	15
5-6 år	2 400	1,1	8	1 813	6
6-7 år	2 300	2,1	8	1 430	5
7-8 år	1 800	2,7	6	1 402	5
8-9 år	1 800	2,5	6	2 262	8
> 9 år	2 000	2,6	7	1 639	6
Summa	**29 285**	**2,5**	**100**	**29 285**	**100**

Löftesprovision RCFer: 0,1 %
Snittränta 2024: 2,7 %

Förfallostruktur räntebärande skulder

2023	RÄNTEFÖRFALL			KAPITALFÖRFALL	
ÅR	MKR	SNITTRÄNTA, %	ANDEL, %	MKR	ANDEL, %
< 1 år	7 521	6,2	26	6 683	23
1-2 år	4 885	0,7	17	4 861	17
2-3 år	3 300	0,8	11	4 091	14
3-4 år	2 950	1,3	10	3 193	11
4-5 år	3 300	1,1	11	2 660	9
5-6 år	1 500	0,6	5	1 622	6
6-7 år	2 400	1,1	8	1 813	6
7-8 år	1 800	2,0	6	800	3
8-9 år	1 400	2,7	5	605	2
> 9 år	300	2,6	1	3 030	10
Summa	**29 356**	**2,5**	**100**	**29 356**	**100**

Löftesprovision RCFer: 0,1 %
Snittränta 2023: 2,6 %

Snittränta inom 1 år innefattar även kreditmarginaler över Stibor för lån med kapitalbindning på längre löptider. Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 29 111 mkr (29 422). Skillnaden mot ovanstående tabell avser förutbetalda uppläggningsavgifter och valutaomräkning avseende obligationer i utländsk valuta.

Löptidsanalys räntebärande skulder

ÅR	UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	NOMINELLT BELOPP	FRAMTIDA RÄNTEBETALNINGAR
2025 kvartal 1	2 636	2 649	248
2025 kvartal 2	1 574	1 575	241
2025 kvartal 3	616	616	237
2025 kvartal 4	700	700	230
2025	5 526	5 540	956
2026	4 583	4 583	811
2027	3 631	3 679	668
2028	2 565	2 660	547
2029	4 280	4 292	400
efter 2029	8 526	8 545	1 010
Summa	**29 111**	**29 298**	**4 392**

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.

Övriga finansiella skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Derivat	956	796	956	796
Skulder till koncernföretag	-	-	2 838	2 772
Leverantörsskulder	144	155	7	11
Övriga kortfristiga skulder	97	16	-	-
Leasingskulder	167	171	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345	411	152	152
Totalt	**1 709**	**1 549**	**3 953**	**3 731**

Löptidsanalys övriga finansiella skulder

ÅR	KONCERNEN	MODERBOLAGET
2025	833	3 077
2026	-	-
2027	76	76
2028	157	157
efter 2029	719	719
Totalt	**1 709**	**3 953**

Transaktion 09222115557542674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Not 19
Övriga fordringar och skulder

Övriga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Skattefordran	64	157	2	76
Säkerhet basisswap	532	456	532	456
Förutbetalda projektkostnader	-	-	20	18
Övriga förskott	0	0	0	0
Övriga fordringar	249	84	142	46
Totalt	**845**	**697**	**696**	**596**

Övriga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Personalrelaterade skulder	10	9	9	9
Mervärdesskatt	7	24	2	1
Övriga skulder	97	16	1	2
Totalt	**114**	**49**	**12**	**12**

Not 20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	332	387	-	-
Upplupna driftkostnader	66	75	-	-
Upplupna räntekostnader	133	130	106	103
Upplupna personalkostnader	66	64	59	56
Upplupna projektkostnader	102	154	-	-
Övriga poster	1	10	7	12
Summa	**700**	**820**	**172**	**171**

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 2024	31 DEC 2023	31 DEC 2024	31 DEC 2023
Fastighetsinteckningar	6 181	6 430	-	-
Aktier i dotterbolag	531	512	-	-
Summa	**6 712**	**6 942**	**-**	**-**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 DEC 2024	31 DEC 2023	31 DEC 2024	31 DEC 2023
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	4 885	5 078
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures/ dotterbolags joint venture-innehav	158	1 029	68	939
Ansvar för kommandit-bolags skulder	-	-	661	515
Summa	**158**	**1 029**	**5 614**	**6 532**

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.

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 (publ) har en skuld till Rikshem Intressenter AB på 145 mkr. Lånet löper med ränta tillsvidare.
Koncernbolag	Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från Rikshem AB (publ) för de tjänster som avser fastighetsförvaltning, reverser samt ränta på koncernmellanhavanden.
Joint ventures	Framgår av not 14.

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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	
	2024	2023	2024	2023
Resultatandelar joint ventures	-5	303	-	-
Avskrivningar	6	4	6	3
Pensionskostnader	-	0	-	-
Summa	**2**	**307**	**6**	**3**

Not 24
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	29 422	29 021	24 432	25 525
Kassaflödespåverkande förändringar	-67	766	170	-728
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Valutakursförändringar	-238	-365	-238	-365
Periodisering av låne-upptagningskostnader och emission till över-/underkurs	-7	0	-7	0
Utgående redovisat värde	**29 111**	**29 422**	**24 358**	**24 432**

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	7 776 748 747
Årets resultat, kr	179 453 015
Summa, kr	**8 796 973 862**

Styrelsen föreslår att 8 796 973 862 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 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kerstin Lindberg Göransson Styrelsens ordförande	Pernilla Arnrud Melin Ledamot	Siv Malmgren Ledamot
Zdravko Markovski Ledamot	Frida Olsson Ledamot	Per-Gunnar Persson Ledamot
Peter Strand Ledamot	Anette Frumerie Verkställande direktör	

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAM, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-35. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 21-24 och 30-70 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-33. 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 koncern-redovisningen 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 09222115557342674522 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2024 till 56 575 Mkr och värdeförändringarna uppgick till 405 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 och 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.

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. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheterna anser vi att detta område är att betrakta som 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 55-56.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetod och modell i ett urval av såväl externt som internt upprättade värderingar och utvärderat efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell.

Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till den externa värderingsmodell samt kontrollberäknat värderingarna.

Med stöd av våra interna värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheterna granskat använda modeller för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, vakansgrad, investeringar, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat genomförda avyttringar och jämfört försäljningspriset mot senaste värdering i syfte att analysera värderingarnas tillförlitlighet.

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 2-20, 25-29, 75-91 och 93-110. 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 Redovisningsstandarder 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, 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 2024 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 30-35 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med 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 21 mars 2024 och har varit bolagets revisor sedan år 2011. Rikshem AB (publ) blev bolag av allmänt intresse år 2014.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Hållbarhetsstyrning	76
KPI:er per väsentlighetsområde	79
Rikshems klimatarbete	80
Årsrapport energi och klimat	82
Områdesutveckling	84
Hållbart arbetsliv	85
Hållbara affärer	86
GRI-index	87
Hållbarhetsrapport	91
Revisorns rapport	92

Hållbarhetsredovisning

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 verksamheten. Rikshems hållbarhetschef och enheten hållbarhet bistår verksamheten med stöd och styrning, samt kompetenshöjande åtgärder till verksamhetens intressenter.

Varje kvartal följer styrelsen upp Rikshems övergripande bolagsmål, där hållbarhet ingår. Under året hölls en genomgång och uppföljning av Rikshems Hållbarhetsarbete med styrelsen. Även ägarna har fått en genomgång av Rikshems hållbarhetsarbete. Därtill rapporteras status om hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen varje månad som en del i den ordinarie rapporteringen. Läs mer om Rikshems strategiska hållbarhetsarbete på sidan 14. På kommande sidor redovisas Rikshems intressenter, Rikshems KPI:er (Key Performance Indicators) per väsentlighetsområde, Rikshems klimatarbete och klimatbokslut, årsrapport energi och klimat, energismarta fastigheter, områdesutveckling, hållbart arbetsliv inklusive sociala nyckeltal samt hållbara affärer. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten presenteras på sidan 91. Övriga indikatorer återfinns i GRI-index på sidorna 87-90.

Förändringar jämfört med tidigare redovisningar

Rikshem redovisar sina bolagsmål enligt affärsplanen för 2023-2025. Rikshems tio väsentlighetsområden är oförändrade och våra KPI:er redovisas i enlighet med affärsplanen. Rikshems klimatbokslut redovisar utsläpp från verksamhetens hela värdekedja, med samtliga scope 1, 2 och 3, baserat på data från basåret 2020 och beräkningar enligt GHG-protokollet för verksamhetsåren 2023-2024. Årets hållbarhetsredovisning har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards 2021.

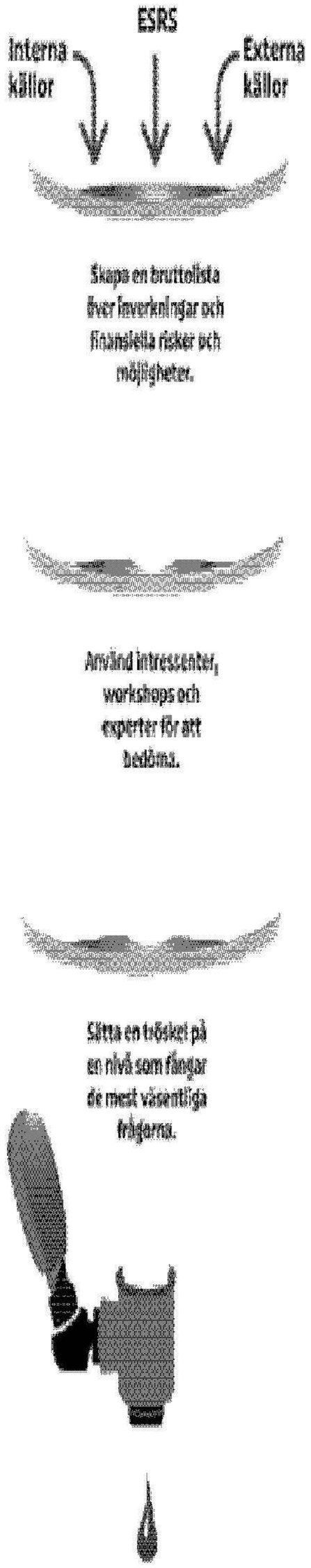
Våra förberedelser inför CSRD

Rikshem har under året fortsatt förberedelserna inför EU-direktivet CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, med nya krav på hållbarhetsrapportering som har implementerats i Årsredovisningslagen under 2024. EU-kommissionen har tagit fram ett förslag om förenklad hållbarhetslagstiftning, Omnibusförslaget, som presenterades i februari 2025. Omnibusförslaget innebär bland annat att tröskeln för att rapportera ändras till 1000 anställda och om förslaget röstas igenom skulle inte Rikshem längre träffas av de nya kraven på hållbarhetsrapportering.

Under året har arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen slutförts som lägger grunden för hållbarhetsrapportering enligt den nya europeiska standarden för hållbarhetsrapportering ESRS, European Sustainability Reporting Standards. Den dubbla väsentlighetsanalysen innebär att företaget kartlägger och bedömer sin inverkan på miljö och människor, både positiv och negativ, samt sina risker och möjligheters finansiella påverkan på företaget. En fråga anses väsentlig om den är väsentlig ur ett perspektiv eller båda perspektiven. Rikshems process för den dubbla väsentlighetsanalysen illustreras i bilden till höger.

I början av 2024 startades ett projekt för implementeringen av CSRD i syfte att strukturera arbetet med förberedelserna. Implementeringen drivs av hållbarhet med stöd av en styrgrupp och flertalet arbetsgrupper. I samband med den dubbla väsentlighetsanalysen gjordes även ett arbete med att identifiera alla datapunkter som kommer vara obligatoriska eller väsentliga att rapportera på. Varje arbetsgrupp har därefter arbetat vidare med sina datapunkter. Den dubbla väsentlighetsanalysen validerades av ledningsgruppen i september och av styrelsen i oktober 2024. En översyn av den dubbla väsentlighetsanalysen görs därefter årligen. Resultatet från den dubbla väsentlighetsanalysen kommer att redovisas i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025.

Processen för att landa i de väsentliga frågorna



Transaktion 09222115557426745O2 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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 (minimum safeguards).

I och med implementeringen av CSRD i årsredovisningslagen kommer Rikshem omfattas av rapporteringskraven enligt Taxonomiförordningen från och med räkenskapsår 2025. Rikshem har därför fortsatt arbetet med att implementera Taxonomiförordningen. Omnibusförslaget som kom i februari 2025 kan dock ändra omfattningen. Rikshems största ekonomiska aktivitet relaterar 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.

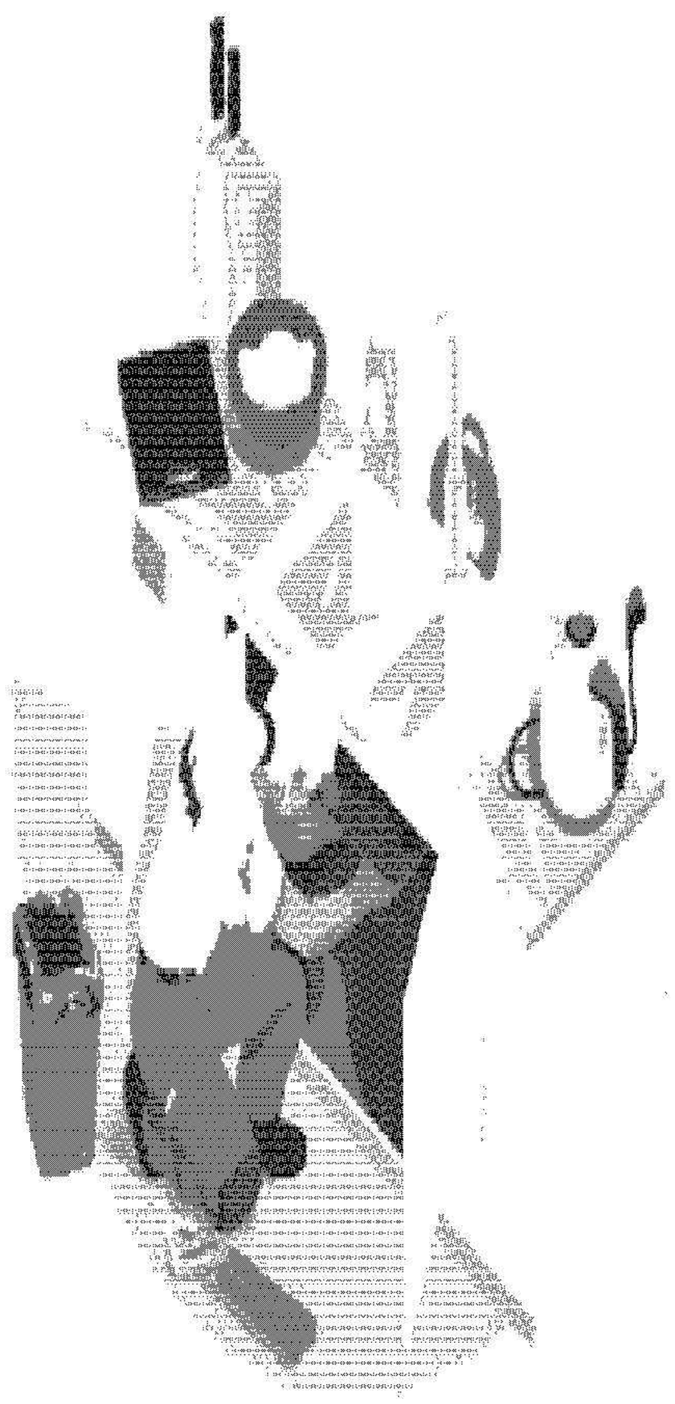
Under året har kartläggningen av fastigheternas primärenergital kopplat till det första miljömålet om begränsning av klimatförändringar uppdaterats. Bedömningen är gjord utifrån Fastighetsägarnas och branschens gemensamma arbete med gränsvärden för vad som anses tillhöra de bästa fastigheterna ur energisynpunkt (topp 15 procent). Därtill har fokus legat på det andra miljömålet relaterat till anpassning till klimatförändringarna genom att genomföra ytterligare 15 klimatrisk- och sårbarhetsanalyser på fastighetsnivå. En genomlysning har även skett utifrån minimiskyddsåtgärderna.

Väsentlighetsanalys enligt GRI

Rikshems väsentlighetsanalys enligt GRI, Global Reporting Initiative, genomfördes 2019 och uppdateras årligen. Våra tio väsentlighetsområden utgör kärnan i hållbarhetsarbetet och illustreras i hållbarhetskompassen, se sidan 14. Prioriteringen av väsentlighetsområdena utgår från var Rikshems verksamhet har störst positiv eller negativ påverkan på miljö och människor. 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. Våra KPI:er per väsentlighetsområde presenteras på sidan 79.

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 på nästa sida. 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.



Transaktion 09222115557426745O2 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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 6-7, 10-14, 79-84.
Ägare	Ägarmöten, ägarrapportering, års- och hållbarhets-redovisning, styrelsemöten, djupintervju inför fram-tagandet av väsentliga frågor.	• Klimatpåverkan och klimatnytta • Social inkludering och integration • Partnerskap och samarbete • Materialval	Läs hur Rikshem hanterar ägares förväntningar på sidorna 4-14, 21-35, 76-92, 93-97.
Långivare	Dialog i samband med låneförhandlingar, kapital-marknadspresentationer och investerarmöten.	• Klimatpåverkan och klimatnytta • Social inkludering och trygghet • Bolagsstyrning	Läs hur Rikshem hanterar långivarnas förväntningar på sidorna 10-14, 21-33, 76-86, 93-97.
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 10-14, 25-29, 85.
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 sidorna 25-29, 86.
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 10-14, 25-29, 77, 84.
Hyresgäst-föreningen	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 Hyresgäst-föreningens förväntningar på sidorna 10-14, 77, 84.

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

KPI:er per väsentlighetsområde

Målområde	Kundens perspektiv i alla led		Utveckla våra fastigheter & områden		Affärsmässighet i allt vi gör	
Väsentlighets-område	Kunddialog	Lätt att leva hållbart	Trygghet & trivsel	Varierat utbud	Hållbara affärer	Hållbara leverantörsled
KPI (indikator)	Serviceindex bostäder Nöjd kund index, NKI samhällsfastigheter	Mobilitet, ackumulerat antal laddplatser	Hyresgästernas upplevda trygghet, trygghetsindex	Attraktivitetsindex	Bekräftade incidenter av korruption	Andel av Rikshems leverantörer som har accepterat leverantörs-uppförandekoden
Mål 2025	78,9* 64,6*	–	76*	–	0	100% till 2030
Utfall 2024	76,9 68,1	293	76,1	79,8	0	85%
Utfall 2023	75,6 59,4	221	74,7	78,8	1	83%
Sida	6, 10-14, 21-24	6, 83	6, 10-14, 84	10-15	86	86

Målområde	Attraktiv arbetsgivare		Klimatneutral verksamhet		Digital utveckling	
Väsentlighets-område	Hållbart arbetsliv	Mångfald & jämställdhet	Minskade klimatutsläpp (Delmål till 2025)	Resurshushållning & miljö	Ett uppkopplat bestånd	Leverantörsuppföljning i Evaluate
KPI (indikator)	Interna ambassadörer (eNPS)	Medarbetare på Rikshem har likvärdiga förutsätt-ningar och möjligheter**	Minskad energianvänd-ning till 110 kWh/kvm Atemp Minska Rikshems totala klimatutsläpp med 20% jämfört med 2020***	Andel färdigställda projekt som certifierades med Miljöbyggnad Silver	Antal fastigheter uppkopplade mot ny nätinfrastruktur	Andel av Rikshems leverantörer som har ac-cepterat leverantörsupp-förandekoden och gjort leverantörsutvärdering inom hållbarhet
Mål 2025	27*	–	110 -20%	100%	408	100% till 2030
Utfall 2024	25	88	110,7 -17%	100%	406	15%
Utfall 2023	18	–	116 -7%	71%	381	1%
Sida	11, 85	85	11, 80-83	6	83	86

*Rikshems styrelse har beslutat om revidering av målet för 2025. **Redovisas för första gången, byte av KPI då Rikshem har bytt leverantör av medarbetarundersökningen under 2024.
***Uppföljning av klimatmålet görs med platsbaserade klimatutsläpp. Klimatbokslutet redovisas i sin helhet på sidan 81. Årsrapport energi och klimat redovisas på sidan 82.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Rikshems klimatarbete

Bygg- och fastighetsbranschen spelar en nyckelroll i omställningen till ett hållbart samhälle. Rikshem har därför tagit fram en klimatfärdplan som överensstämmer med branschens färdplan och det nationella klimatmålet. Klimatfärdplanen är även i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C.

En av klimataktiviteterna under året har varit att få igång ett pilotprojekt på återbrukshubb inom en del av förvaltningen där produkter och material från renoveringar samlas för att återanvändas. Byggmaterialens klimatpåverkan får allt större betydelse. Nyproduktionsprojektet Blombacka Norra Myran färdigställdes under året och det slutliga resultatet i klimatdeklarationen blev 141 kg CO_2e/kvm BTA, vilket är långt under medelvärdet enligt IVLs vägledning Scope 3 för bostadsföretag. Rikshem för även dialog med de fjärrvärmeleverantörer som har utmaningar med att nå sina klimatmål till 2030.

2014-2021

» År 2014 emitterade Rikshem sina första gröna obligationer som ett av de första fastighetsbolagen i världen.

» År 2020 startade Rikshem Energismarta fastigheter som var ett utvecklingsprojekt för energieffektivisering.

» År 2020 beslutades att bara köpa förnybar el till Rikshems fastigheter.

» År 2021 beslutades att all nyproduktion ska ha Miljöbyggnad Silver.

» År 2021 beslutades Rikshems klimatfärdplan med halvering till 2030 och netto noll till 2045.

2022

» Rikshems klimatmål för SME-bolag godkändes av Science Based Targets Initiative.

» 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.

2023

» Anslutit till HS30, Hållbart Stockholm 2030, med fokus på klimatfärdplanen och sociala frågor.

» Följt upp klimatfärdplanen och gjort en prognos som ökar tydlighet för förändringar och utmaningar.

» Kronan i Luleå blev norra Sveriges första projekt som inventerades för återbruk via CCBuild.

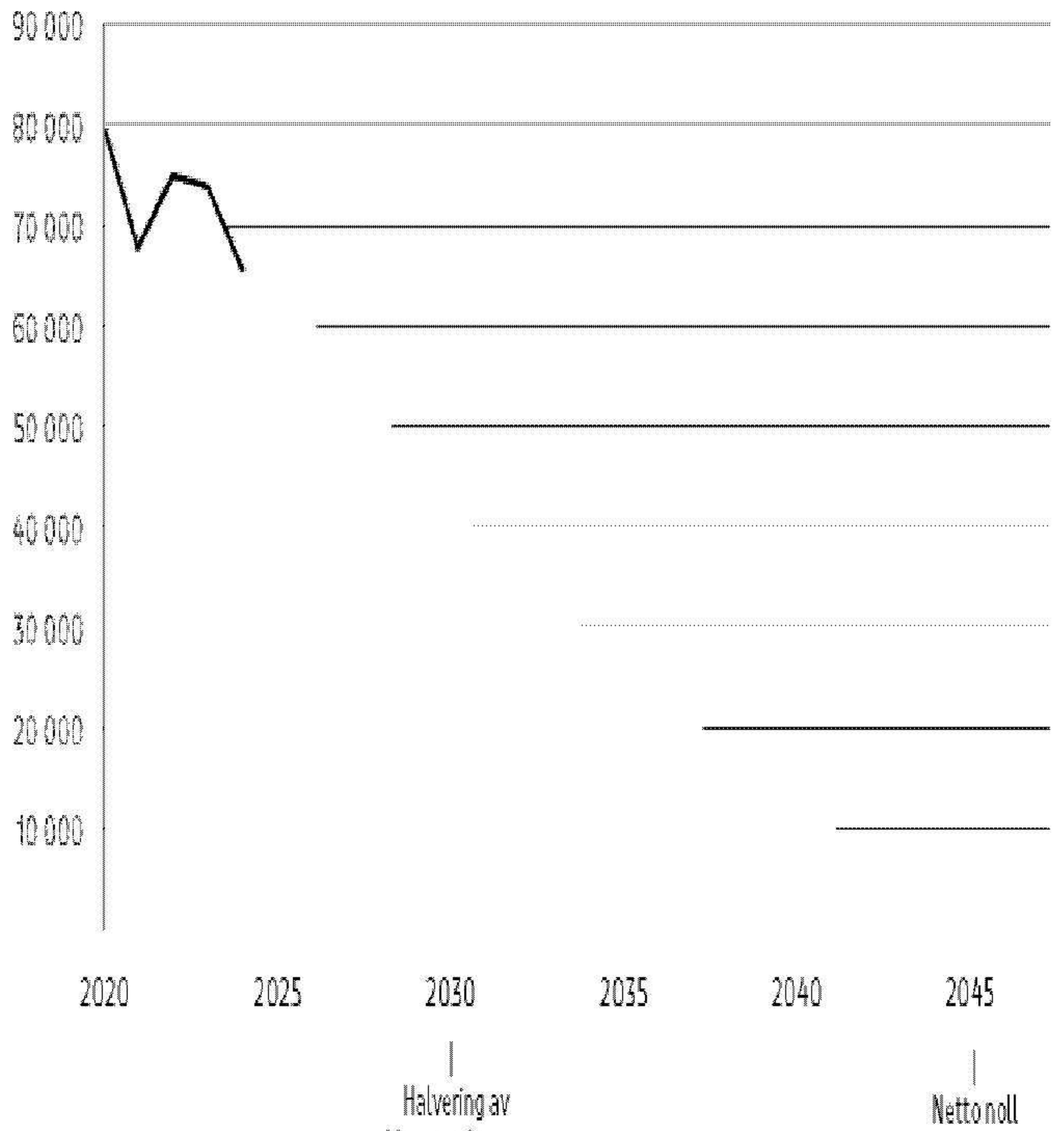
2024

» Färdigställt projektet Blombacka Norra Myran med ett mycket bra resultat i klimatdeklarationen på 141 kg CO_2e/kvm BTA.

» Startat upp en återbrukshubb i Uppsala för återbruk av produkter och material.

» Förberedelser har gjorts inför de kommande kraven på hållbarhetsrapportering enligt standarden E1 Klimatförändringar i ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

Rikshems klimatfärdplan, årlig klimatpåverkan, ton CO_2e (platsbaserad metod)



Rikshems klimatfärdplan visar vägen till målet om att nå netto noll klimatutsläpp till 2045. Jämfört med basåret 2020 ska klimatutsläppen halveras till 2030. Rikshems klimatmål antogs 2021 och täcker in hela bolagets verksamhet. Ett delmål är Klimatneutral förvaltning 2030 avseende scope 1 och 2. Sedan 2021 har många förändringar nationellt och internationellt skett för hur klimatpåverkan ska redovisas. En av förändringarna gäller hur begreppet klimatneutral får användas, vilket även förtydligas i standarden ISO 14068-1 om klimatneutralitet som lanserades under 2023.

Den nya europeiska standarden för hållbarhetsrapportering, ESRS, har en ämnesspecifik standard för klimatförändringar, E1, som även den kommer påverka hur företag och organisationer sätter sina klimatmål framöver. Rikshem följer utvecklingen som påverkar företag och organisationer att revidera sina klimatmål. Därför ser även Rikshem anledning att framgent behöva vidareutveckla våra klimatåtaganden.

Transaktion 09222115557426674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Rikshems klimatbokslut

Rikshems klimatbokslut för åren 2023-2024 med basår 2020 inkluderar scope 1, 2 och 3, fördelade på olika klimatposter enligt GHG-protokollet. Metodbeskrivningen för klimatbokslutet är framtagen med stöd av IVL Svenska Miljöinstitutet. Valt basår baseras på klimatkartläggningen som gjordes för år 2020. Ingående klimatgaser är koldioxid och koldioxidekvivalenter.

KLIMATBOKSLUT (TON CO_2e)	2024	2023	BASÅR 2020	KÄLLA/HÄNVISNING
SCOPE 1				
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	69	5	172	Uppmätta värden är hämtade från Vitec Energiuppföljning
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	52	102	572	Underlaget är hämtat från HR system och beräknat med Naturvårdsverkets klimatverktyg
Utsläpp av köldmedier (HFC)	0	47	17	Uppgifter är hämtade från berörda fastigheters årliga köldmedierapport från föregående år
Summa Scope 1	**121**	**154**	**761**	
SCOPE 2				
Fjärrvärme (platsbaserad)	15 051	16 134	16 986	Emissionsfaktorer är hämtade från VMKs fil Fjärrvärmens miljövärden 2023
Fjärrvärme (marknadsbaserad)	16 748	17 820		Emissionsfaktorer är hämtade från VMKs fil Fjärrvärmens miljövärden 2023
Köpt el (platsbaserad)	4 040	4 283	4 026	Emissionsfaktorer är hämtade från IVLs rapport Nr C 619 Maj 2021
Köpt el (marknadsbaserad)	2	2	8	Emissionsfaktorer är hämtade från EPDer för el
Summa Scope 2 (platsbaserad)	**19 091**	**20 417**	**21 012**	
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	**16 750**	**17 822**	**16 994**	
SCOPE 3				
Förvaltning (ROT) (3.1)	2 844	2 310	2 720	Utsläpp har beräknats enligt IVLs vägledning för Scope 3
Nybyggnation (klimatdeklaration samt installationer) (3.2)	9 563	14 128	13 339	Utsläpp har beräknats med schablon utifrån färdigställda projekt
Större ROT-projekt (värdehöjande) och Successionsrenovering (3.2)	2 822	3 023	2 162	Utsläpp har beräknats med schablon utifrån färdigställda projekt
Uppströms köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets) (3.3)	5	0	12	Utsläpp har beräknats utifrån Miljöfaktaboken 2011
Uppströms drivmedel till tjänstefordon och maskiner (3.3)	37	37	105	Underlaget är hämtat från HR system och beräknat med Naturvårdsverkets klimatverktyg
Uppströms köpt el och fjärrvärme (platsbaserad) (3.3)	2 304	2 384	2 340	Emissionsfaktorer är hämtade från VMK:s fil Fjärrvärmens miljövärden 2023
Uppströms köpt el och fjärrvärme (marknadsbaserad) (3.3)	1 342	1 493	1 520	Emissionsfaktorer är hämtade från EPDer för el och Fjärrvärmens miljövärden 2023
Tjänsteresor (privat bil, flyg) (3.6)	48	58	39	Beräknade utifrån statistik för milersättning och från respektive flygbolag
Boendes hushållsel (3.13)	5 960	5 870	7 060	Beräknade med schabloner för hushållens energianvändning och antal lägenheter
Boendes avfall (hantering) och restavfall (förbränning) (3.13)	7 408	7 449	8 550	Beräknade med schabloner för hushållens avfall och statistik från Avfall Sverige
Boendes bilkörning (3.13)	15 747	18 043	21 679	Beräknade med statistik från SCB och Naturvårdsverkets klimatverktyg för transporter
Summa Scope 3 (platsbaserad)	**46 738**	**53 302**	**58 006**	
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	**45 776**	**52 411**	**57 186**	
Summa klimatpåverkan (platsbaserad)	**65 950**	**73 873**	**79 779**	
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad)	**62 647**	**70 387**	**74 941**	

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Årsrapport energi och klimat

Tabellen nedan redovisar faktisk och normalårskorrigerad energianvändning för Rikshems jämförbara bestånd[1]. Normalårskorrigerade siffror används för att kunna jämföra mellan åren oavsett om det varit ett varmt eller kallt år. SMHIs energiindex används vid normalårskorrigeringen. För de normalårskorrigerade siffror som utgör uppföljningen mot Rikshems mål landar energianvändningen på 110,7 kWh/kvm A_{temp}[2] för 2024, vilket är 4,0% lägre jämfört med föregående år. År 2024 var ett varmt år med lägre energianvändning sett till snittet för Sverige, men med lokala variationer.

Rikshems klimatpåverkan från köpt energi beror till stor del på fjärrvärmeleverantörernas bränslemixar. Därför är det inte alltid säkert att utsläppen från köpt energi minskar om energianvändningen minskar. Under 2024 minskade dock utsläppen från köpt energi, medan utsläppen från våra hyresgästers el ökade jämfört med 2023.

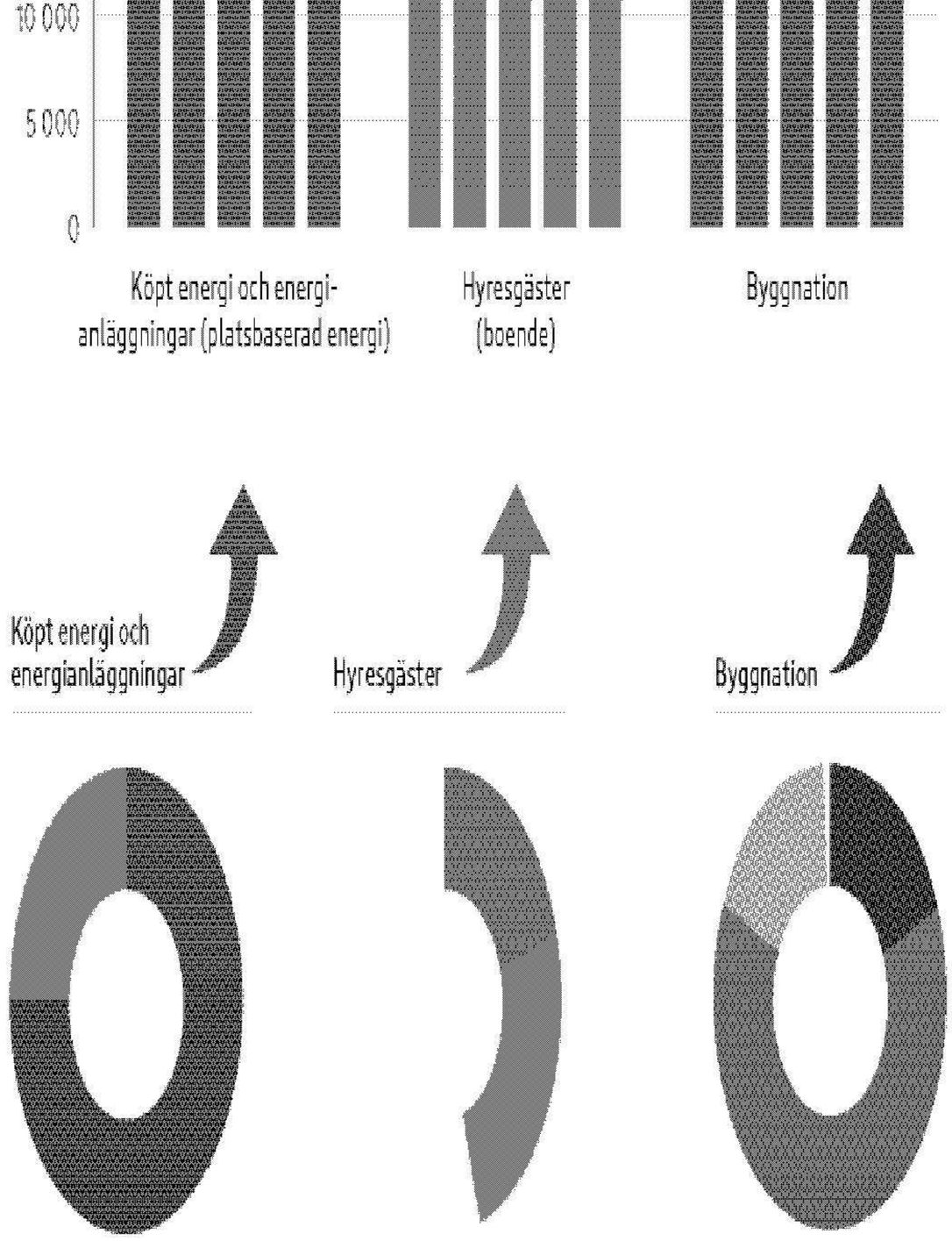
För byggnation minskade utsläppen från nyproduktion och renovering under 2024 jämfört med 2023. På sikt kommer klimatavtrycket för nyproduktion och renovering att minska i takt med att byggmaterialens klimatavtryck minskar.

ENERGIANVÄNDNING	2024	2023	2022
Energianvändning, faktisk (GWh)	251	267	267
Energianvändning, normalårskorrigerad (GWh)	257	266	272
Energianvändning, faktisk (kWh/kvm A_{temp})	108	116	116
Energianvändning, normalårskorrigerad (kWh/kvm A_{temp})	111	115	118

1) Jämförbart bestånd för energi- och klimatstatistik avser den del av beståndet som Rikshem ägt under ett helt kalenderår och som har jämförbara siffror med föregående år, det vill säga de fastigheter där bolaget kan följa upp samma typ av energianvändning (uppvärmning, fastighetsel och vattenanvändning). Det jämförbara beståndet inkluderar 393 fastigheter av Rikshems totala 512.

2) A_{temp} är invändig area som värms till mer än 10 grader Celsius. Uppgifterna hämtas från fastigheternas energideklarationer.

Rikshems klimatpåverkan 2020-2024, ton CO_2e/år (platsbaserad metod)



Transaktion 09222115557542674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Energismarta fastigheter

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

Energianvändningen är stor i både byggskedet och driftskedet för såväl branschens som Rikshems egen verksamhet. I byggskedet är det främst materialtillverkningen som står för den största energianvändningen. Energianvändningen under driftskedet avser den energi som används i fastigheterna i form av värme och fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning ingår inte. Värmeanvändningen utgör den största delen, cirka 85 procent. Resterande mängd utgörs av fastighetsel. Under 2024 köpte vi förnybar el som bestod av 100% vattenkraft.

Energiarbete under året

Under året har Rikshem färdigställt och slutrapporterat Elenaprojektet som startades 2020 och har kallats energismarta fastigheter. Rikshem har också utvecklat rutiner och processer för att förbättra det systematiska energiarbetet genom att utöka organisationens tekniska resurser med tekniska förvaltare, infört temadagar kring energi samt fortsatt att utveckla olika koncept som laddinfra och solceller.

Energiprojektet i Gränby

Projektet är ett av Sveriges största energiprojekt som omfattar 1200 lägenheter. Inom projektet installerades en ny energilösning med bergvärme i kombination med fjärrvärme, en stor solcellsanläggning och konvertering av eftervärmningsbatterier i ventilationen från direktverkande el till vattenburen värme från bergvärmen. Projektet beräknas spara cirka 6 GWh energi årligen.

Berg- och sjövärmeanläggning i Långsjöbo

Inom projektet i Långsjöbo har vi moderniserat en berg- och sjövärmeanläggning för en mer optimal drift där vi med smart styrning nu kan återladda borrhålen med energi från sjön under sommaren. Inom projektet installerades även solceller. Projektet väntas spara cirka 170 MWh årligen.

Fönsterrenovering i Södertälje

I Södertälje har vi utfört ett fönsterprojekt där vi har renoverat och monterat en tilläggsruta, detta medför minskade värmeförluster och minskar risken för störande ljud utifrån. Projektet väntas spara cirka 60 MWh årligen.

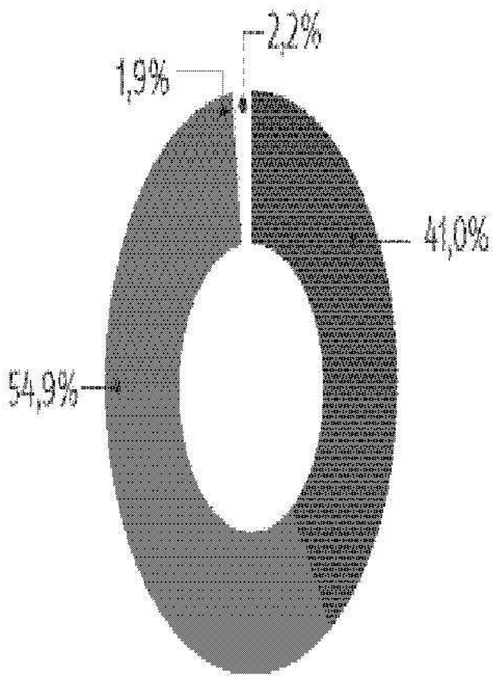
Ny fastighetsstyrning

Rikshem har startat projektet Ny fastighetsstyrning som är det sista delprojektet inom Ett uppkopplat bestånd. Projektet syftar till att modernisera styrutrustning i våra fastigheter, utöka, kvalitetssäkra och ändra dataflöde för energimätning samt att koppla upp samtliga fastigheter mot ett överordnat system.

Elenaprojektet

Projektet Energismarta fastigheter delfinansierades 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.

Den inköpta energins ursprung



Rikshem köper ursprungsmärkt el från förnybara källor (vattenkraft). 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 09222115557426674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Områdesutveckling

Sverige har fortsatta 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 med långsiktiga mål för varje område. 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. Projektutveckling

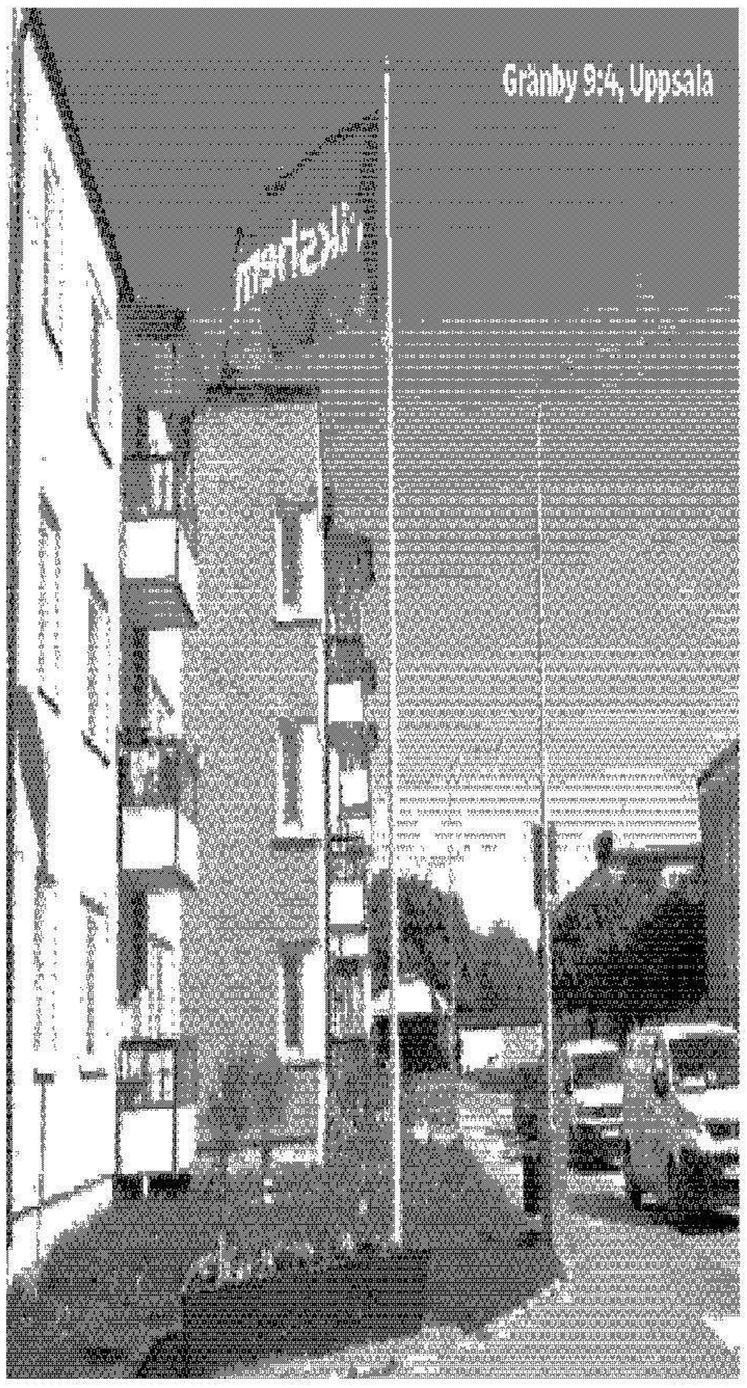
Vår projektverksamhet ska lyfta och komplettera det befintliga beståndet i området. Vi vill kunna erbjuda boendeformer som passar livets alla skeden och breddar målgruppen. Genom att om möjligt tillföra samhällsfastigheter kan vi bidra med både ökad service och arbetsplatser till våra bostadsområden.

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 andra 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 pågår ett omfattande och långsiktigt arbete för att skapa en trygg och hållbar boendemiljö. Rikshem har ett stort bestånd i området, vilket ger oss goda möjligheter att påverka och förbättra samhällsutvecklingen. Satsningen är långsiktig och har mål som sträcker sig till 2035, men arbetet har gett fina resultat på kort tid och Gränby upplevs redan nu som ett betydligt tryggare och mer attraktivt område. Under året fortsatte GUPP, vårt samarbete med Utvecklings- och prestationscentrum Uppsala. Det är ett projekt där barn och unga i området ska inspireras och motiveras till att utöva olika former av fysisk aktivitet och prova på olika idrotter.



SOCIALA SATSNINGAR

I flera av våra områden agerar vi genom att erbjuda läxhjälp och sommarjobb till ungdomar. Det här gör vi dels för att skapa en meningsfull fritid för ungdomarna, dels för att bredda deras nätverk och öka integrationen. Under 2024 erbjöds 30 elever läxhjälp på skolor i Rikshems områden. Vi förmedlade 61 sommarjobb under året i egen regi och 144 sommarjobb tillsammans med andra. I de fall vi själva rekryterar är målsättningen att huvuddelen av ungdomarna ska komma från våra områden. Vi initierar och deltar även i andra insatser för att få fler personer i våra områden i arbete.

Oriktiga hyresförhållanden såsom otillåten andrahandsuthyrning kan leda till ökad otrygghet och minskat hyresgästengagemang. För att motverka olaglig andrahandsuthyrning genomför vi systematiska kontraktskontroller. För att hjälpa personer som har svårt att få bostad på egen hand erbjuder vi bosociala kontrakt genom avtal via kommunerna. Under 2024 hade 338 personer en bostad via ett bosocialt kontrakt.

Som komplement till den vanliga uthyrningen finns konceptet Rikshem Direkt för lägenheter med snabb inflyttning, vilket möjliggör för unga och andra som står långt ifrån bostadsmarknaden att få en bostad. Under 2024 hyrdes 200 lägenheter ut via Rikshem Direkt.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Hållbart arbetsliv

Ett hållbart arbetsliv handlar både om den fysiska och den psykiska arbetsmiljön för alla medarbetare på Rikshem. Tillsammans arbetar vi systematiskt med vår arbetsmiljö för en hållbar och säker arbetsplats.

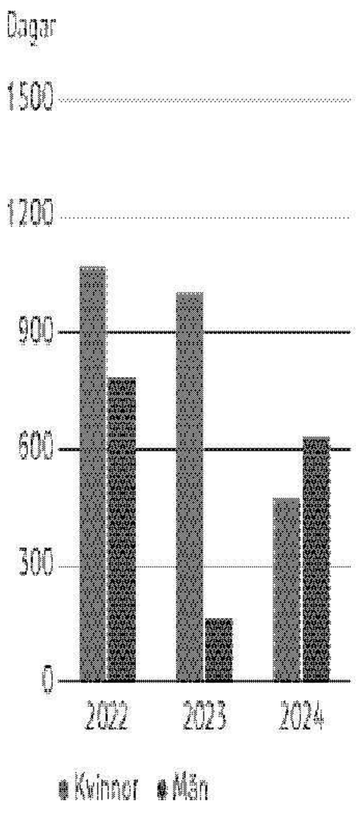
För att säkerställa att Rikshem håller en hög standard avseende arbetsmiljö arbetar bolaget efter en arbetsmiljöpolicy och rutinbeskrivningar. Denna systematik finns på plats för att undvika faror och risker, men även för att leva upp till lagar och regler gällande arbetsmiljö, exempelvis Arbetsmiljölagen 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 är 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.

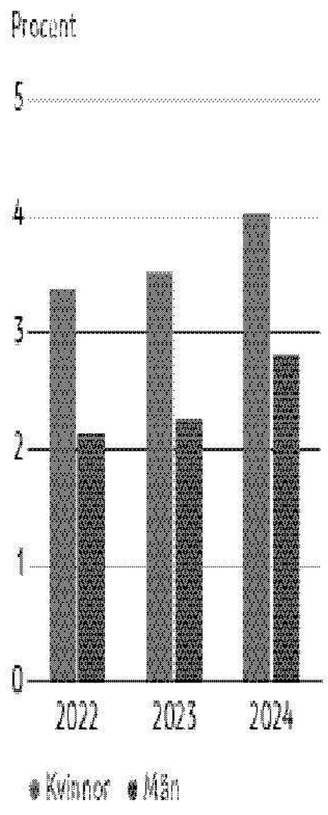
Rikshems mål är att alla ska känna sig trygga och må bra i vår arbetsmiljö, men ibland sker olyckor eller så sker tillbud och incidenter som skulle ha kunnat resultera i olyckor. Alla oönskade händelser visar på var i verksamheten det finns risker i vår arbetsmiljö. För att undvika att sådana händelser leder till ohälsa eller olyckor och för att en bra arbetsmiljö ska uppnås är det viktigt att alla olyckor och tillbud rapporteras in så att Rikshem kan följa upp, åtgärda och upprätthålla ett fortsatt proaktivt och systematiskt arbetsmiljöarbete.

Här nedan redovisas anmälda arbetsskador med sjukfrånvaro, anmälda tillbud samt antal fall av upplevda trakasserier eller diskriminering. En arbetsskada definieras här som en skada eller sjukdom som har uppkommit på grund av olycksfall eller på annat sätt orsakats av arbetet, eller en skada som har inträffat på väg till eller från arbetet.

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, %

	2024		2023		2022	
Andel %	**Kv**	**M**	**Kv**	**M**	**Kv**	**M**
Samtliga medarbetare	49	51	51	49	51	49
Företagsledning	67	33	67	33	64	36
Styrelsen	57	43	57	43	38	62
Chefer	48	52	45	55	55	45

Åldersfördelning[1], antal

	2024			2023		
	<30 år	**30-50 år**	**>50 år**	**<30 år**	**30-50 år**	**>50 år**
Samtliga medarbetare	19	217	89	25	208	75
Företagsledning	0	6	6	0	7	5
Styrelsen	0	2	5	0	2	5

1) Avser tillsvidareanställda per den 31 december 2024. Avser faktiskt antal personer.

Hälsa och säkerhet, antal

	2024	2023	2022
Anmälda arbetsskador[1]	25	27	12
Anmälda tillbud	13	14	25
Fall av upplevda trakasserier eller diskriminering[2]	14	13	12
Frekvens arbetsskador med sjukfrånvaro > 1 dag per 200 000 arbetade timmar	0,3	1,2	1,3

1) Under 2024 ledde 1 anmäld arbetsskada till sjukfrånvaro > 1 dag, vilket motsvarar ett utfall på 0,3 uttryckt i arbetsskadefrekvens (antal arbetsskador med sjukfrånvaro > 1 dag per 200 000 arbetade timmar). Under 2024 uppgick arbetade timmar totalt till 627 464.
2) Dessa fall inkom genom medarbetarundersökningen.

Transaktion 09222115557542674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Hållbara affärer

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. I Rikshems policy för motverkande av intressekonflikter framgår hur medarbetarna ska agera i situationer där personliga intressen riskerar att blandas med Rikshems affärsverksamhet samt hur sådana situationer ska hanteras. Policyn för whistleblowing beskriver vilka möjligheter medarbetare har att rapportera oegentligheter och hur ärenden hanteras i Rikshems visselblåsningsfunktion. Anmälningar går att göra anonymt. Inga anmälningar till visselblåsartjänsten mottogs under 2024. Inga korruptionsincidenter har inträffat under 2024.

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.

Hållbara inköp

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 2024 har vi fortsatt arbetat med leverantörsutvärdering inom hållbarhet. 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 719 leverantörer varav 614 har accepterat leverantörsuppförandekoden. Det motsvarar 85 procent av Rikshems leverantörer i databasen, vilket är en förbättring jämfört med tidigare år. Av dem som inte har godkänt koden är huvuddelen leverantörer med längre avtal som tecknades innan koden var på plats. Samtliga leverantörer som tillkommit till avtalsdatabasen under 2024 har godkänt uppförandekoden. Under året har ett arbete gjorts med att rensa inaktiva avtal i databasen. Vi har förstärkt vår avtalsprocess, bland annat genom införandet av digital signatur, för att uppnå ett ännu mer systematiskt avtalsarbete.

Leverantörsuppföljning

Vi granskar löpande nya leverantörer som Rikshem ingår avtal med och genomlyser framför allt ekonomiska aspekter samt efterlevnad av branschstandarder. 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 åtta oannonserade arbetsplatskontroller, både i nyproduktionsprojekt, renoveringsprojekt och inom förvaltningen. Kontrollerna utförs av ett externt säkerhetsföretag och är en av aktiviteterna inom hållbara leverantörsled. Vi har även genomfört leverantörsutvärderingar inom hållbarhet för 15% av de leverantörer som har accepterat leverantörsuppförandekoden, vilket är ett av målen i vårt hållbarhetslänkade ramverk för obligationer.

Policyer för ett ansvarsfullt företagande

• Uppförandekod	• Arbetsmiljöpolicy
• Hållbarhetspolicy	• Mångfalds- och jämställdhetspolicy
• Leverantörsuppförandekod	• Informationssäkerhetspolicy
• Policy för whistleblowing	• Uthyrningspolicy
• Policy för motverkande av intressekonflikter	• Finanspolicy
• Policy för tjänsteresor, representation och konferenser	• Vd-instruktion
• Insiderpolicy	• Besluts- och attestordning

*Leverantörsuppförandekoden innebär att krav ställs på leverantörer att leva upp till ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarhetskrav baserade på FN Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Avtalskraven anpassas för respektive upphandling utifrån de aspekter som är mest aktuella.

Transaktion 09222115557426674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

GRI-index

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Generella upplysningar				
Organisationsprofil				
2-1	Information om organisationen	Det här är Rikshem, Hållbarhetsstyrning		4-5, 76
Enheter som ingår i redovisningen				
2-2	Enheter som ingår i hållbarhetsredovisningen	Om hållbarhetsredovisningen		91
Om hållbarhetsredovisningen				
2-3	Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontaktperson	Om hållbarhetsredovisningen		91
Ev. revidering av tidigare information				
2-4	Ev. revidering av information i tidigare redovisningar	Hållbarhetsstyrning		76
Externt bestyrkande				
2-5	Externt bestyrkande av hållbarhetsredovisningen	Revisorns rapport - hållbarhetsredovisning		92
Bransch och värdekedja				
2-6	Bransch, verksamhet, produkter, tjänster och värdekedja	Det här är Rikshem, Vår vision, Våra mål, Så skapar vi värde, Vår hållbarhetskompass, Hållbara affärer		4-5, 10-14, 86
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.	50-52
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.	50-52
Bolagsstyrning				
2-9	Information om bolagsstyrning och styrelse	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse, Hållbarhetsstyrning		30-33, 35, 76
Valberedning				
2-10	Nominering och val av styrelse	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse		30-33, 35
Styrelseordförande				
2-11	Styrelseordförande	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse		30-33, 35
Styrelsens roll i hanteringen av påverkan				
2-12	Styrelsens roll i hanteringen av påverkan	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		30-33, 76
Delegering				
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		30-33, 76

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

GRI-index, fortsättning

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Generella upplysningar				
Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen				
2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		30-33, 76
Intressekonflikter				
2-15	Process för hantering av intressekonflikter	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		30-33, 76
Kommunikation av kritiska frågor				
2-16	Kommunikation av kritiska frågor till styrelsen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		30-33, 76
Kunskap inom hållbar utveckling				
2-17	Kunskapshöjande aktiviteter hos styrelsen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		30-33, 76
Utvärdering av styrelsen				
2-18	Process för utvärdering av styrelsen	Bolagsstyrningsrapport		30-33
Policy för ersättning till styrelsen				
2-19	Policy för ersättning till styrelsen	Bolagsstyrningsrapport Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen		30-33, 50-52
Process för ersättning till styrelsen				
2-20	Process för att fastställa ersättningar	Bolagsstyrningsrapport Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen		30-33, 50-52
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.	50-52
Hållbarhetsstrategi				
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	Vd har ordet, Vår vision, Våra mål, Vår hållbarhetskompass, Hållbarhetsstyrning		8-9, 10-11, 14, 76
Uppförandekoder				
2-23	Uppförandekoder för ett ansvarsfullt företagande	Hållbara affärer, Länk till uppförandekoder: www.rikshem.se/om-oss/hallbarhet/affarsmassighet-och-hallbara-affarer/		86
Förankring av uppförandekoder				
2-24	Förankring av uppförandekoder	Risker och möjligheter, Hållbara affärer, Länk till information om uppförandekoder: www.rikshem.se/om-oss/hallbarhet		25-29, 86
Process för att avhjälpa påverkan				
2-25	Process för att avhjälpa negativ påverkan	Risker och möjligheter, Hållbarhetsstyrning, Hållbara affärer		25-29, 76, 86
Mekanismer för rådgivning				
2-26	Mekanismer för rådgivning av uppförandekoder	Risker och möjligheter, Hållbarhetsstyrning, Hållbara affärer		25-29, 76, 86

Transaktion 09222115557426745 32 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

GRI-index, fortsättning

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Generella upplysningar				
Lagefterlevnad				
2-27	Information om lagefterlevnad och ev. lagöverträdelser	Hållbarhetsstyrning, Hållbara affärer		76-77, 86
Medlemskap i organisationer				
2-28	Medlemskap i organisationer	Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvaru-bedömningen, Sveriges Allmännytta, LFM30, HS30		
Intressentrelationer				
2-29	Information om intressentdialoger	Hållbarhetsstyrning, Rikshems intressenter		76-78
Kollektivavtal				
2-30	Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	Alla anställda utom vd		

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Väsentlighet				
Väsentlighetsanalys				
3-1	Process för väsentlighetsanalys	Hållbarhetsstyrning		76-77
Väsentlighetsområden				
3-2	Lista över väsentlighetsområden	Vår hållbarhetskompass, KPI:er per väsentlighetsområde		14, 79
Hantering av väsentlighetsområden				
3-3	Hållbara affärer	KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer, Finansiering		79, 86, 93-97
3-3	Hållbara leverantörsled	KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer		79, 86
3-3	Kunddialog	Året i korthet, Våra mål, Så skapar vi värde, Hållbarhetsstyrning, Rikshems intressenter, KPI:er per väsentlighetsområde		6, 11, 12-13, 76-79
3-3	Lätt att leva hållbart	Vår vision, Våra mål, KPI:er per väsentlighetsområde		10-11, 79
3-3	Hållbart arbetsliv	Våra mål, Så skapar vi värde, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbart arbetsliv		11, 12-13, 76, 79, 85
3-3	Mångfald & jämställdhet	Våra mål, Så skapar vi värde, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbart arbetsliv		11, 12-13, 76-79, 85
3-3	Minskade klimatutsläpp	Våra mål, Vår hållbarhetskompass, KPI:er per väsentlighetsområde, Rikshems klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat		11, 14, 79, 80-83
3-3	Resurshushållning & miljö	Året i korthet, Så skapar vi värde, KPI:er per väsentlighetsområde		6-7, 12-13, 79
3-3	Trygghet & trivsel	Året i korthet, Våra mål, Så skapar vi värde, Vår hållbarhetskompass, KPI:er per väsentlighetsområde		6-7, 11, 12-13, 14, 79
3-3	Varierat utbud	Året i korthet, Så skapar vi värde, KPI:er per väsentlighetsområde		6-7, 12-13, 79

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

GRI-index, fortsättning

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
GRI indikatorer				
Antikorruption				
205-3	Anti-korruption	KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer, Finansiering		79, 86, 93-97
Energianvändning				
302-1	Energianvändning	KPI:er per väsentlighetsområde, Årsrapport energi och klimat		79, 82
302-3	Energiintensitet	KPI:er per väsentlighetsområde, Årsrapport energi och klimat		79, 82
302-4	Minskad energianvändning	Våra mål, KPI:er per väsentlighetsområde, Årsrapport energi och klimat, Energismarta fastigheter		11, 79, 82, 83
Klimatutsläpp				
305-1	Klimatutsläpp (CO_2e) egna, Scope 1	Rikshems klimatarbete, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Rikshem gör avsteg från att redovisa biogena utsläpp då data ej finns tillgängligt.	80, 81, 82
305-2	Klimatutsläpp (CO_2e) köpt energi, Scope 2	Rikshems klimatarbete, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Rikshem gör avsteg från att redovisa biogena utsläpp då data ej finns tillgängligt.	80, 81, 82
305-3	Klimatutsläpp (CO_2e) övriga, Scope 3	Rikshems klimatarbete, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Rikshem gör avsteg från att redovisa biogena utsläpp då data ej finns tillgängligt.	80, 81, 82
Miljökrav				
308-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer		79, 86
Arbetsmiljö				
403-1 -7	Arbetsmiljö och säkerhet	Förvaltningsberättelse, Risker och möjligheter, Hållbart arbetsliv		21-24, 25-29, 85
403-9	Arbetsrelaterade olyckor	Förvaltningsberättelse, Risker och möjligheter, Hållbart arbetsliv	Rikshem gör avsteg från att redovisa per region, konsulter inkluderas inte i data.	21-24, 25-29, 85
Mångfald				
405-1	Sammanställning av styrelse och ledning samt uppdelning av anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupp och andra mångfaldsfaktorer	Styrelse, Ledning Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen Hållbart arbetsliv		34, 35, 50-52 85
Sociala krav				
414-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer		79, 86

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Om hållbarhets-redovisningen

Rikshems hållbarhetsredovisning för 2024 har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards 2021. Hållbarhetsredovisningen, som omfattar Rikshem AB (publ) samt helägda dotterbolag, upprättas årligen och sammanfattar Rikshems hållbarhetsarbete under 2024. Joint ventures ingår ej i hållbarhetsredovisningen.

Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelsen, se sidan 92 för revisorns yttrande. Rikshems verksamhetsår är lika med kalenderår. Alla upplysningar i denna hållbarhetsredovisning avser därmed räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31 om inget annat uppges. Den senaste års- och hållbarhetsredovisningen publicerades den 21 mars 2024 för verksamhetsåret 2023. Kontaktperson för redovisningen är hållbarhetschef Ebba Lindencrona, ebba.lindencrona@rikshem.se.

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Rikshem AB (publ)s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 91, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kerstin Lindberg Göransson Styrelsens ordförande	Pernilla Arnrud Melin Ledamot	Siv Malmgren Ledamot
Zdravko Markovski Ledamot	Frida Olsson Ledamot	Per-Gunnar Persson Ledamot
Peter Strand Ledamot	Anette Frumerie Verkställande direktör	

Hållbarhetsrapport

RIKSHEM REDOVISAR FÖLJANDE INNEHÅLL FÖR 2024 ÅRS LAG-STADGADE HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN:

	Sida
Rikshems affärsmodell	12-13
Risker och riskhantering	21-24, 25-29
Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal	
Miljö	4-5, 6-7, 10-14, 76-83
Mänskliga rättigheter	25-29, 84-86
Personal	10-14, 25-29, 85
Anti-korruption	25-29, 86, 93-97
Sociala förhållanden (hållbar stadsutveckling)	4-5, 6-7, 10-14, 25-29, 84

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Revisorns rapport - hållbarhetsredovisning

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Rikshem ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Rikshem AB (publ), org.nr. 5567099667

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Rikshem AB (publ) (Rikshem) att översiktligt granska Rikshems hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 87-90 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 91.

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, enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 91 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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.

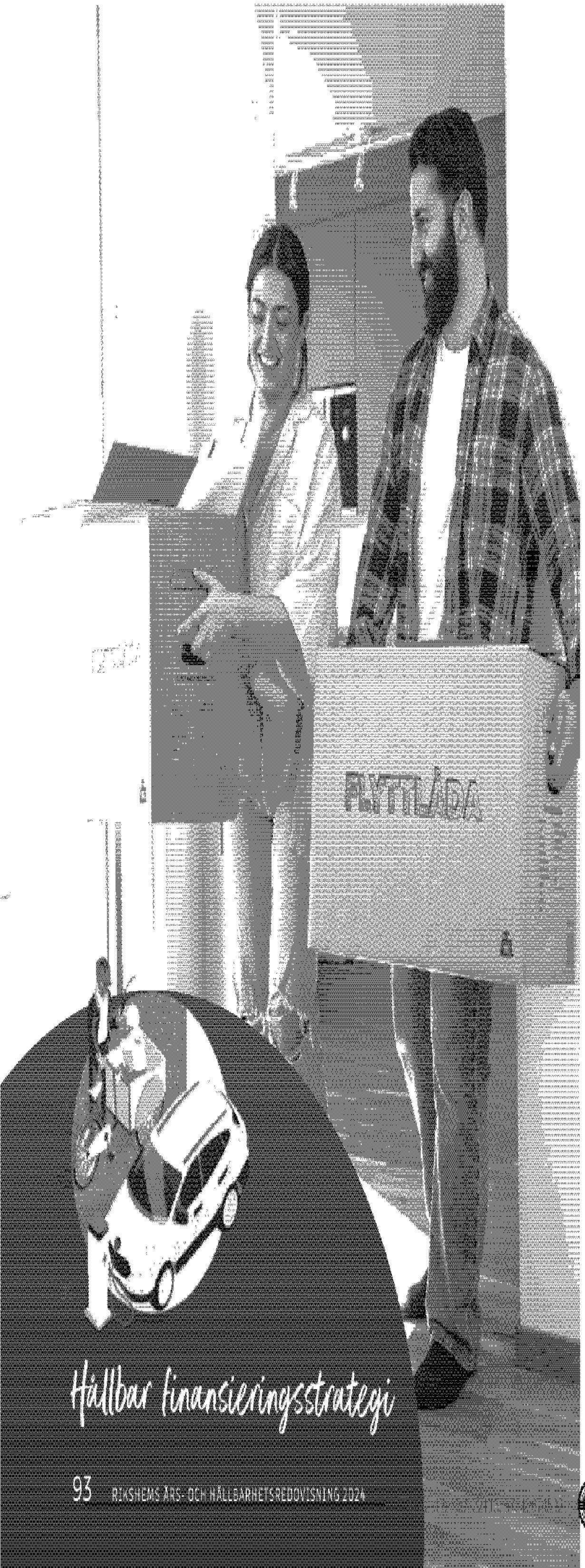
Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Transaktion 09222115557542674532 Signerat PP, KLG, PAV, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM



Grön och hållbar finansiering

Rikshems affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter. Våra ägare Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB är långsiktiga aktörer och vårt uppdrag är att leverera god avkastning till våra ägare, som även förväntar sig att det sker på ett hållbart sätt.

Rikshem har som mål att uppnå netto noll klimatutsläpp till 2045 och en halvering av klimatutsläppen till 2030 (basår 2020). Rikshems klimatmål och åtaganden överensstämmer med branschens färdplan och det nationella klimatmålet samt är i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Rikshem arbetar aktivt med energieffektivisering, energiflexibilitet och energikällor i befintligt bestånd och strävar efter att våra fastigheter och byggnader ska kunna finansieras med gröna och hållbara lån. Även investeringar i befintliga fastigheter som medför väsentligt minskad energiförbrukning kan finansieras genom gröna lån eller grön finansiering via Europeiska Investeringsbanken (EIB).

GRÖNA OBLIGATIONER

Rikshems ramverk för gröna obligationer uppdateras löpande för att anpassas till rådande standarder på marknaden. Rikshem emitterade gröna obligationer för första gången 2014 och var då ett av de första bostadsbolagen i världen med gröna obligationer. Ramverket är baserat på Green Bond Principles och har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate Research).

HÅLLBARA INVESTERINGAR

Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanserades under 2024 och möjliggör för kreditinvesterare att bidra till Rikshems viktiga KPI:er inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled, energieffektivisering i befintligt bestånd och miljöcertifiering vid nybyggnation. Ramverket är baserat på Sustainability-Linked Bond Principles och har granskats av det oberoende institutet Sustainalytics. Läs mer om grön och hållbar finansiering på sidan 96.

Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Finansiering

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

MARKNADEN

Vid inledningen av 2024 låg styrräntan på 4 procent och Riksbankens bedömning vid mötet i januari var att styrräntan troligtvis kunde börja sänkas under det första halvåret, givet gynnsammare inflationsutsikter. Den första sänkningen skedde i maj följt av ytterligare sänkningar i augusti och september med 25 räntepunkter vardera. På mötet i november valde Riksbanken att göra en dubbelsänkning med 50 räntepunkter ner till 2,75 procent för att ge ytterligare stöd åt konjunkturåterhämtningen. I december sänktes som väntat styrräntan ännu en gång och samtidigt indikerades ytterligare en sänkning under första halvåret 2025. Därmed skulle styrräntan nå 2,25 procent. Sedan i maj har styrräntan sänkts med totalt 1,5 procentenheter. Riksbanken framhåller att inflations- och konjunkturutsikterna fortsatt är osäkra bland annat kopplat till oklarheter kring handelspolitiken i omvärlden, regeringskriser i Europa och geopolitiken. Konjunkturinstitutet bedömer å sin sida att lågkonjunkturen fortsätter att fördjupas då hushållens konsumtion inte ökar i den utsträckning som krävs. Därför dröjer det till senare delen av 2025 innan vändningen i konjunkturen sker. Samtidigt bedöms inflationen ligga under 2 procent vilket möjliggör fortsatt sänkning av styrräntan till 1,5 procent vid utgången av 2025 enligt KI.

Den amerikanska centralbanken FED valde enligt förväntan att sänka styrräntan med 25 räntepunkter i december till intervallet 4,25-4,5 procent. Dock förväntar sig centralbanken nu färre sänkningar framgent. Nu förväntas räntan sänkas två gånger under 2025 enligt medianprognosen. På längre sikt väntas räntan bli 3,1 procent jämfört tidigare 2,9 procent. Även om FED höjde prognosen för BNP och marginellt sänkte prognosen för arbetslöshet framhölls att osäkerheten har ökat vad gäller handels- och finanspolitikens påverkan.

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

MÅL OCH STRATEGI

Rikshems finansiella strategi syftar till att säkerställa tillgången till finansiering på kort och lång sikt till konkurrenskraftiga villkor. Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker, såsom exempelvis refinansieringsrisk och ränterisk. Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för hur finansverksamheten ska bedrivas. Stort fokus läggs på att upprätthålla en väldiversifierad låneportfölj med olika finansieringskällor. Rikshem eftersträvar att vara en välrenommerad låntagare i det nordiska banksystemet, på de svenska, norska och europeiska obligationsmarknaderna och på den svenska certifikatmarknaden. Backup-faciliteter hos ägare och banker och en spridd förfallostruktur på lånen bidrar också till Rikshems finansiella stabilitet.

Räntebärande skuld per typ av finansiering

TYP AV FINANSIERING	UTESTÅENDE BELOPP	ANDEL AV RÄNTEBÄRANDE SKULD, %
Företagscertifikat	1 348	5
Banklån mot säkerhet	5 380	18
Icke säkerhetställda lån	1 144	4
Obligationer SEK	13 408	46
Obligationer NOK	5 618	19
Obligationer EUR	1 422	5
Obligationer AUD	547	2
Obligation JPY	244	1
Totalt	**29 111**	**100**

FINANSIELL STÄLLNING

Rikshem har kreditbetyget A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bekräftades av Moody's i november 2024. Samtliga av Rikshems övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom bolagets policynivåer. Nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA har fallit tydligt under året till följd av en positiv utveckling i driftöverskottet och en lägre investeringstakt, i kombination med amortering av lån efter gjorda avyttringar. Under det första kvartalet 2024 skärptes policynivåerna avseende belåningsgrad och

Transaktion 09222115557542674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM



Planen 4, Norrköping

räntetäckningsgrad. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 42 procent, belåningsgraden till 51 procent och räntetäckningsgraden var oförändrad på 2,6 gånger.

UPPLÅNING

Obligationsmarknaden har under året utvecklats väl. Rikshem har under det fjärde kvartalet emitterat obligationer om totalt 1 700 mkr på löptider mellan 2 år till 5 år. Av dessa obligationer var 1 400 mkr gröna obligationer. Under fjärde kvartalet har obligationer till ett nominellt om 592 mkr återköpts i förväg eller återbetalats vid förfall. Banklån med kort kvarvarande löptid har refinansierats med ett nytt säkerställt banklån på lång löptid om 10 år via den danska realkreditmarknaden.

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

Rikshem har ett EMTN-program noterat på Irish Stock Exchange för utgivande av obligationer. Rambeloppet för EMTN-programmet uppgår 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, AUD och JPY till en sammanlagd volym motsvarande 7,8 mdkr. Övriga obligationer är denominerade i SEK till en volym om cirka 13,4 mdkr. Rikshem har även ett företagscertifikatprogram som ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider på upp till tolv månader inom en ram om 10 mdkr varav 1,3 mdkr var nyttjad vid årsskiftet. Den svenska obligationsmarknaden erbjuder främst finansiering med löptider upp till fem år. För att öka kapitalbindningen och samtidigt bredda investerarbasen emitteras obligationer även i utländska valutor. Under året har obligationer emitterats till en sammanlagd emissionsvolym motsvarande cirka 5,3 mdkr varav motsvarande 1,3 mdr i NOK. Emissioner i NOK

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAV, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

har gjorts på långa löptider på 7-9 år. Banklån, upptagna mot säkerhet i fastigheter, uppgick till 5,4 mdkr. Lån från Europeiska Investeringsbanken (EIB) utan säkerhet uppgick till 999 mkr (999). Upplåning genom företagscertifikat har minskat med 1,4 mdr under året och uppgick vid årsskiftet till 1 348 mkr. Vidare har bolaget 145 mkr (145) i skulder till närstående bolag.

LIKVIDA MEDEL OCH BACKUPFACILITETER

Likvida medel uppgick till 1 563 mkr (766). Den högre kassapositionen är endast kortvarig och beror till stor del på förtidsrefinansiering av kommande obligationsförfall. På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 531,3 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisken i valutasäkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk. För att reducera refinansierings- och likviditetsrisken har Rikshem backupfaciliteter från ägarna (10 mdkr med lika andel vardera) och från svenska banker om sammanlagt 3 mdkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit om 500 mkr.

RÄNTEBINDNING

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom räntesswappar och via lån med fast räntebas. Vid årets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 21 885 mkr. Under året har ny räntebindning upptagits vilket bidragit till att den genomsnittliga räntebindningen ökat och uppgår till 4,1 år (3,3). Andelen lån med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 80 procent av den totala låneportföljen. Bolaget har även så kallade kombinerade valuta- och ränteswappar med syfte att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -116 mkr (480). I finanspolicyn finns ett antal limiter som begränsar ränteexponeringen, se tabell sidan 46.

GRÖN OCH HÅLLBAR FINANSIERING

Rikshem har sedan många år ett ramverk för emissioner av gröna obligationer. Ramverket är baserat på "Green Bond Principles", och har liksom Rikshems tidigare gröna ramverk granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate Research). Cicero har givit ramverket klassificeringen "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" för styrningen. Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanserades under året och bygger på Rikshems viktiga KPIer inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled och målsättningar för energieffektivisering i befintligt bestånd och nybyggnation. Ramverket är baserat på "Sustainability -Linked Bond Principles" och har granskats av det oberoende institutet Sustainalytics. Under ramverket har Rikshem emitterat 1 mdr nominellt i så kallade hållbarhetslänkade obligationer. Därutöver har ett banklån kopplats till Rikshems hållbarhetsKPIer vilket möjliggör lägre marginal om målen uppnås. Läs mer om Rikshems ramverk och hållbarhetsarbete samt ta del av den senaste investerarrapporten på rikshem.se.

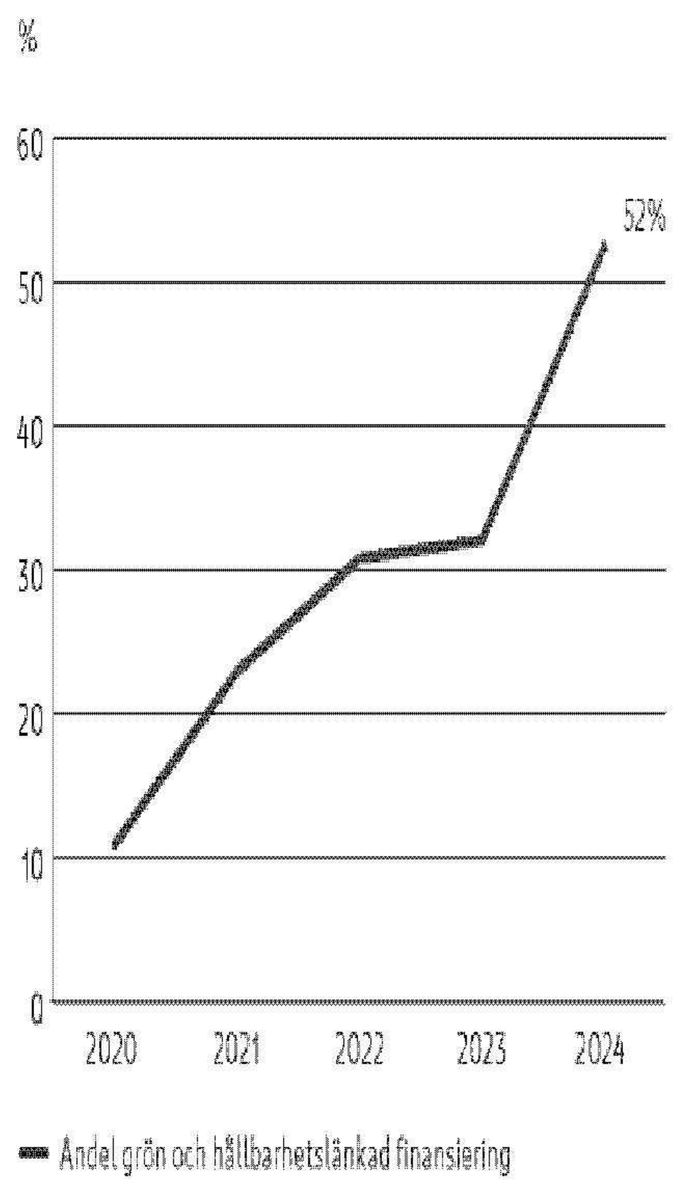
FINANSPOLICY

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 rapporte-

Räntebärande externa skulder

	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
LÖPTID, ÅR	BELOPP (MKR)	ANDEL PROCENT	BELOPP (MKR)	ANDEL PROCENT
2025	5 812	20	5 527	19
2026	3 300	11	4 583	16
2027	2 950	10	3 631	12
2028	3 300	11	2 565	9
2029	3 449	12	4 280	15
2030	2 400	8	1 728	6
2031	2 300	8	1 429	5
2032	1 800	6	1 437	5
2033	1 800	6	2 254	8
2034-	2 000	7	1 677	6
Summa	**29 111**	**100**	**29 111**	**100**

Andel grön och hållbar finansiering



Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

ring. Rapportering till styrelsen sker kvartalsvis. De viktigaste 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.

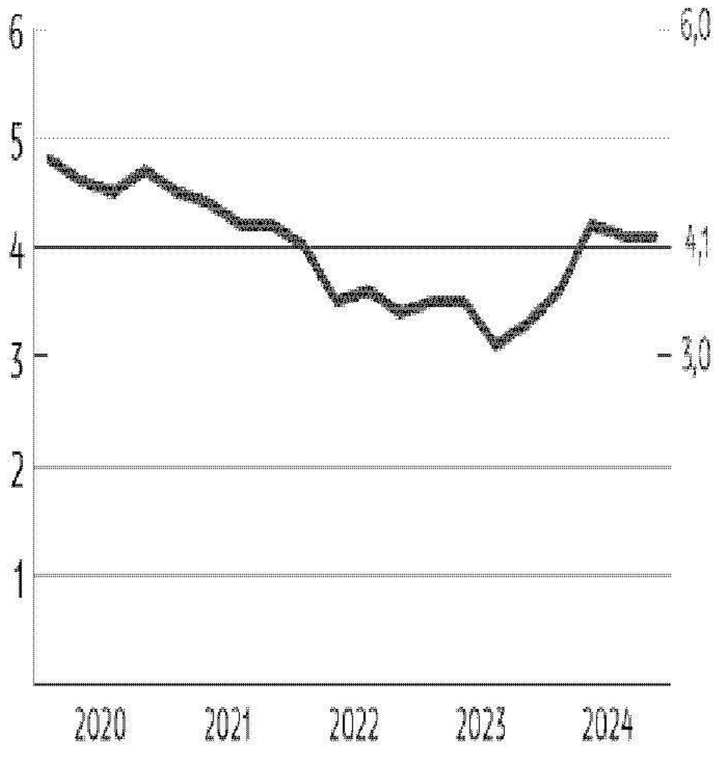
VALUTARISK

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.

Finanspolicy i sammandrag

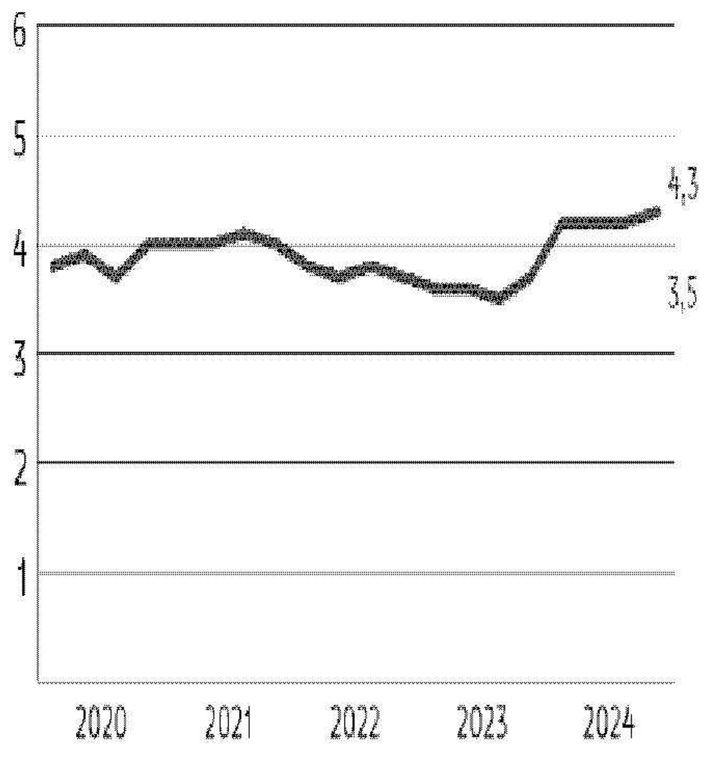
Risk/nyckeltal	Policy	Utfall
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Max 55 %	51 %
Genomsnittlig kapitalbindning	Minst 3,5 år	4,3 år
Andel säkerställd skuld	Max 25 %	10 %
Låneförfall	Max 35 % av nettoskulden inom 12 månader	Uppfyllt
Likviditetskvot	Minst 1,15 ggr	3,3 ggr
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning	Inom intervallet 3-6 år	4,1 år
Andel räntesäkring >1 år	75-95 %	80 %
Räntebindning förfall >1 år	Max 20 % inom 12 månader	Uppfyllt
Maximal räntebindning	10 år	Uppfyllt
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr	2,6 ggr
Kredit- och motpartsrisk		
Placeringar	Begränsning genom löptid och rating	Uppfyllt
Kreditlöften och derivatinstrument	Begränsning genom rating	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

Genomsnittlig räntebindning (år)



Maximalnivå enligt bolagets finanspolicy
Genomsnittlig räntebindning (år)
Miniminivå enligt bolagets finanspolicy

Genomsnittlig kapitalbindning (år)*



Genomsnittlig kapitalbindning
Miniminivå (år) för kapitalbindning enligt bolagets finanspolicy

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

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Fastighetsförteckning

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
Häljered 2:75	Ale	Vallmovägen 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ledet 1:4	Ale	Ledetvägen 9	Senior-/service-/trygghetsbostäder	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	Bostäder	Bostäder
Bonden 7	Halmstad	Boreliusgatan 2 mfl	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	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
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	Siöcronaplatsen 8 - 10	Bostäder	Bostäder
Getingen 6	Helsingborg	Siöcronaplatsen 4 - 6	Bostäder	Bostäder
Guldsmeden 15	Helsingborg	Gullandersgatan 4 A-C, O D Krooks g. 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	Garage, 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, Luggudde gatan 1, 3A-C, 5, 7A-D, 9, 11A-C	Bostäder	Bostäder

Transaktion 09222115557426745O2 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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
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	Siöcronangatan 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	Samhällsfastighet
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

Transaktion 09222115557542674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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 v.	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
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	Backsippvägen 13	Vårdboende	Samhällsfastighet
Måbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 7 A-B, Värsnäsvägen 15 A-B	Bostäder	Bostäder
Rapsen 10	Kalmar	Bergagårdsvägen 6	Bostäder	Bostäder
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
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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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	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 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
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	Räkritegatan 10	Vårdboende	Samhällsfastighet
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

Transaktion 09222115557426745O2 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
Tavlan 5	Malmö	Amiralsgatan 54, Skanörsgatan 2	Bostäder	Bostäder
Tuppen 15	Malmö	Hyllie Kyrkoväg 56-58, Idrottsgatan 47	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
Erstavik 26:245	Nacka	Ostronvägen 2, Fidravägen 1-3	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 21A - B	Vårdboende	Samhällsfastighet
Neglinge 13:6	Nacka	Sjötäppsvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Orminge 34:1	Nacka	Bocköграnd 1	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Orminge 46:7	Nacka	Edövägen	Mark/parkering	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
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	Ärmeraregatan 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	Garage	Bostäder
Karbinen 9	Norrköping	Brāddgatan 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	Brāddg. 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

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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, Ängsvaktaregatan 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
Fiskgjusen 1	Sigtuna	Ormbergsvägen 28, 30, 32, 34	Bostäder	Bostäder
Havsörnen 2	Sigtuna	Ormbergsvägen 17, 19, 21, 23	Bostäder	Bostäder
Hällsboskolan 2	Sigtuna	Prästängsvägen 1	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Märsta 1:186	Sigtuna	Idrottsvägen 21	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ormvråken 1	Sigtuna	Falkvägen 1-5G	Bostäder	Bostäder
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
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Väringavägen 11	Vårdboende	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
Valsta 3:170	Sigtuna	Vikingavägen 2	Skola/förskola	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	Sleipnergatan 40-86	Bostäder	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
Jordbruks-ministern 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
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
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	Mariehemsvägen 43 A-D, 39 A-K	Bostäder	Bostäder
Flyttfågeln 11	Umeå	Mariehemsvägen 41 A-Ö	Bostäder	Bostäder
Flyttfågeln 2	Umeå	Mariehemsvägen 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

Transaktion 09222115557426674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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, Häradshövdinge-gatan 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
Nämnde-mannen 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
Soflehem 2:156	Umeå	Ålidbacken 23	Skola/förskola	Samhällsfastighet
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, Lag-mansg. 7-11	Bostäder	Bostäder
Vittran 1	Umeå	Vittervägen 172-290	Bostäder	Bostäder

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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
Kungsäng-ens-Tibble 1:653	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kungsäng-ens-Tibble 1:654	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 8	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Almunge Präst-gård 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 12A-C, 14	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

Transaktion 09222115557426674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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 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, Levertin 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, Räbyvägen 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	Bostäder	Bostäder
Gränby 9:4	Uppsala	Albert Engströmsgatan 2 A-G	Bostäder	Bostäder
Gåvsta 2:36	Uppsala	Gåvstavägen 17	Stödboende	Samhällsfastighet
Gåvsta 2:37	Uppsala	Gåvstavägen 19	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kronåsen 1:29	Uppsala	Eklundshovsvägen 13	Stödboende	Samhällsfastighet
Kronåsen 1:31	Uppsala	Eklundshovsvägen 4 A-D	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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	Långjärnsg, Kvarängsg	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 46:1	Uppsala	Långjärnsg 1-7	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 47:1	Uppsala	Långjärnsg 2-18, Kvarnängsg 46-52	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 5:5	Uppsala	Djäknegatan	Mark/parkering	Bostäder
Kvarngärdet 52:1	Uppsala	G.bilg, Kvarnängsg, Kvarnbacksg, Lurg.	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 53:1	Uppsala	Kvarnängsg, Kvarnb.g, Gärdets Bilg,	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 54:1	Uppsala	Kvarnängsg, Hjulg, Kvarnkamg, GBilg	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Gärdets Bilgata 36, Kvarnkammargatan 3 - 9, Kvarnängsgatan 49 - 51	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	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

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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 60 A-C, Habardsgatan 5, Svartbäcksgatan 52-58	Senior-/service-/trygghetsbostäder	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	Malmvägsvägen 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	Genuag. 12-14, Mälarparksv. 12 -16, Ö 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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
Fyrtornet 1 (tomträtt)	Västerås	Fyrtornsg. 6, Kummelg. 5, Verksg. 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
Kronhjorten 5	Västerås	Karlfeldtsgatan 20-22	Senior-/service-/trygghetsbostäder	Samhällsfastighet
Läkaren 125	Västerås	Hyvlarg 9, Plåtslagarg 1 A-C, 2	Stödboende	Samhällsfastighet
Pinjen 2	Västerås	Cedergatan 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Resmilan 1	Västerås	Odensviplatsen 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	Fyrtornsg. 7 A-B, Sjömärkesg. 8 A-B	Bostäder	Bostäder
Smugglaren 1	Västerås	Havsfrugatan 6-8, Poseidongatan 16	Bostäder	Bostäder
Svärdsliljan 5	Västerås	Svärdsliljeg. 1-3, Gulsporreg. 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	Bostäder	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	Regementsg. 38-42, S.Gröng. 37-41, Thoméegr. 26-28, Tullg.25-27	Bostäder	Bostäder
Harren 2	Östersund	Brunflovägen 22	Bostäder	Bostäder

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
Hyacinten 10	Östersund	Ångegatan 3A-B	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 12	Östersund	Grundläggargränd 2-16, Brunflo-vägen 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	Kyrkg./Residensgr./Rådhusg./ S Permansg.	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	Brogr./Färjemansg./Kyrkg./Prästg.	Bostäder	Bostäder
Pionen 13	Östersund	Stuguvägen 20, Övre Hantverksgatan 23-25	Bostäder	Bostäder
Rektorn 9	Östersund	Köpmang/Biblioteksg/ Törnstengs Gr/Storg	Bostäder	Bostäder
Stads-predikanten 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, Slättervägen 5-29	Bostäder	Bostäder
Väghyveln 5	Östersund	Stabsgränd 2-20	Bostäder	Bostäder
Väghyveln 6	Östersund	Divisionsgränd 1-19	Bostäder	Bostäder

Transaktion 09222115557342674522 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM



Nyckeltal

BELOPP I MKR	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hyresintäkter	3 633	3 473	3 169	3 062	3 032
Driftöverskott	2 093	1 960	1 760	1 768	1 760
Resultat efter finansiella poster	1 248	858	1 068	1 526	1 279
varav förvaltningsresultat	1 274	1 189	1 198	1 230	1 245
Värdeförändring fastigheter	405	-4 776	-1 935	5 509	1 825
Periodens resultat	1 001	-3 921	228	5 931	2 481
Balansräkning					
Eget kapital	26 165	25 164	29 085	28 855	22 921
Extern skuld	29 111	29 422	29 021	26 922	26 315
Verkligt värde fastigheter	56 575	56 139	59 423	58 780	51 750
Balansomslutning	61 782	60 961	64 922	62 411	55 271
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	42	41	45	46	41
Belåningsgrad, procent	51	52	49	46	51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	3,5	3,6	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,9	15,7	17,6	15,9	15,2
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	10	8	6	9
Snittränta, procent	2,7	2,6	2,0	1,5	1,7
Räntebindning, år	4,1	3,3	3,4	4,2	4,7
Kapitalbindning, år	4,3	3,7	3,7	4,0	4,0
Avkastning på eget kapital, procent	3,9	-14,5	0,8	22,9	11,4
Direktavkastning, procent	3,7	3,4	3,0	3,2	3,5
Totalavkastning exkl joint ventures, procent	4,5	-4,7	-0,3	13,9	7,2
Totalavkastning inkl joint ventures, procent	4,4	-4,9	-0,4	13,9	7,0

BELOPP I MKR	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	489	512	519	514	540
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 217	2 245	2 240	2 216	2 232
Antal lägenheter	29 907	29 650	29 230	28 514	28 730
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	29	30	30	29	30
Vakansgrad bostäder, procent	4,5	2,9	3,1	5,1	4,0
Marknadsvakans bostäder, procent	2,4	1,0	0,8	1,5	1,4
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	6,7	7,3	7,6	8,3	8,8
Verkligt värde, kr/kvm	25 514	25 008	26 525	26 522	23 181
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	5,1	7,4	3,3	2,4	3,5
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	6,1	8,4	-1,2	1,1	9,2
Överskottsgrad, procent	58	56	56	58	58
Medarbetare					
Antal anställda per den 31 december	325	308	316	286	271

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

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.

BELOPP ANGES I MKR	2024	2023
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	1 001	-3 921
Genomsnittligt eget kapital	25 665	27 125
Avkastning på eget kapital, %	**3,9**	**-14,5**
Driftöverskott		
Hyresintäkter	3 633	3 473
Fastighetskostnader	-1 540	-1 513
Driftöverskott	**2 093**	**1 960**
Överskottsgrad		
Driftöverskott	2 093	1 960
Hyresintäkter	3 633	3 473
Överskottsgrad, %	**58**	**56**
Direktavkastning		
Driftöverskott	2 093	1 960
Ingående fastighetsvärde	56 139	59 423
Utgående fastighetsvärde	56 575	56 139
Genomsnittligt fastighetsvärde	56 357	57 781
Direktavkastning, %	**3,7**	**3,4**
Totalavkastning		
Driftöverskott	2 093	1 960
Orealiserad värdeförändring fastigheter	416	-4 776
Summa	**2 509**	**-2 816**

BELOPP ANGES I MKR	2024	2023
Ingående fastighetsvärde	56 139	59 423
Utgående fastighetsvärde	56 575	56 139
Avgår orealiserad värdeförändring	-416	4 776
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**56 149**	**60 169**
Totalavkastning,%	**4,5**	**-4,7**
Räntetäckningsgrad		
Driftöverskott	2 093	1 960
Central administration	-156	-172
Finansiella intäkter	64	35
Summa	**2 001**	**1 823**
Externa räntor	-759	-693
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,6**	**2,6**
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	29 111	29 422
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 575	56 139
Belåningsgrad, %	**51**	**52**
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	5 380	5 609
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 575	56 139
Belåningsgrad, %	**10**	**10**

BELOPP ANGES I MKR	2024	2023
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	29 111	29 422
Likvida medel	-1 563	-766
Säkerheter avseende CSA-avtal	-532	-456
Nettoskuld	**27 016**	**28 200**
Driftöverskott	2 093	1 960
Central administration	-156	-172
Avskrivningar	6	3
EBITDA	**1 943**	**1 791**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**13,9**	**15,7**

Transaktion 09222115557342674532 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, 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 balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Direktavkastning	Driftöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
Driftöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighets-kostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Förvaltnings-resultat	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och nettot av finansiella intäkter och kostnader med tillägg för förvaltningsresultat från andelar i joint ventures.

Hyresduration	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal.
Hyresintäkter	Årets hyresintäkter och övriga intäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder och outnyttjade kreditlöften.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
Snittränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/ EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.

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

Siffror (belopp, procent etc) i denna rapport är avrundade, vilket innebär att tabeller, summeringar och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

Transaktion 09222115557342674502 Signerat PP, KLG, PAW, LO, KS, AI, MI, PS, SM, ZM

Produktion: Rikshem i samarbete med
Marczak & Utterström Communications.
Bildrättigheter: Rikshem.
Illustratör: Björn Öberg.
Tryck: Sib-Tryck.

Kontakt

Växel: 010-70 99 200

Rikshem AB (publ)

Box 307, 101 26 Stockholm

rikshem.se

rikshem

Verifikat

Transaktion 09222115557542674502

Dokument

Rikshem AB_ÅHR_2024_27mars_signeringsversion
Huvuddokument
112 sidor
Startades 2025-03-27 11:26:20 CET (+0100) av Anna Hägerbäck (AH)
Färdigställt 2025-03-27 12:05:30 CET (+0100)

Initierare

Anna Hägerbäck (AH)
anna.hagerback@rikshem.se

Signerare

P-G Persson (PP)
Personnummer 196503116631
pgpersson@anliem.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Gunnar Persson"
Signerade 2025-03-27 12:00:55 CET (+0100)

Kerstin Lindberg Göransson (KLG)
Personnummer 5607317525
kerstin.lindberggson@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Marita Lindberg Göransson"
Signerade 2025-03-27 12:00:35 CET (+0100)

Pernilla Arnrud Melin (PAM)
Personnummer 7512054060
pernilla.arnrud-melin@amf.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pernilla Arnrud Melin"
Signerade 2025-03-27 11:34:35 CET (+0100)

Frida Olsson (FO)
Personnummer 198803016222
frida.olsson@ap4.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Maria Olsson"
Signerade 2025-03-27 12:00:32 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557542674502

Katrine Söderberg (KS)
Personnummer 198111237528
katrine.soderberg@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRINE SÖDERBERG"
Signerade 2025-03-27 12:05:30 CET (+0100)

Anette Frumerie (AF)
Personnummer 196811160404
anette.frumerie@rikshem.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE FRUMERIE"
Signerade 2025-03-27 11:30:23 CET (+0100)

Marianne Förander (MF)
Personnummer 6708101222
marianne.forander@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marianne Beatrice Förander"
Signerade 2025-03-27 12:04:46 CET (+0100)

Peter Strand (PS)
Personnummer 197107133972
peter@fridamab.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER STRAND"
Signerade 2025-03-27 12:01:52 CET (+0100)

Siv Malmgren (SM)
Personnummer 195911190147
siv.malmgren@sive.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siv Eleonora Malmgren"
Signerade 2025-03-27 12:00:46 CET (+0100)

Zdravko Markovski (ZM)
Personnummer 196406099397
zdravko.markovski@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ZDRAVKO MARKOVSKI"
Signerade 2025-03-27 11:53:53 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557542674502

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