Årsredovisning

för

Rikshem Umeåhus Holding AB

556741-2829

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-19.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Anders Lilja, Styrelseledamot
2024-05-28

Styrelsen för Rikshem Umeåhus Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar

Bolaget äger andelar i bolaget Rikshem Umeåhus AB, org nr 556751-9946.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Fortsatt höga räntekostnader och fortsatt hög inflation med följd i bland annat höga energi- och byggpriser gör att 2023 har varit ett utmanande år för fastighetsbranschen och för samhället i stort.

Bolaget ingår i Rikshemkoncernen 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.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-7 314	-5 623	-5 533	-5 391
Soliditet (%)	43	43	43	45

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	163 723 990	0	**163 823 990**
Årets resultat			0	**0**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**163 723 990**	**0**	**163 823 990**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	163 723 990
årets resultat	0
	163 723 990
disponeras så att	
i ny räkning överföres	163 723 990
	163 723 990

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 000	-2 000
Summa rörelsekostnader		**-2 000**	**-2 000**
Rörelseresultat		**-2 000**	**-2 000**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-7 312 212	-5 620 605
Summa finansiella poster		**-7 312 212**	**-5 620 605**
Resultat efter finansiella poster		**-7 314 212**	**-5 622 605**
Bokslutsdispositioner			
Skattemässigt resultat överfört till kommittent		7 314 212	5 622 605
Summa bokslutsdispositioner		**7 314 212**	**5 622 605**
Resultat före skatt		**0**	**0**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	379 535 733	379 535 733
Summa finansiella anläggningstillgångar		**379 535 733**	**379 535 733**
Summa anläggningstillgångar		**379 535 733**	**379 535 733**
SUMMA TILLGÅNGAR		**379 535 733**	**379 535 733**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		**100 000**	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		163 723 990	163 723 990
Summa fritt eget kapital		**163 723 990**	**163 723 990**
Summa eget kapital		**163 823 990**	**163 823 990**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		215 711 743	215 711 743
Summa långfristiga skulder		**215 711 743**	**215 711 743**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**379 535 733**	**379 535 733**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre bolag.

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

Redovisning av kommissionsresultat
Kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Uppgifter om moderföretag
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rikshem Bostäder Holding AB, org nr 556856-2911,med säte i Stockholm. Moderbolaget ägs i sin tur av Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667 med säte i Stockholm. 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.
Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning hanteras av personal anställd av Rikshem AB (publ).

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	**2022**
I beloppen ingår koncerninterna poster med	-7 312 212	-5 620 605
-7 312 212	**-5 620 605**	

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	379 535 733	379 535 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**379 535 733**	**379 535 733**
Utgående redovisat värde	**379 535 733**	**379 535 733**

Not 5 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar

	Org.nr	**Antal andelar**	**Kapitalandel %**	**Redovisat värde**
Rikshem Umeåhus AB	556751-9946	1 000	100	379 535 733

Rösträttsandelen överensstämmer med kapitalandelen.

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	215 711 743	215 711 743
Redovisat värde	**215 711 743**	**215 711 743**

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Pansatta aktier/andelar i dotterbolag	454 374 614	0
	454 374 614	**0**

De ställda säkerheterna avser posterna andelar i koncernföretag i balansräkningen i not 4 & 5.

Stockholm 2024-04-17

Carl Conradi
Carl Conradi
Ordförande

Anders Lilja
Anders Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem Umeåhus Holding AB, org.nr 556741-2829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshem Umeåhus Holding AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rikshem Umeåhus Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 Umeåhus Holding 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 riskei 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 innehålle 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.

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 Umeåhus Holding AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rikshem Umeåhus Holding 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 revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 19 april 2024

Ernst & Young AB

Fredrik Evert Enblom

Fredrik Evert Enblom
Auktoriserad revisor

Årsredovisning och hållbarhets-redovisning 2023



rikshem

sidan 21
Vi skapar goda livsmiljöer

sidan 22
Rikshems orter

sidan 33
En enklare vardag

sidan 38
Attraktiv arbetsgivare

Innehåll

INTRODUKTION

Om Rikshem

Det här är Rikshem 4
Året i korthet 6
Vd har ordet 8
Vår vision 11
Våra mål 12
Vår hållbarhetskompass 13
Så skapar vi värde 14

OMVÄRLD

Omvärld och marknad

Försiktig fastighetsmarknad 17
Rikshem och omvärlden 19

VERKSAMHET

Goda livsmiljöer

Attraktiva och trygga områden 21
Här finns vi 22
Rikshems fastighetsbestånd 23
”Unikt att bo som vi gör” 26
Områdesutveckling 27
Blombackas stora lyft 28
En annorlunda samhällsfastighetskund 29
Nyproduktion och renovering 30
Färdigställda projekt 31
Pågående och planerade projekt 32

Enklare vardag

Att vara kund hos Rikshem 33
Förändra, förbättra, förenkla 34
Kunderna i Östersund allt nöjdare 35
Rätt satsningar ger nöjdare kunder 36
Strategiskt samarbete med kommunen 37

Attraktiv arbetsgivare

Att arbeta på Rikshem 38
Medarbetarna är nyckeln till framgång 39
Trygg onboarding för nyanställda 40
Borta bra, men Rikshem bäst 41

Hållbar finansieringsstrategi

Grön och hållbar finansiering 42
Finansiering 43
Joint ventures 47

BOLAGSSTYRNING

Förvaltningsberättelse* 49
Risker och möjligheter 54
Bolagsstyrningsrapport 62
Styrelse 66
Ledning 67

EKONOMISK REDOVISNING

Finansiella rapporter* 69
Noter* 78
Årsredovisningens undertecknande* 102
Revisionsberättelse* 103

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsstyrning 108
KPI:er per väsentlighetsområde 110
Rikshems klimatutveckling 111
Årsrapport energi och klimat 113
Hållbart arbetsliv 115
Hållbara affärer 116
GRI-index 117
Hållbarhetsrapport 121
Revisorns rapport 122

ÖVRIGT

Fastighetsförteckning 123
Nyckeltal 132
Nyckeltalsberäkningar 133
Definitioner 134

Den legala årsredovisningen utgörs av Förvaltningsberättelsen samt samtliga avsnitt i Ekonomisk redovisning, vilka markeras med*. Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen framgår av sidan 121.

Det här är Rikshem

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

Vid årsskiftet ägde Rikshem cirka 30 000 lägenheter, varav cirka 24 000 hyresrätter, studentbostäder, ungdomslägenheter och senior- och trygghetsboenden. Cirka 6 000 lägenheter är vård- och omsorgsboenden.

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

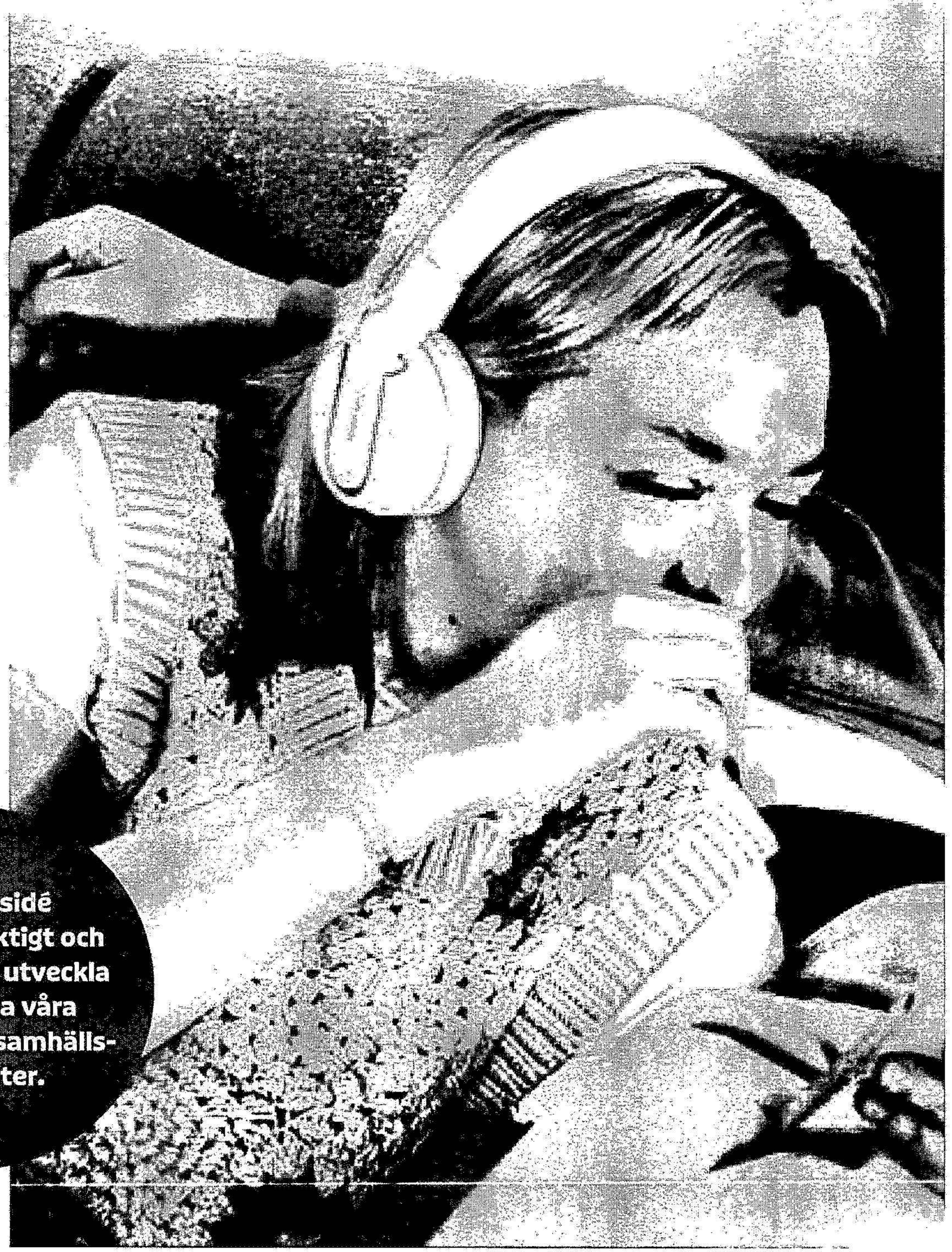
Sedan starten 2010 har vi växt genom kloka investeringar och genom att bygga nya bostäder och samhällsfastigheter.

Vår vision är att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag.

Vår affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter.

ENA

Vår värdegrund lägger grunden för vårt arbete. Vi ska vara:
Engagerade
Närvarande
Ansvarstagande





LÅNGSIKTIGT ÄGANDE

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

AFFÄRSMÄSSIGT SAMHÄLLS-ENGAGEMANG

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.

HÅLLBAR VERKSAMHET

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

BOSTÄDER FÖR HELA LIVET

70%

av beståndet är bostadsfastigheter med hyresrätter, student-bostäder, ungdoms-lägenheter och seniorboenden.

MARKNADSVÄRDE

56 mdr

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 58 835 mdr kr inkl joint ventures och 56 139 mdr kr exkl joint ventures.

SAMHÄLLS-FASTIGHETER UTIFRÅN BEHOV

30%

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

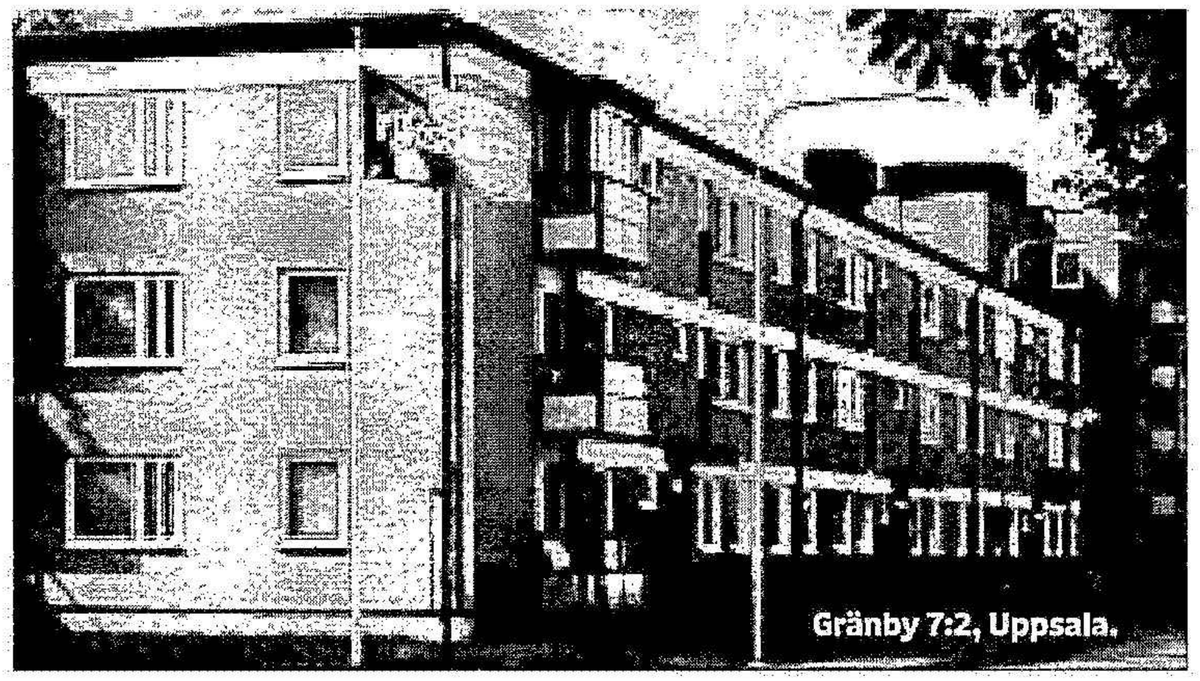
Året i korthet

NYTT UTSEENDE – NYTT VARUMÄRKE
I maj lanserade Rikshem sin nya visuella identitet som är en del av den pågående varumärkesresan som började internt under 2022. Syftet med varumärkesarbetet är att göra det enkelt att vara kund hos Rikshem. Ökade öppettider i kundtjänst, digital signering av avtal och implementering av BankID är några exempel på förenklingar.

NOMINERADE I KUNDKRISTALLEN
Rikshem nominerades till fastighetsbranschens prestigefyllda pris Kundkristallen i kategorin "Största lyft serviceindex 2023".

SVERIGES STÖRSTA ENERGIPROJEKT
För att effektivisera och säkra energianvändningen i området Gränby i Uppsala startade under 2023 ett projekt där det borras för bergvärme och installeras solceller. Energiprojektet, som är ett av Sveriges största, kommer även att leda till ett bättre inomhusklimat för hyresgästerna. Förutom att energistandarden i fastigheten ökar till modernt skick, sparas även energi på cirka 6 GWh per år.

FORTSATT STARKT KREDITBETYG
Kreditvärderingsinstitutet Moody's bekräftade Rikshems långfristiga kreditbetyg A3 med stabila utsikter i sin kreditrating av företaget. En viktig signal i en utmanande tid. Läs mer om finansiering på sidorna 43-46.


Gränby 7:2, Uppsala.

NYPRODUKTION MED HALVERAD KLIMATPÅVERKAN
Rikshems nyproduktion i Blombacka i Södertälje har klimatdeklarerats. Resultatet visar på värdet 138 kg CO_2e/kvm BTA vilket är under hälften av medelvärdet för byggskedet av flerbostadshus, enligt en ny studie från Boverket.




Topasen 2, Norrköping

Eftertraktade nyproduktioner – alla lägenheter uthyrda före inflyttningsdatum

Under året har nya hyresgäster flyttat in i våra två nyproduktioner i Norrköping och Västerås. Eriksborg är ett nytt område i utkanten av Västerås med närhet till både friluftsliv och köpcentrum, där de 252 bostäderna var uthyrda före första inflyttningsdatum.

I Norrköping förtätades området Vilbergen med tre nya hus med totalt 141 lägenheter, mestadels ettor och tvåor, vilket kompletterar det befintliga bostadsbeståndet. Även dessa bostäder blev alla uthyrda före inflytt. Läs mer om Eriksborg på sidan 26.

ÖKADE HYRESINTÄKTER

9,6%

Hyresintäkterna ökade under året till 3 473 mkr.

ÖKAT DRIFTÖVERSKOTT

11,4%

Driftöverskottet uppgick till 1 960 mkr.

ÖVERTRÄFFADE MÅLEN FÖR KUNDNÖJDHET

+2,6 enheter

Kundnöjdheten i våra samhällsfastigheter har ökat från 56,8 till 59,4, en ökning med hela 2,6 enheter. Det överstiger det mål på 2,0 enheter som Rikshem satt för 2023. Kundnöjdheten hos våra samhällsfastigheter mäts en gång per år.

Även för våra bostäder har kundnöjdheten ökat. Vi ökar i serviceindex för andra året i rad, från 71,4 till 75,6. Läs mer om vårt kundarbete på sidorna 33-37.

+4,2 enheter

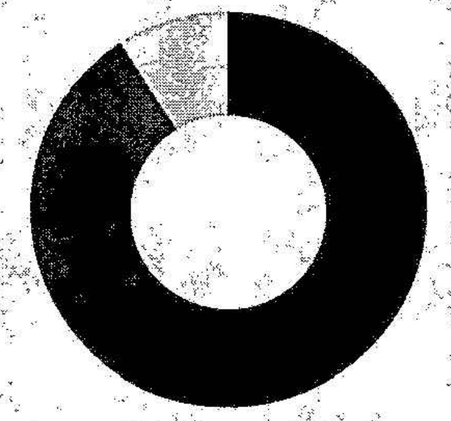
ENERGISMART PROJEKT

Det treåriga projektet Energismarta fastigheter avslutades under året. Projektet är en del av Rikshems arbete i att underlätta genomförandet av energiåtgärder runtom i landet. Fyra delar har ingått: belysning, solceller, utbyggnad av laddinfrastruktur och införande av IMD. Projektet har genomförts med stöd av europeiska investeringsbanken. Läs mer på sidan 114.

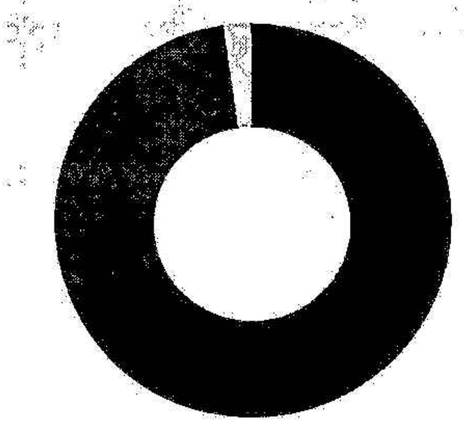
FLERA CERTIFIERADE MILJÖBYGGNADER

Under 2023 färdigställdes fem nyproduktioner som alla har certifierats med Miljöbyggnad Silver. Byggnaderna finns i Halmstad, Norrköping, Västerås, Uppsala och Luleå. Dessutom miljömärktes en byggnad i Halmstad med Svanen.

FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



FÖRDELNING AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



MOBILITET

139

laddplatser för elbilar installerades i Rikshems bestånd under 2023.



Vd-ord

"Rikshem har goda förutsättningar att fortsätta bygga en framgångsrik verksamhet."

Stabilt, kundinriktat och tryggt

För ett sekel sedan utspelade sig perioden som i efterhand kommit att kallas det glada 20-talet. Hundra år senare ser 20-talet inte ut att bli någon upprepning. Med 2023 i backspegeln kan vi konstatera att året präglades av makroekonomiska utmaningar som pressade såväl bygg- och fastighetsbranschen som människors privatekonomi. Krig och konflikter påverkade globalt men kom också nära i många bostadsområden runt om i Sverige.

Ur makroekonomiskt perspektiv anas en svag ljusning vid horisonten och det känns även positivt att kunna konstatera att Rikshem under året har stått stabilt och att vi har kunnat fokusera på vår kärnaffär att äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. Med god kvalitet på bostads- och samhällsfastigheterna, god hyrestillväxt, A3-rating, god tillgång till bank- och obligationsfinansiering, stark likviditetsprofil och starkt ägarstöd som grund har Rikshem goda förutsättningar att fortsätta bygga en framgångsrik verksamhet.

LÅNGA KONTRAKT OCH LÅG MARKNADSVAKANS

Uthyrningsläget har under året generellt varit gott inom båda våra segment. Våra samhällsfastigheter är till allra största del uthyrda på långa kontrakt till kommuner och verksamheter som arbetar på uppdrag av kommun eller region. En absolut majoritet av kontrakten är indexreglerade och de flesta också indexerade till hundra procent. På bostadssidan har vi en snittkötid på tre år för att hyra en lägenhet. Variationen i kötid är dock stor, från 16 år till att du på några av våra orter där det byggts mycket nytt kan få en lägenhet nästan direkt. Under året har vi fortsatt lyckats med att minska vakanserna genom bland annat aktivt uthyrningsarbete och vi har idag en marknadsvakans på cirka en procent. Vi ser dock en risk i att vakanserna på bostadssidan kommer att öka under 2024 sett till det rådande ekonomiska läget i samhället. På längre sikt ser vi minskade vakanser eftersom det låga bostadsbyggandet kommer ge fortsatt bostadsbrist. Även på samhällsfastighetssidan kommer efterfrågan att vara god, framför allt på fastigheter för äldre och vård i takt med att allt fler blir allt äldre.

POSITIV PÅVERKAN PÅ DRIFTÖVERSKOTT

De minskade vakanserna tillsammans med färdigställd nyproduktion, renoveringar

och de årliga hyreshöjningarna i våra båda segment, har bidragit till högre hyresintäkter. Flera taxebunda kostnader ökade men tack vare att elpriset föll tillbaka under året, i kombination med framgångsrika satsningar på energiprojekt och utbetalning av det statliga elstödet, har driftöverskottet påverkats positivt. För 2024 ser vi att indexeringen av hyrorna på samhällsfastigheterna är något lägre än för föregående år, medan bostäderna i snitt får en något större höjning. Värdeförändringar till följd av att avkastningskraven ökar gör dock att fastighetsvärdena skrivs ner med 4,8 miljarder kronor vilket belastar resultatet.



UTVECKLING AV BESTÅNDET

På en utmanande fastighetsmarknad har vi valt att under året göra några avyttringar. Fastigheter som strategiskt inte fungerat hos oss eller där investeringsbehoven inte passat in i våra modeller har avyttrats. Den största försäljningen skedde i Sigtuna kommun där vi avyttrade drygt 400 lägenheter. Samtidigt färdigställde vi under året cirka 1 700 lägenheter genom nyproduktion och renovering som helhet i bolaget. Vi fortsätter att renovera vårt bestånd och där det är möjligt görs det enligt vår nya modell där vi byter ut stammar och badrum vilket på olika sätt är fördelaktigt för både oss och hyresgästen. Bland annat kan hyresgästen bo kvar under renoveringen som också påverkar hyran i mindre utsträckning. Av väl kända anledningar så kommer det dock att dröja innan nyproduktionen tar fart igen om inget särskilt inträffar.

PRISBELÖNAT KUNDARBETE

Under ungefär två år har vi intensifierat vårt arbete mot nöjdare kunder. Vi vill att det ska vara enkelt att bo och verka hos Rikshem. Med allt från en ny organisation inom samhällsfastigheter till ökad information till hyresgäster, bättre återkoppling, utökade öppettider i kundtjänst och nytt ärendehanteringssystem samt förbättrade digitala lösningar har vi ökat vår kundnöjdhet ordentligt på både samhällsfastighets- och bostadssidan. 2023 gav ökningen på bostadssidan oss en nominering till största lyft i kundnöjdhet för de stora bostadsbolagen. I början av 2024 nominerades vi igen. Denna gång räckte det hela vägen fram till vinst och vi belönades med en Kundkristall som innebär att vi är det stora bolag som lyft vår kundnöjdhet mest i branschen. Det är vi självklart väldigt stolta över men vi fortsätter samtidigt arbetet för att bli ännu bättre.

ÖKAD TRYGGHET

Utöver högre kundnöjdhet gläds vi också åt att kunderna även upplever att tryggheten i våra områden ökar. I en omvärld som ofta ger intryck av motsatsen visar de positiva siffrorna för vårt trygghetsindex att kunderna upplever att de insatser vi gör ger resultat. Trygghetsvandringar där vi går igenom hela områden, kontraktskontroller för att förhindra olovliga andrahandsuthyrning, fler ronderingar, samarbeten med polis och andra samhällsaktörer, sociala



”I början av 2024 nominerades vi igen. Denna gång räckte det hela vägen fram till vinst och vi belönades med en Kundkristall.”

insatser som läxhjälp och satsningar på eftermiddags- och lovaktiviteter för unga, bidrar alla på olika sätt. Vi har även genomfört utemiljöprojekt som bidrar till såväl trygghet som miljömässig hållbarhet. Här ingår allt från växtlighet som bidrar till den biologiska mångfalden, till belysning, bänkar, skyltar och lekotoper.

HÅLLBART RAMVERK

Klimatutsläppen har minskat för 2023 och vi tar steg mot målet att vara klimatneutrala 2045. En viktig del däri är färdigställda nyproduktionsprojekt som certifierats med Miljöbyggnad Silver. Snart är också projektet Norra Myran i Blombacka, Södertälje, färdigställt. Tack vare klimatförbättrad betong och återvunnet stål har projektet gett en klimatpåverkan i byggskedet som är en bra bit under hälften av medelvärdet för byggskedet av flerbostadshus. Tillsammans med ett flertal framgångsrika energiprojekt tar vi hela tiden steg i rätt riktning. I början av 2024 lanserade vi också vårt första hållbarhetslänkade obligationsramverk som erbjuder investerare möjlighet att investera i Rikshems hållbarhetsmål. Målsättningarna är kopplade till klimat, hållbara leverantörsled men också till tryggheten i och kring våra fastigheter.

”För 2024 jobbar vi vidare med bland annat att utveckla våra fastigheter, vara en attraktiv arbetsgivare och fortsätta arbetet mot ännu nöjdare kunder.”

POSITIV START PÅ 2024

2023 var vårt första år med den nya affärsplanen och vi har lyckats flytta fram våra positioner enligt plan inom bland annat kund-, digitaliserings- och hållbarhetsarbetet medan vi fått ställa om på investeringssidan där makrofaktorer gjort att vi valt att avvakta med nyproduktion. Under 2024 jobbar vi vidare med bland annat att utveckla våra fastigheter, vara en attraktiv arbetsgivare och fortsätta arbetet mot ännu nöjdare kunder. Med en inflation som har en nedåtgående trendlinje ser vi också räntesänkningar som kommer att underlätta för vår typ av kapitalintensiva verksamhet. Vi fortsätter mot vår vision om att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag och gör det genom att jobba engagerat, närvarande och ansvarstagande för att utveckla bolaget vidare. 2024 har startat positivt och det är ett nöje att vara med på den inspirerande resa vi på Rikshem gör där vi varje dag, vecka, månad och år tar steg framåt. Det skulle inte vara möjlig utan våra medarbetare, kunder, samarbetspartners och ägare. Tack för att ni är med på resan!

Anette Frumerie, vd Rikshem
Stockholm, februari 2024



VÅR VISION

Goda livsmiljöer och en enklare vardag

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 vilken förflyttning 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. Detta 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.

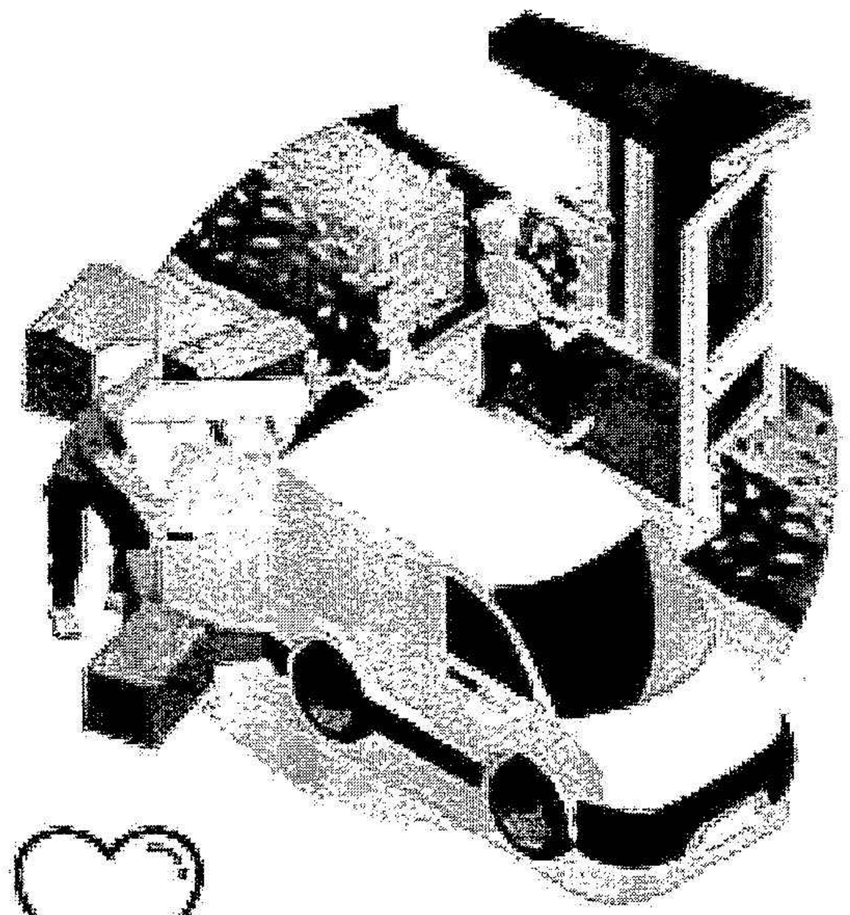


Våra viktigaste mål och utfall.



Våra mål

Våra mål visar vilken förflyttning vi ska göra de kommande två åren, 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 2023.



ÖKAD KUNDNÖJDHET

Mål 2025: bostäder
Serviceindex 80
(index 100)

75,6
2023

2022: 71,4 **2021:** 69,9

Mål 2025: samhälls-fastigheter
Nöjd kundindex 60
(NKI index 100)

59,4
2023

2022: 56,8 **2021:** 55,3

KLIMATNEUTRAL VERKSAMHET

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

-7%*
2023*

2022: -6% **2021:** -15%

Mål 2025: köpt energi
110kWh/kvm/år

116
2023

2022: 118 **2021:** 127

*Sedan basåret 2020 har Rikshems totala klimatutsläpp minskat med totalt 7 procent.

TRYGGHETSINDEX

Mål 2025: upplevd trygghet bland hyresgästerna
74 (index 100)

74,7
2023

2022: 71,4 **2021:** 69,8

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Mål 2025: 35
Engagemang (eNPS)

18
2023

2022: 27 **2021:** 23

Finansiella nyckeltal

Soliditet
Soliditeten ska inte understiga 35 procent.

%	2023	2022	2021
Soliditet	41	45	46

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

%	2023	2022	2021
Belåningsgrad	52	49	46

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

ggr	2023	2022	2021
Nettoskuld/ EBITDA	15,7	17,6	15,9

Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

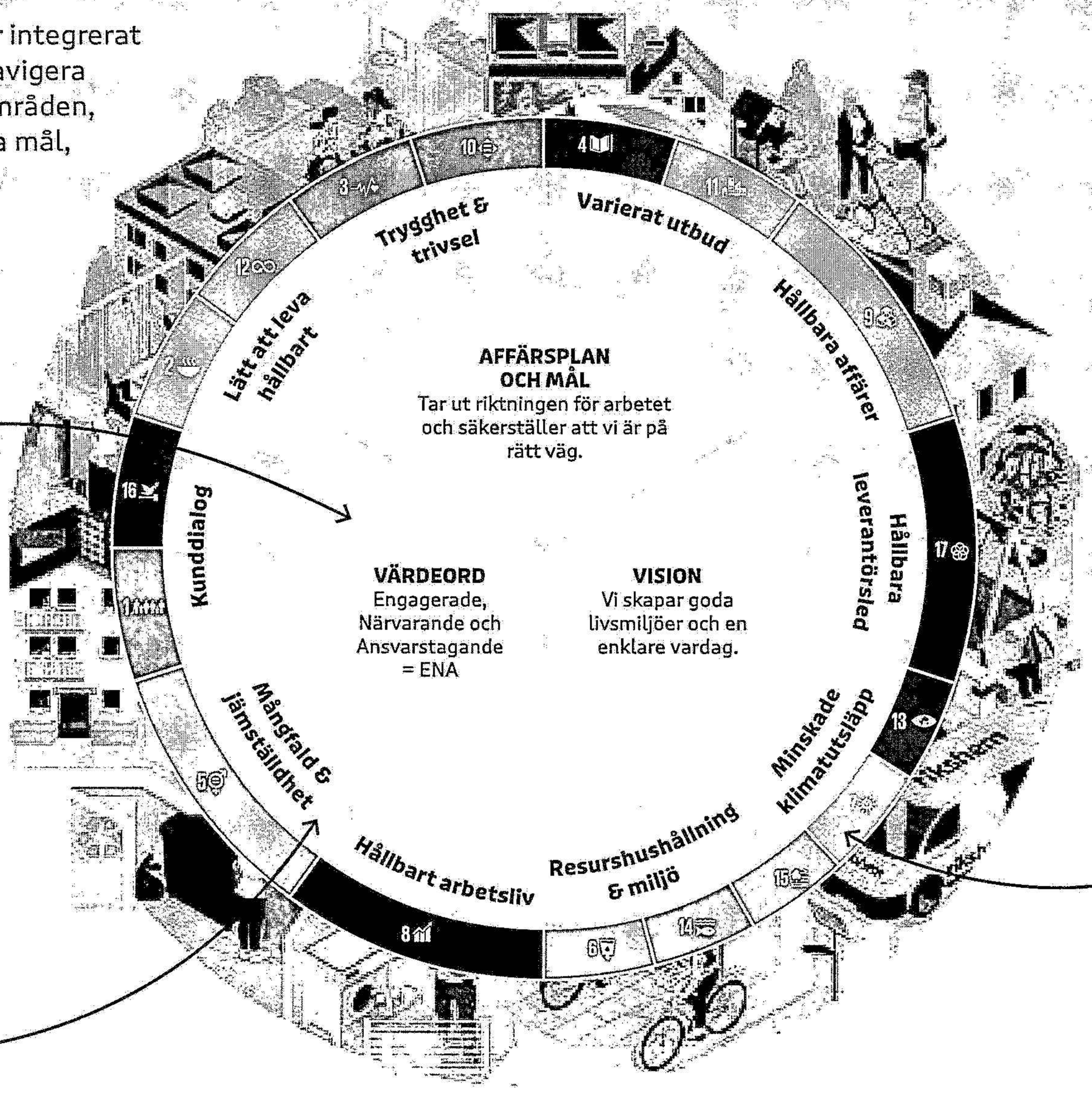
ggr	2023	2022	2021
Ränte-täckningsgrad	2,6	3,5	3,6

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.

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

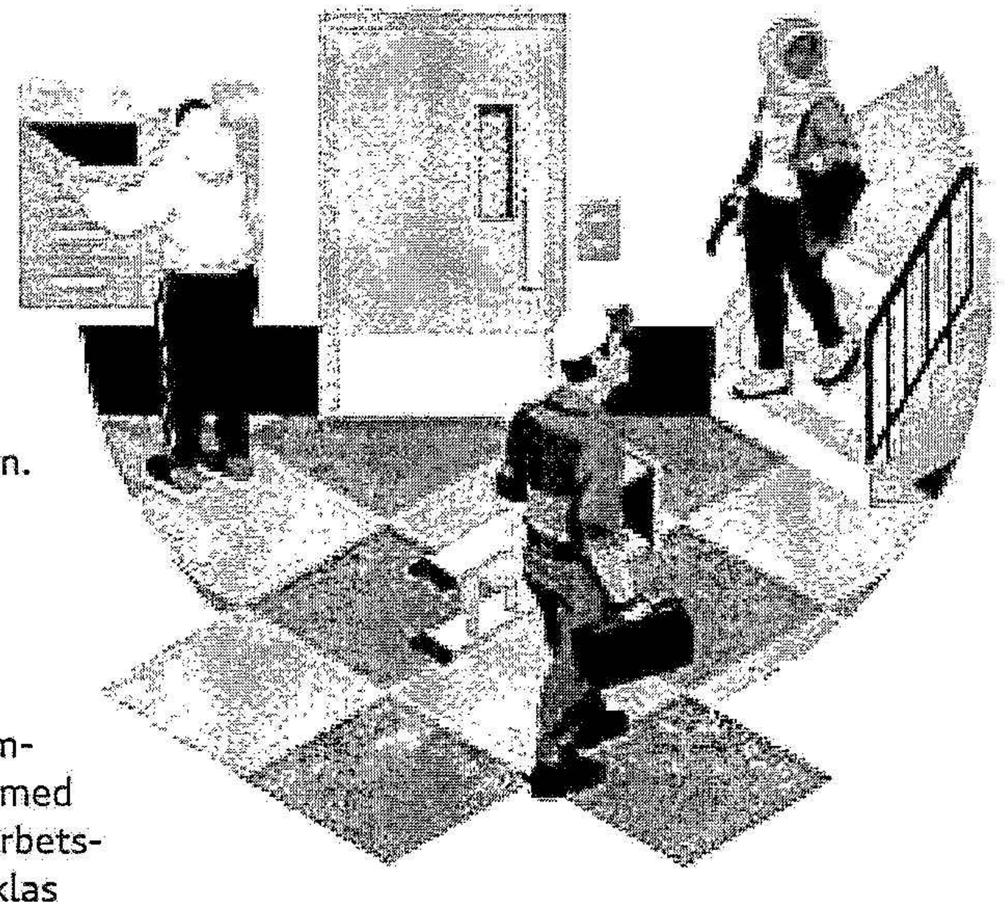
Läs mer om väsentlighetsanalysen och intressentdialogerna och ta del av våra KPI:er inom hållbarhet i avsnittet Hållbarhetsredovisning med start på sidan 107.

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.



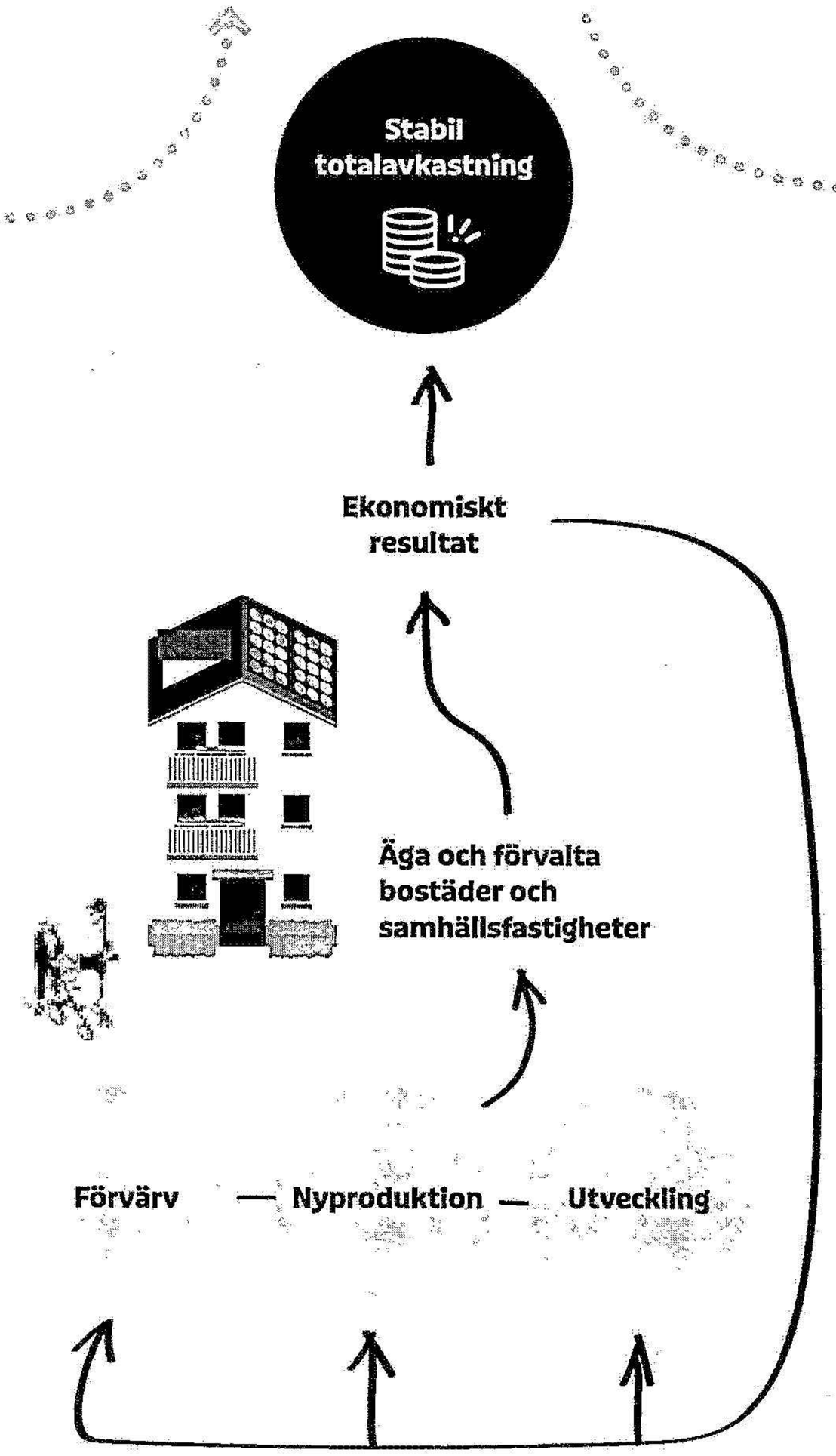
RELATIONER MED KUNDER & SAMARBETSPARTNERS
En ständigt pågående kunddialog fångar kunders preferenser och önskemål där samarbetspartners av rätt kvalitet är en förutsättning för att få nöjda kunder.

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



Värden för våra intressenter

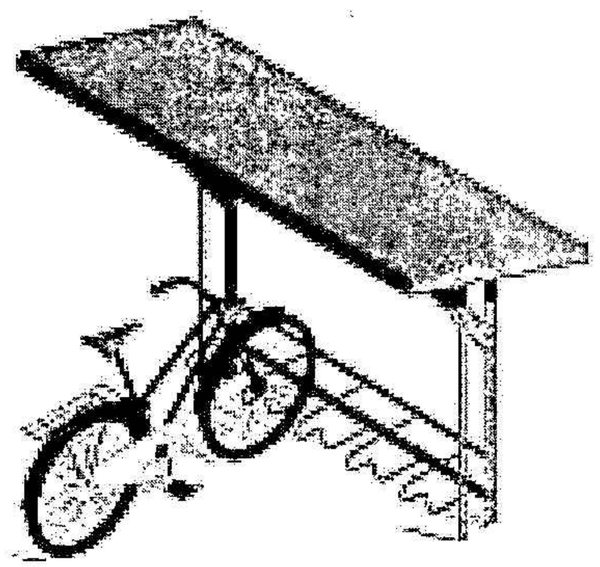


ÄGARE
God och långsiktig totalavkastning.

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

● OMVÄRLD
Omvärld och marknad
Försiktig fastighetsmarknad 17
Rikshem och omvärlden 19

Omvärld

Tröskan 11, Östersund

Försiktig fastighetsmarknad

Under året rådde en avvaktande hållning i fastighetsbranschen. Osäkerheten från 2022 års krigsutbrott och höga räntor präglade även 2023, med en fortsatt osäker fastighetsmarknad. Konsumenternas köpkraft minskade och byggkostnaderna fortsatte stiga kraftigt med inbromsad nyproduktion som följd.

Rådande marknadsläge med höga räntor och hög inflation har bidragit till försiktighet hos investerarna. Både investeringar och nyproduktioner dalade under året. Branschens totala transaktionsvolym för 2023 avseende direkta fastighetsaffärer landade på 96 mdkr (204,5 mdkr). Det är den lägsta transaktionsvolymen sedan 2013. Enligt MSCI uppgick totalavkastningen för Svenskt Fastighetsindex till -3,80 procent (2,56). Den genomsnittliga värdeförändringen var -7,40 procent och direktavkastningen 3,86 procent. År av stabilitet i fastighetsbranschen gör dock att många bolag har ett stabilt kassaflöde och därför är väl rustade för att möta ekonomiskt utmanande tider. Vilka segment bolagen valt att satsa på är också viktigt. Till exempel ses samhällsfastigheter som ett säkrare tillgångsslag än kommersiella fastigheter som är mer konjunkturkänsliga. Att fastighetsbranschen är högt belånad gör också att ränteläget får en stor påverkan.

STOR EFTERFRÅGAN PÅ HYRESRÄTTER

Enligt Boverkets bedömning behöver det tillkomma drygt 63 000 bostäder per år fram till 2030. Behovet av bostäder är dock ojämnt fördelat över landet. Närmare tre fjärdedelar av byggbehovet finns i de tre storstadsregionerna, medan behovet på vissa andra orter förväntas minska på grund av minskad folkmängd. Även om behovet av bostäder minskar på dessa orter, kan det finnas behov av andra typer av bostäder, exempelvis äldreboenden.

Efterfrågan på hyresrätter i tillväxtorter är fortsatt hög. Samtidigt som behovet av bostäder ökar har det under 2023 skett en kraftig inbromsning av nybyggnation till följd av marknadsläget.

HÖGRE OMKOSTNADER – HÖJDA HYROR

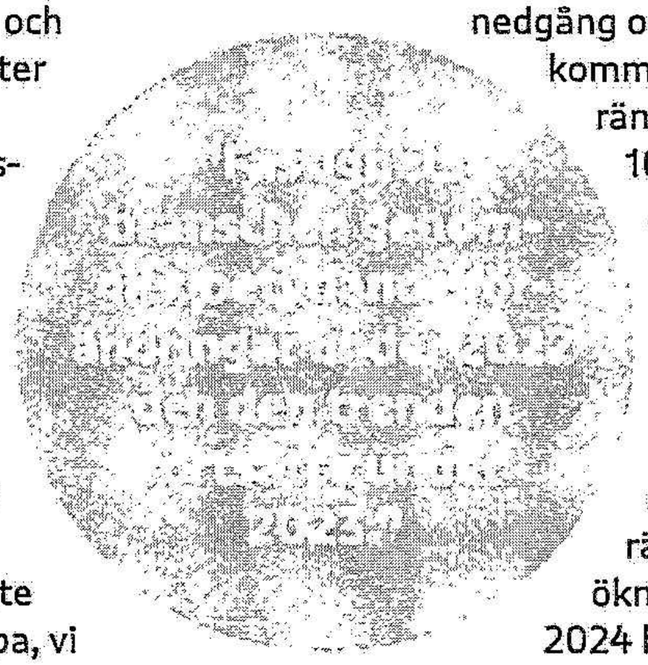
Enligt Boverket steg byggkostnaderna 27 procent från början av 2021 till april 2023. Nyproduktionen av hyresrätter har påverkats av stigande byggkostnader, stigande räntor och högre avkastningskrav. Antalet påbörjade bostäder under 2023 var cirka 27 000 och antalet färdigställda bostäder var cirka 60 000 inräknat nettotillskott. Antalet färdigställda hyresrätter i flerbostadshus var drygt 30 000 och utgör alltså hälften av nyproduktionen, enligt Boverket. Hyran för bostäder i Sverige är reglerad och bestäms genom bruksvärdessystemet efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga hyresförändringen 2023 för bostäder var en ökning på 4,1 procent, 2022 var den genomsnittliga ökningen 1,7 procent. 2023 års hyreshöjning var den högsta sedan 1994.



Tre frågor till... Maryrose David, analyschef Sverige på Savills

Hur summerar du året 2023 för fastighetsbranschen?
– Fastighetsbranschen genomgick betydande förändringar under 2022 och den trenden fortsatte under 2023. Affärsläget har varit utmanande och avvaktande, vilket har skapat svårigheter för säljare och köpare att mötas och slutföra affärer. Den snäva investeringsviljan har resulterat i en ökad efterfrågan på de mest attraktiva fastigheterna, även om sådana objekt inte nödvändigtvis har varit lättillgängliga på marknaden. I Sverige avslutades året på den lägsta transaktionsvolymen sedan 2013, en volym om 106 miljarder kronor.

Värt att notera är dock att Sverige inte tappat mer än andra marknader i Europa, vi ligger i linje med europeiska stormarknader som exempelvis Tyskland, Spanien och Frankrike.



Hur har fastighetsbranschen klarat de tuffare tiderna jämfört med andra branscher?
– Generellt sett tenderar höga ränte- och inflationsnivåer att inte gynna någon bransch, förutom vissa undantag såsom banker samt försäkrings- och pensionsbolag. En positiv faktor för fastighetsbranschen är att kommersiella hyresavtal är KPI-indexerade, vilket resulterar i en positiv hyresutveckling under perioder med hög inflation. Byggbranschen står inför betydande utmaningar och bostadsbyggandet har i stort sett avstannat, vilket har påverkat fastighetssektorn genom en markant minskning av utbudet av nyproducerade bostadsfastigheter. Av de nyproducerade bostadsobjekt som omsatts på transaktionsmarknaden har man kunnat se en högre investeringsvilja för nyproducerade objekt.

Avslutningsvis, hur ser du på framtiden för branschen?
– Optimistiskt! Den mest påtagliga ekonomiska osäkerheten verkar ha passerat. Inflationen visar tecken på nedgång och det är sannolikt att styrräntorna kommer att följa efter. Den femåriga SWAP-räntan har redan minskat med cirka 100 punkter sedan toppnoteringen i september 2023. Trots detta förväntar vi oss inte att återgå till de extremt låga räntenivåer som vi haft tidigare. I Sverige är de ekonomiska riskerna för närvarande nära förknippade med inflationsutvecklingen och konsekvenserna av de senaste 17 månadernas räntehöjningar, vilket har resulterat i en ökning av priset på kapital. Inledningen av 2024 har varit positiv och investeringsviljan förväntas öka när fastighetsbolagen anpassar skuldnivån till marknadsräntorna. Utöver dessa faktorer är det viktigt att följa konjunkturutvecklingen och dess påverkan på olika sektorer, inklusive hyresmarknaden. En potentiellt försvagad konjunktur kan ge upphov till ökad arbetslöshet och minskad omsättning för bolagen i näringslivet, vilket i sin tur kan påverka hyresgästernas betalningsförmåga på den kommersiella fastighetsmarknaden.





Rikshem och omvärlden

I en snabbt föränderlig värld ändras spelreglerna för fastighetsbolag ofta. Förutom det marknadsekonomiska och politiska läget påverkar även omvärldsfaktorer kopplade till såväl ekonomisk, miljömässig som social hållbarhet.

FOKUS PÅ BEFINTLIGT BESTÅND

De senaste åren har Rikshem arbetat målmedvetet efter en långsiktig strategi, som innebär att prioritera utvecklingen av det befintliga beståndet och selektivt avyttra och förvärva fastigheter, för att uppnå ökad portföljattraktivitet. En strategi som bidragit till att Rikshem stått stadigt även i ett osäkert ekonomiskt läge. Investeringsvolymen minskade under 2023 och de investeringar som gjorts har i högre grad använts till att utveckla befintligt bestånd. Exempelvis renoveringar, stambyten, satsningar på digitalisering och områdesutveckling. Under året har några strategiska avyttringar skett av mindre enheter, där andra lokala aktörer anses vara bättre ägare och Rikshem genom avyttringarna når en bättre portföljeffektivitet. I Sigtuna kommun avyttrade vi ett större antal lägenheter när bostäderna i Norrbacka såldes.

Efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt god och så även behovet av investeringar i fastigheter för vård, omsorg och övriga samhällsnyttiga fastigheter. De offentliga resurserna är begränsade vilket öppnar upp än mer för privata aktörer. Behovet är fortsättningsvis stigande kopplat till en åldrande befolkning. Hyresmarknaden för samhällsfastigheter som helhet är stabil och uppvisar inga betydande upp- eller nedgångar för hyresnivåer eller vakanser. Kombinationen samhällsfastigheter och hyresrätter i Rikshems bestånd innebär en trygghet i rådande konjunktur och instabila marknad.

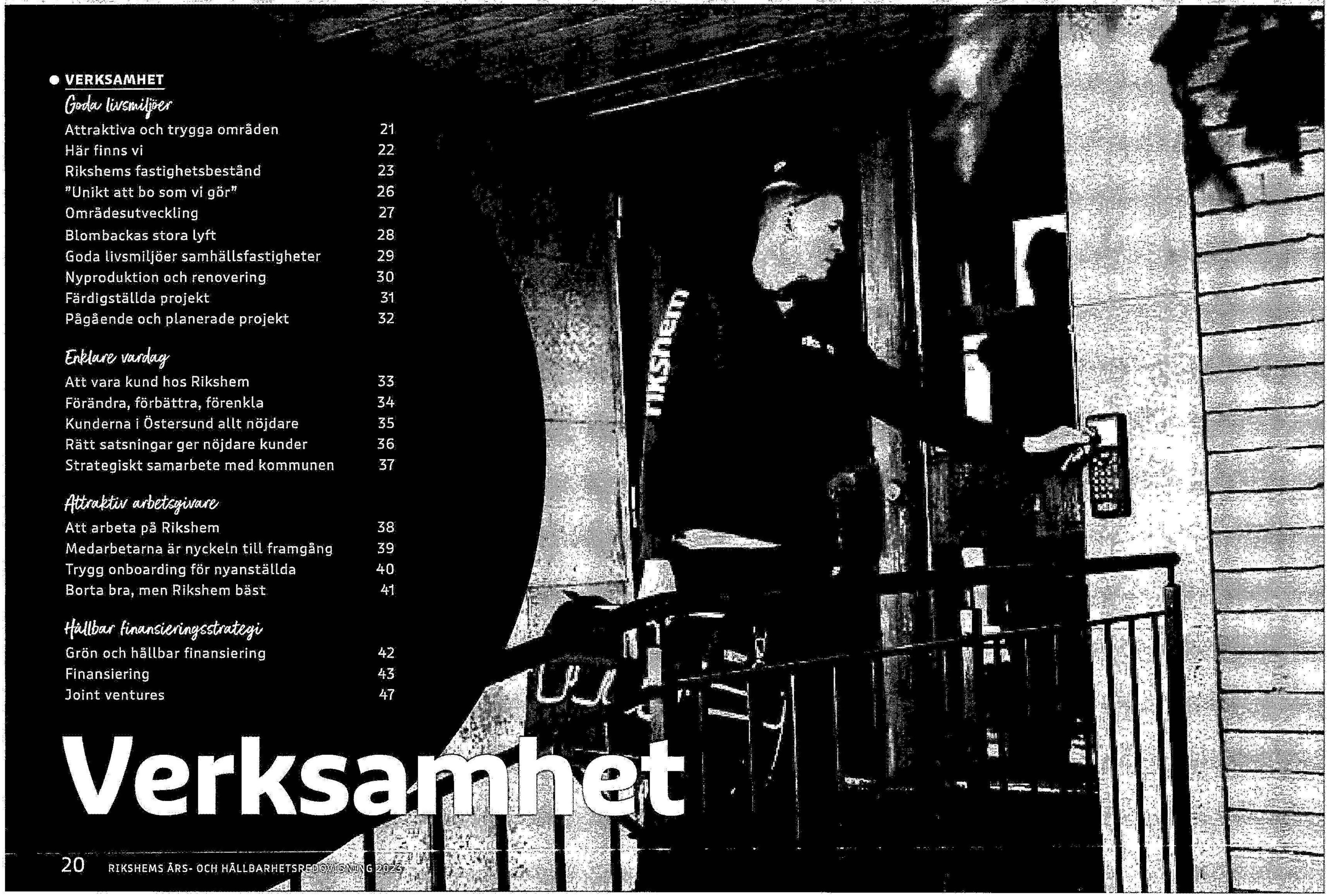
KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Vid FN:s senaste klimatmöte COP28 fattades ett historiskt beslut om att världens länder ska röra sig bort från fossila bränslen och öka sina åtgärder för att nå netto noll utsläpp till 2050. Utsläppen av klimatgaser behöver minska kraftigt för att klimatmålen i Parisavtalet ska kunna uppnås. FN:s klimatpanel IPCC konstaterar i sin sjätte rapport att den globala uppvärmningen nu uppgår till 1,1 grader och att uppvärmningen kan öka till 1,5 grader redan under 2030-talet, vilket innebär ökad risk för ekosystem och människor. Både europeiska och nationella regelverk ställer allt högre krav för att kunna möta klimatomställningen.

Rikshem har anslutit sig till flera viktiga klimatinitiativ, bland annat Fossilfritt Sverige, Science Based Targets Initiative, Lokal Färdplan Malmö och HS30. Rikshem har även tagit fram en klimatfärdplan för att nå netto noll till 2045 och börjat förbereda verksamheten inför kommande krav enligt CSRD. Bygg- och energieffektiviseringsprojekt med låg klimatpåverkan är en viktig del av klimatarbetet tillsammans med emittering av gröna obligationer som ger investerare möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Totalt har Rikshem utestående gröna obligationer för 8,4 miljarder kronor, varav 0,8 miljarder kronor emitterades under 2023.

BOENDESEGREGATION

De senaste decennierna har den socioekonomiska boendesegregationen i Sverige ökat vilket, tillsammans med andra faktorer, lett till en känsla av ökad otrygghet. För att bidra till en positiv samhällsutveckling med jämlika uppväxt- och levnadsvillkor behövs därför åtgärder på flera plan i samhället, där känslan av inkludering, delaktighet, trygghet och tillit måste stärkas. De senaste årens utveckling med gängkriminalitet och en ökande våldsspiral i samhället kan bland annat ses som en allvarlig konsekvens av alltför homogena bostadsområden. Politiker, polisen och andra samhällsaktörer har de senaste åren intensifierat sitt arbete för att motverka den negativa utvecklingen. Genom medvetna val för ökad trygghet och trivsel utvecklar Rikshem områden och fastigheter som ska ge hållbara livsmiljöer. Exempelvis strävar Rikshem efter att komplettera och lyfta det befintliga beståndet vid förtätning i ett område. Vid renoveringar har vi möjlighet att påverka bredden i utbudet genom att skapa en variation av standard och lägenhetstyper i ett område. Långsiktiga samarbeten med kommuner, polis och andra samhällsaktörer är också viktiga delar i Rikshems arbete för att bidra till tryggare områden.



● **VERKSAMHET**

Goda livsmiljöer

Attraktiva och trygga områden 21
Här finns vi 22
Rikshems fastighetsbestånd 23
”Unikt att bo som vi gör” 26
Områdesutveckling 27
Blombackas stora lyft 28
Goda livsmiljöer samhällsfastigheter 29
Nyproduktion och renovering 30
Färdigställda projekt 31
Pågående och planerade projekt 32

Enklare vardag

Att vara kund hos Rikshem 33
Förändra, förbättra, förenkla 34
Kunderna i Östersund allt nöjdare 35
Rätt satsningar ger nöjdare kunder 36
Strategiskt samarbete med kommunen 37

Attraktiv arbetsgivare

Att arbeta på Rikshem 38
Medarbetarna är nyckeln till framgång 39
Trygg onboarding för nyanställda 40
Borta bra, men Rikshem bäst 41

Hållbar finansieringsstrategi

Grön och hållbar finansiering 42
Finansiering 43
Joint ventures 47

Verksamhet

Attraktiva och trygga områden

Rikshem vill vara en ansvarsfull fastighetsägare som gör skillnad. Vi arbetar för att våra hyresgäster ska ha goda livsmiljöer som är trygga och trivsamma. På så sätt bidrar vi till ökad jämlikhet, minskad segregation och positiv socioekonomisk utveckling.

Rikshem erbjuder bostäder för livets olika faser. Under året har vi haft inflyttning i 722 nybyggda lägenheter. När vi bygger nytt strävar vi efter att åstadkomma en variation av hustyper och lägenhetsstorlekar och vi utvecklar våra områden för att möjliggöra för fler att kunna bo där. Ambitionen är att det inom våra områden ska finnas olika former av samhällsservice och ett levande föreningsliv vilket skapar arbetstillfällen, dygnet-runt-verksamhet och ett levande grannskap. Attraktiva områden med varierat utbud bidrar till minskad segregation, ökad trygghet och ökade möjligheter i livet för de som bor hos oss.

Sedan en tid tillbaka tillämpar vi en ny renoveringsmodell. Den innebär att boende inte behöver evakueras under renoveringen utan kan bo kvar i lägenheten under ett stambyte och badrumsrenovering. Det gör att det blir enklare för våra hyresgäster att få det dagliga livet att fungera som vanligt.

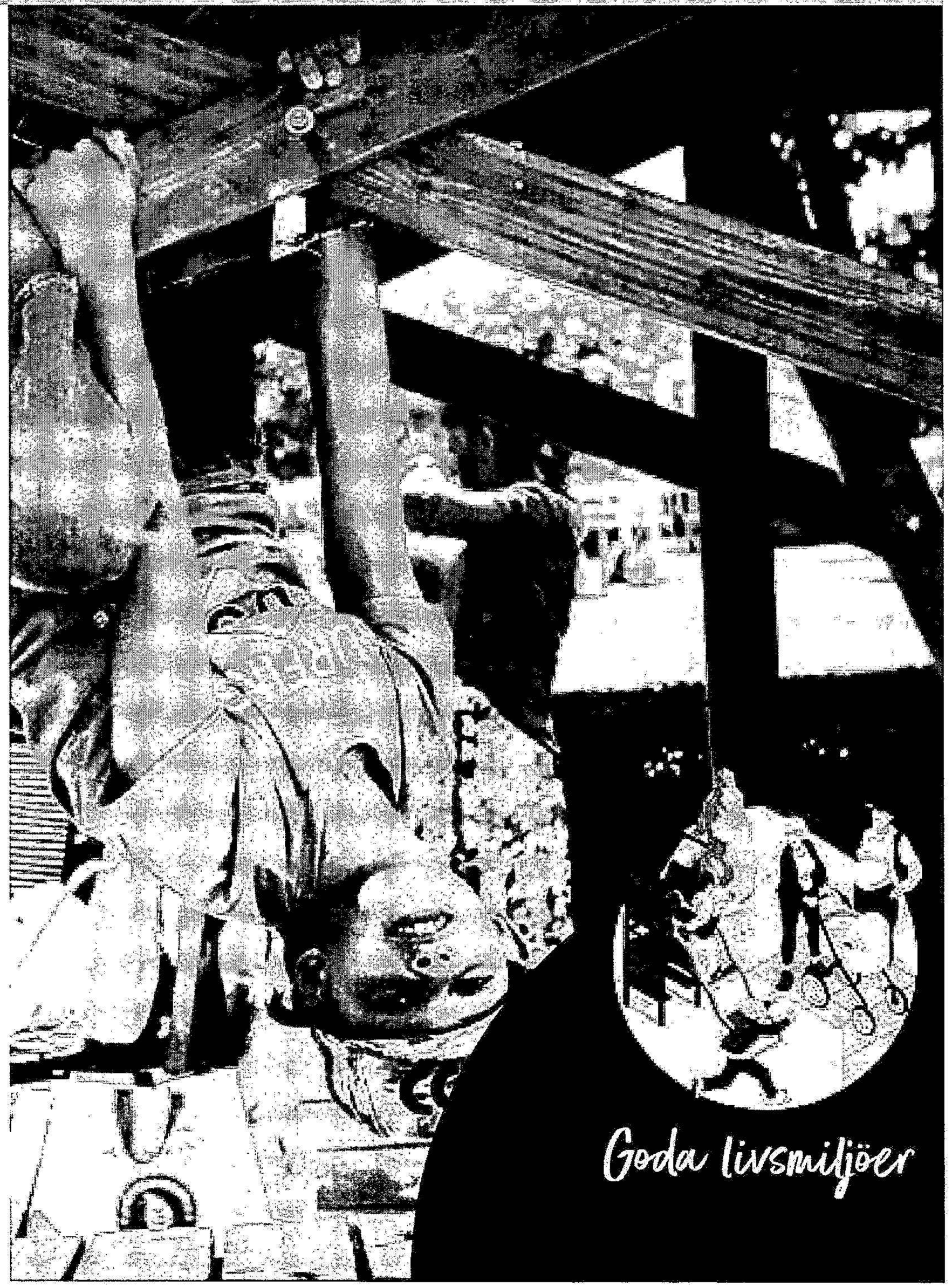
LOKAL NÄRVARO

Som närvarande fastighetsägare har vi lokalkontor på de orter där vi finns och en aktiv samverkan med lokala aktörer som kommun, polis och andra fastighetsägare. Vår förvaltning utgår från det lokala behovet för att hitta det bästa sättet att skapa trygga och attraktiva områden. Ett exempel på det är att vi under slutet av året öppnade ett mindre lokalkontor i Hagalund, Solna.

TRYGGARE OMRÅDEN

För att inventera vilka förbättringsåtgärder som behövs i våra områden genomför vi trygghetsvandringar och kartläggningar. Kontinuerliga kontraktskontroller är ett sätt att stävja otillåten andrahandsuthyrning. Vi har även ett aktivt samarbete med myndigheter och andra intressenter för att motverka oriktiga hyresförhållanden och störningar.

För att följa upp trygghetsarbetet mäter vi löpande hur våra kunder upplever tryggheten och attraktiviteten i våra områden. Under året har förvaltningen också haft fokus på uppföljning för att ha möjlighet att direkt agera och sätta in rätt åtgärder för att skapa de goda livsmiljöer som vi verkar för.



Här finns vi

Rikshem finns på tillväxtorter från Malmö i söder till Luleå i norr. Över hälften av beståndet finns på de tre största orterna Uppsala, Helsingborg och Storstockholm med kranskommuner.

I **LULEÅ** har Rikshem flera stöd- och vårdboenden i naturnära områden. Här utgörs beståndet av både hyresrätter, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler.

I **UMEÅ** ska Rikshem vara med och utveckla den nya stadsdelen Tomtebostrand – ett område med fokus på hållbarhet och närhet till skog och sjö.

I **ÖSTERSUND** har Rikshem hyresrätter både i centrum och i områden med närhet till friluftsliv och natur.

UPPSALA är den ort där Rikshem har störst andel av sitt bestånd, en blandning av nyproduktion och äldre fastigheter.

I **VÄSTERÅS** flyttade de första hyresgästerna in i nyproduktionen Vedbo under sommaren.

Till **STORSTOCKHOLM** räknas såväl Södertälje som Nacka och Sigtuna.

I **ALE, JÖNKÖPING OCH LINKÖPING** har Rikshem huvudsakligen samhällsfastigheter.

I **NYKÖPING** har Rikshem hyresrätter både i centrum och i områden med närhet till havet.

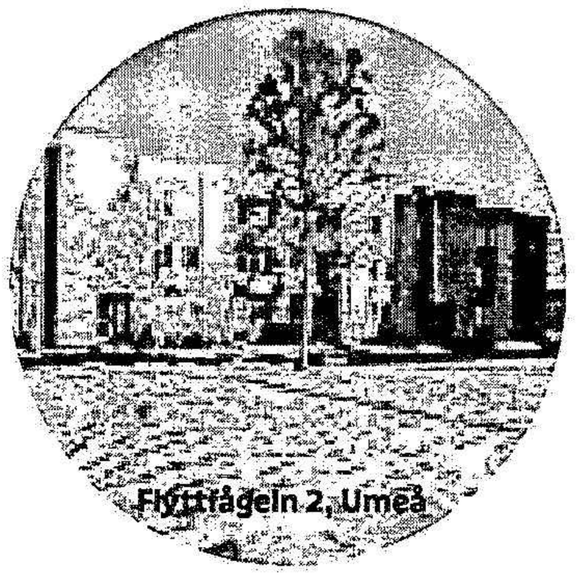
NORRKÖPING är en av Rikshems orter där nybyggnationen varit störst de senaste åren.

I **HALMSTAD** har Rikshem en stor andel samhällsfastigheter men sedan 2022 även hyresrätter.

I **KALMAR** har Rikshem vuxit med ett flertal nya lägenheter de senaste åren. Här finns även studentlägenheter och boenden i studentkorridor.

På bostadsmarknaden i **HELSINGBORG** är Rikshem den största privata fastighetsägaren.

Rikshems första nyproducerade lägenheter i **MALMÖ** färdigställdes under året.


Flyttfågeln 2, Umeå


Vesslan 7, Norrköping


Rapsen 9, Kalmar

Rikshems fastighetsbestånd

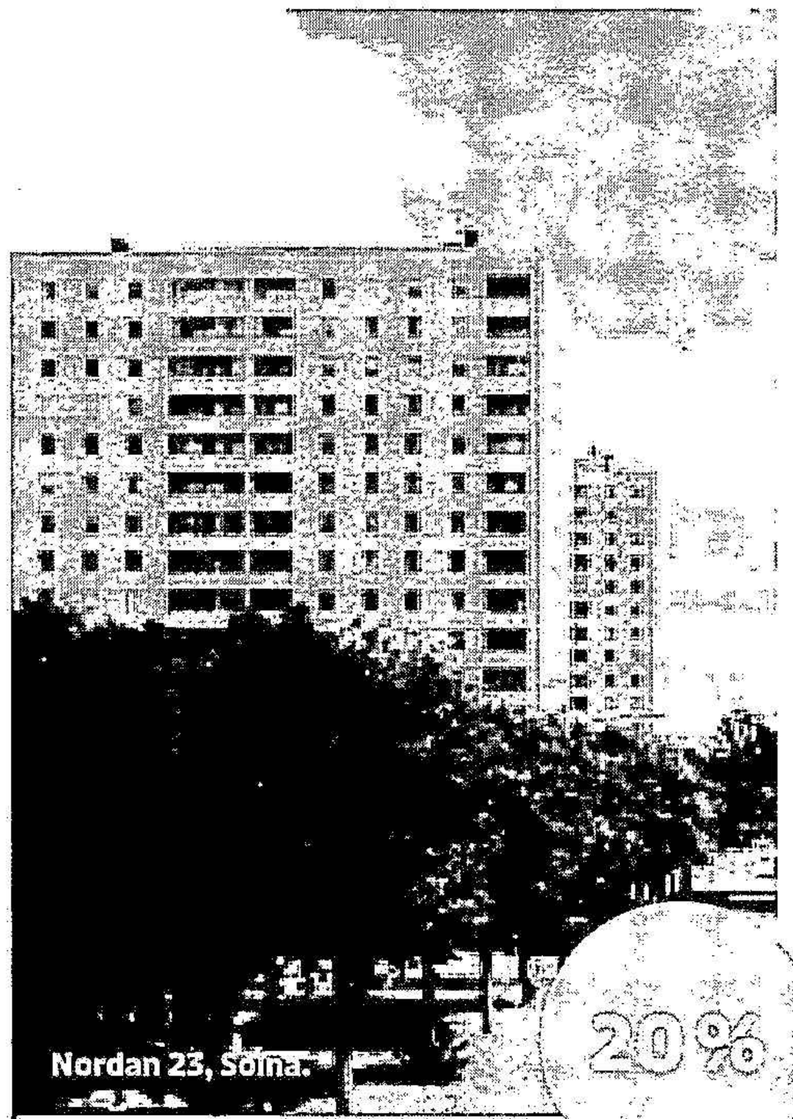
Uppsala (inkl Knivsta)

Här finns den största delen av beståndet, här finns en blandning av äldre fastigheter och nyproduktion.

27 % av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 6 999
Andel samhällsfastigheter: 33 %
Antal kvm: 451 281



Särsta 3:25, Knivsta.



Nordan 23, Solna.

Stockholmsområdet

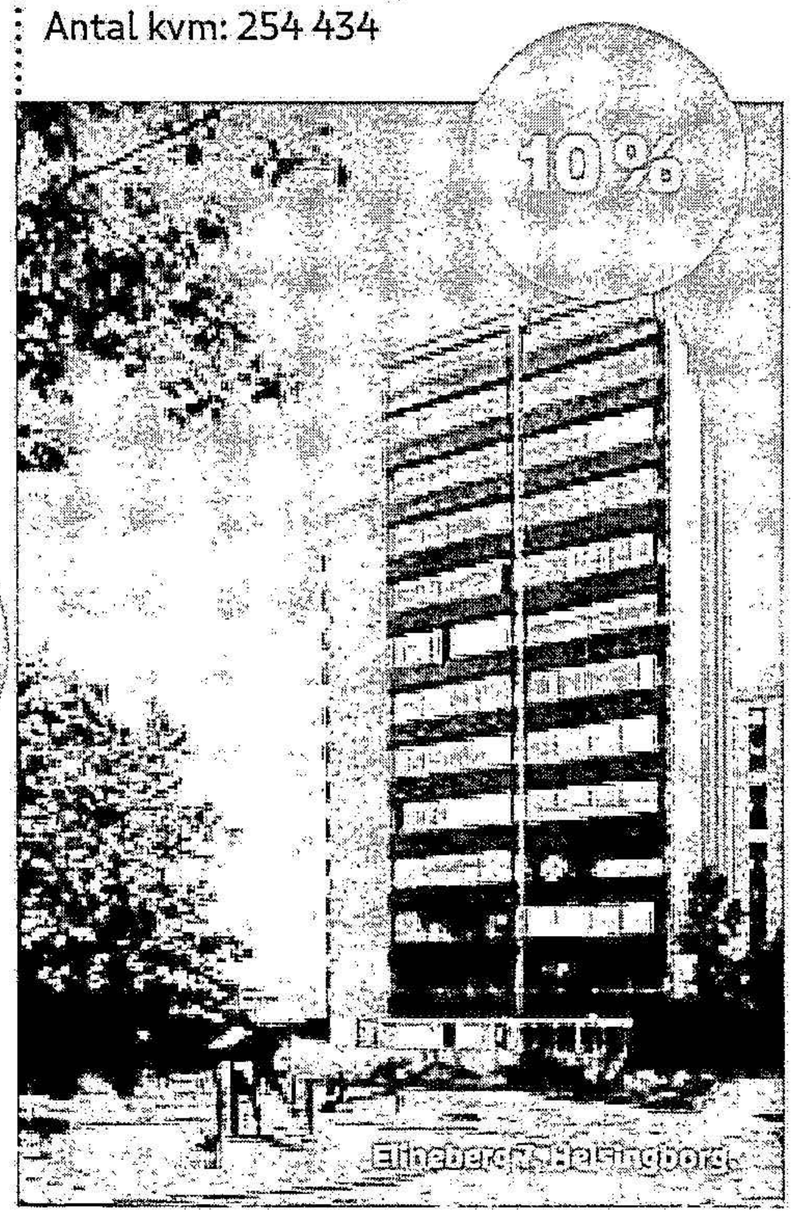
Rikshems bestånd är utspritt över hela Stockholmsområdet, från Södertälje i söder till Sigtuna i norr.

20 % av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 3 973
Andel samhällsfastigheter: 51 %
Antal kvm: 422 830

Helsingborg

Här har Rikshem främst bostadsfastigheter. Vi är stadens största privata fastighetsägare.

10 % av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 3 544
Andel samhällsfastigheter: 4 %
Antal kvm: 254 434



Elineberg 1, Helsingborg.

Norrköping inkl Nyköping

10 % av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 3 638
Andel samhällsfastigheter: 6 %
Antal kvm: 246 173

Västerås

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

Halmstad och Ale

5 % av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 1 428
Andel samhällsfastigheter: 83 %
Antal kvm: 108 646

Luleå

5 % av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 2 000
Andel samhällsfastigheter: 15 %
Antal kvm: 161 331

Kalmar

5 % av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 1 641
Andel samhällsfastigheter: 48 %
Antal kvm: 148 401

Umeå

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

Malmö

4 % av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 703
Andel samhällsfastigheter: 14 %
Antal kvm: 51 514

Östersund

4 % av fastighetsvärdet
Antal lägenheter: 1 901
Andel samhällsfastigheter: 0 %
Antal kvm: 137 106

Rikshems fastighetsbestånd i siffror

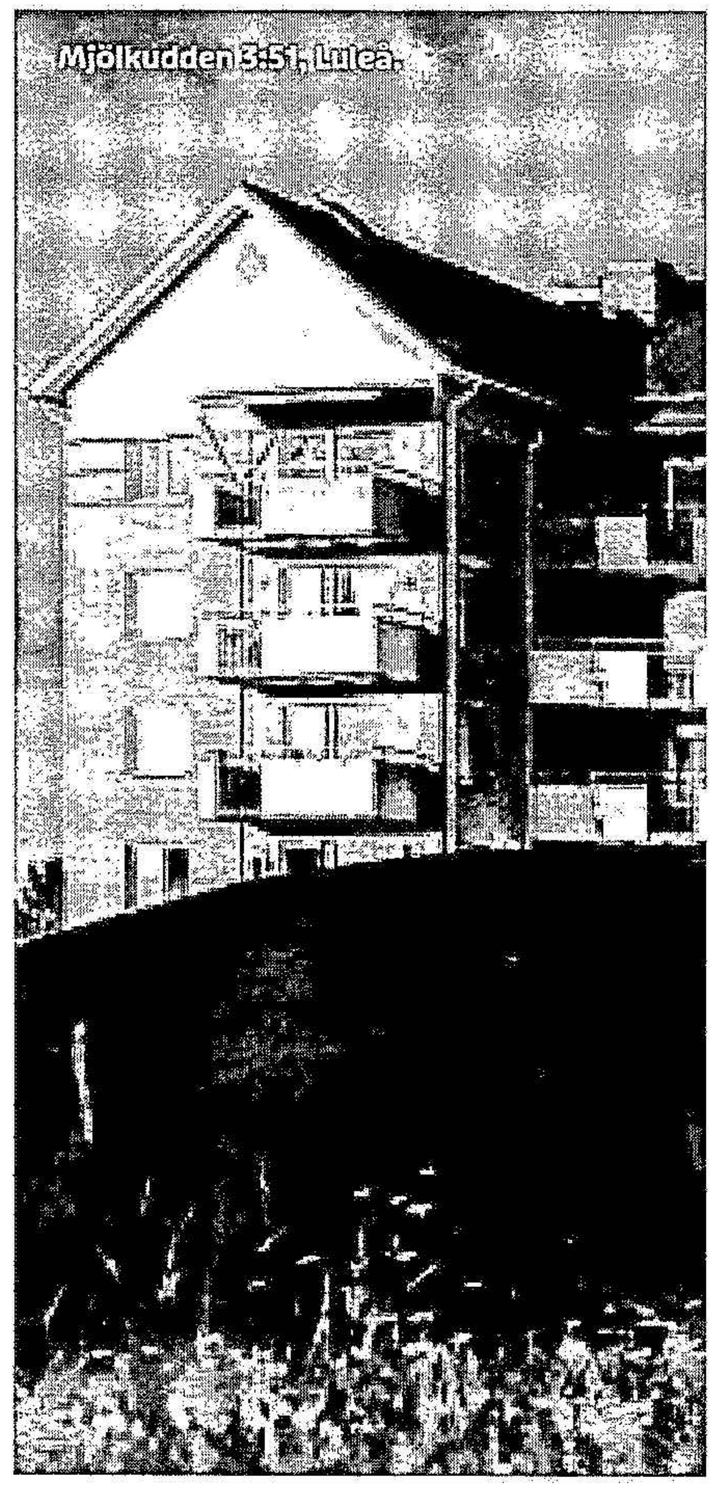
Det totala marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd, verkligt värde fastigheter, uppgick i slutet av 2023 till 58 835 mkr inklusive joint ventures och 56 139 mkr exklusive joint ventures. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har minskat med 3 284 mkr under året. Beståndet innefattar 512 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 2 245 tkvm.

RIKSHEMS TOTALA FASTIGHETSBESTÅND	2023	2022
Marknadsvärde, mkr	56 139	59 423
Antal fastigheter	512	519
Antal lägenheter	29 650	29 230
Uthyrningsbar area, tkvm	2 245	2 240
Hyresintäkter, mkr	3 473	3 169
Fastighetskostnader, mkr	-1 513	-1 409
Driftöverskott, mkr	1 960	1 760
Direktavkastning, %	3,4	3,0
Totalavkastning exkl. JV, %	-4,7	-0,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	96,9

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET, MKR	2023	2022
Marknadsvärde vid årets början	59 423	58 780
Investeringar	1 918	2 460
Förvärv	101	500
Försäljningar	-527	-382
Värdeförändring	-4 776	-1 935
Marknadsvärde vid årets slut	56 139	59 423

AVYTTRINGAR 2023

KOMMUN	FASTIGHETER	KVM	FASTIGHETSTYP
Kalmar	Braxen 15	2 365	Kommersiell
Kalmar	Rodret 4	780	Bostäder
Kalmar	Videt 13	2 560	Bostäder
Malmö	Undret 1	2 000	Bostäder
Sigtuna	Norrbacka 1:48	30 700	Bostäder
Uppsala	Gottsunda 32:6	300	Samhällsfastighet


Mjölkudden 3:51, Luleå.

FASTIGHETSBESTÅND BOSTÄDER	2023	2022
Hyresintäkter	2 403	2 210
Fastighetskostnader	-1 162	-1 080
Driftöverskott	1 241	1 130
Värdeförändringar fastigheter	-3 592	-1 943
Totalavkastning	-2 351	-813
Direktavkastning %	3,1	2,7
Totalavkastning exkl. JV, %	-5,5	-1,9
Verkligt värde fastigheter	39 212	41 642
Antal fastigheter	329	337
Antal lägenheter	24 107	23 802
Andel, %	70	70
Area, tkvm	1 627	1 627
Verkligt värde, kr per kvm	24 106	25 597
Investeringar	1 722	2 257

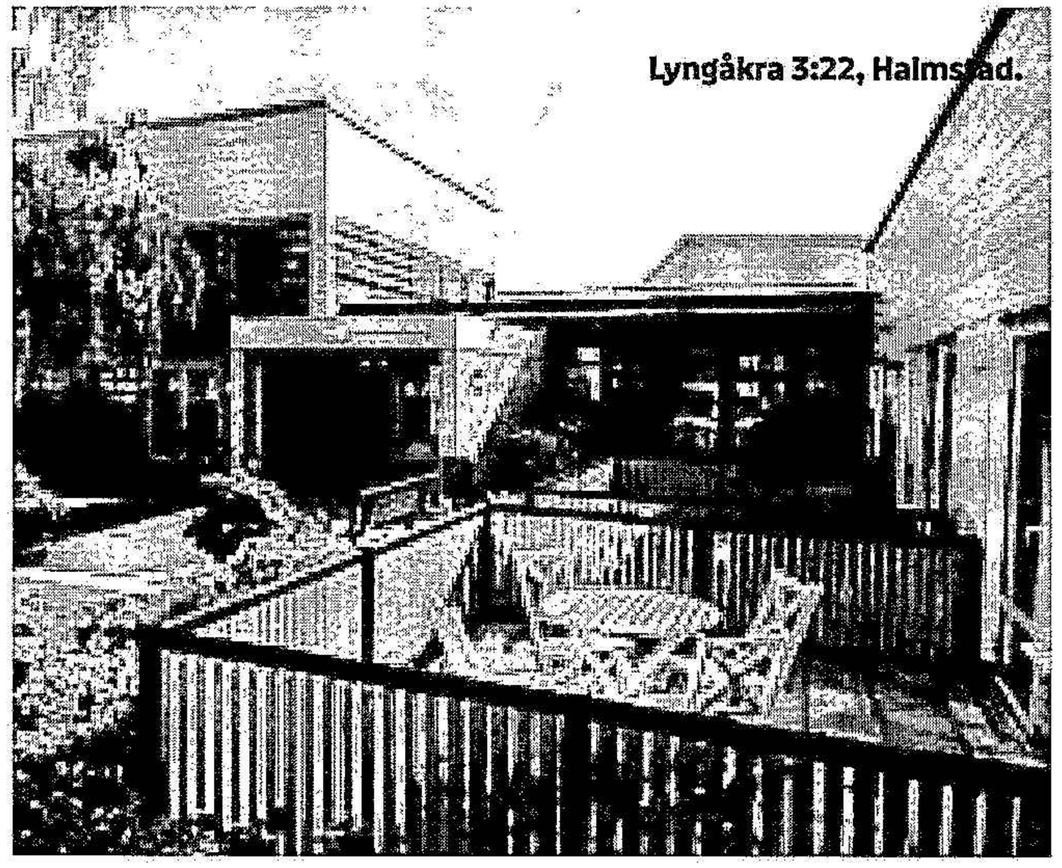
FASTIGHETSBESTÅND BOSTÄDER PER OMRÅDE

KOMMUN ELLER ORT	ANTAL FASTIGHETER	AREA BOSTÄDER, TKVM	AREA ÖVRIGT, TKVM	HYRESVÄRDE, MKR	ANDEL AV MARKNADSVÄRDE, %
Uppsala/Knivsta	46	243	59	553	26
Storstockholm	32	209	12	328	14
Helsingborg	89	245	4	361	13
Norrköping	39	234	0	344	13
Umeå	42	113	0	170	6
Luleå	7	123	6	186	6
Västerås	12	76	11	147	6
Östersund	29	137	0	178	5
Malmö	13	30	15	73	5
Kalmar	17	89	4	126	4
Halmstad/Ale	3	17	0	33	1
Total	**329**	**1 516**	**111**	**2 499**	**100**

FASTIGHETSBESTÅND SAMHÄLLSFASTIGHETER	2023	2022
Hyresintäkter	1 069	959
Fastighetskostnader	-350	-328
Driftöverskott	720	631
Värdeförändringar fastigheter	-1 184	8
Totalavkastning	-464	639
Direktavkastning %	4,1	3,6
Totalavkastning exkl. JV, %	-2,6	3,7
Verkligt värde fastigheter	16 926	17 780
Antal fastigheter	183	182
Antal lägenheter	5 543	5 428
Andel, %	30	30
Area, tkvm	618	613
Verkligt värde, kr per kvm	27 382	28 986
Investeringar	196	203
Genomsnittlig återstående hyrestid, år	7,3	7,6

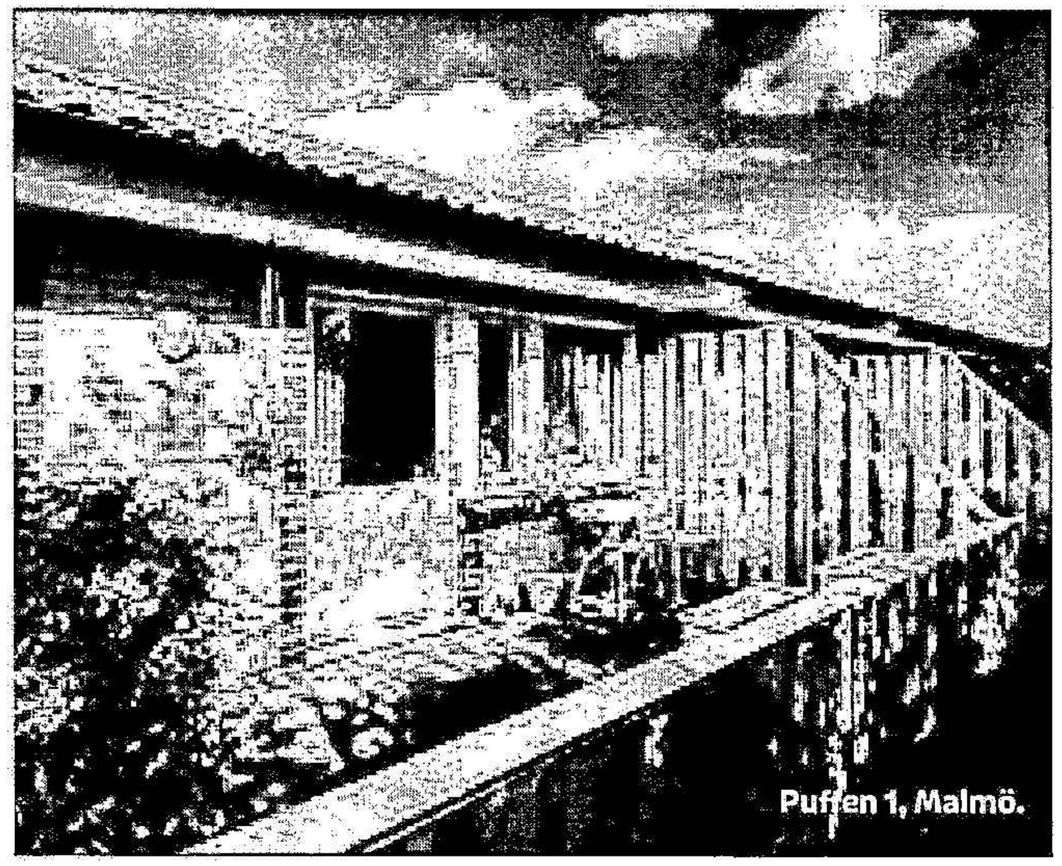
10 STÖRSTA HYRESGÄSTERNA SAMHÄLLSFASTIGHETER

	HYRESGÄST	TYP AV HYRESGÄST	FÖRHYRD AREA, TKVM	HYRES-VÄRDE %
1	Uppsala kommun	Kommun	96	5
2	Nacka kommun	Kommun	72	4
3	Sigtuna kommun	Kommun	59	3
4	Kalmar kommun	Kommun	47	3
5	Telge Fastigheter AB	Kommunalägt bolag	38	2
6	Västerås Stad	Kommun	36	2
7	Halmstad kommun	Kommun	29	2
8	Luleå kommun	Kommun	29	1
9	Ale Kommun	Kommun	26	1
10	Attendo Sverige AB	Privat	13	1
Total			**445**	**24**


Lyngåkra 3:22, Halmstad.

FASTIGHETSBESTÅND SAMHÄLLSFASTIGHETER PER OMRÅDE

KOMMUN ELLER ORT	ANTAL FASTIGHETER	AREA VÅRDBOENDEN, CA TKVM	AREA SKOLOR, CA TKVM	AREA ÖVRIGT, CA TKVM	HYRESVÄRDE, MKR	ANDEL AV MARKNADS-VÄRDE, %
Uppsala/Knivsta	60	118	4	31	292	30
Storstockholm	65	96	106	0	360	33
Halmstad/Ale	16	61	0	31	165	14
Kalmar	9	45	6	4	99	8
Västerås	13	25	0	26	93	6
Luleå	5	32	0	0	43	3
Malmö	6	7	0	0	18	2
Norrköping inkl. Linköping och Jönköping	4	10	0	2	22	2
Helsingborg	3	1	0	4	16	1
Umeå	2	3	4	0	11	1
Total	**183**	**399**	**120**	**99**	**1 118**	**100**


Puffen 1, Malmö.

”Unikt att bo som vi gör”

Rikshems nybyggda lägenheter i området Eriksborg i Västerås bjuder på mer än moderna bostäder. Närheten till naturen, skolor, butiker och goda kommunikationer ger de boende en god livsmiljö.

De sex byggnaderna är moderna, men har en utformning som för tankarna till äldre arkitektur, där materialen på fasaden varierar mellan puts och skiffer. Husen nominerades till Sveriges vackraste nyproduktion 2023. Fastigheten stod klar under våren och i juni flyttade de första hyresgästerna in. En av dem är Josefine Sundin.

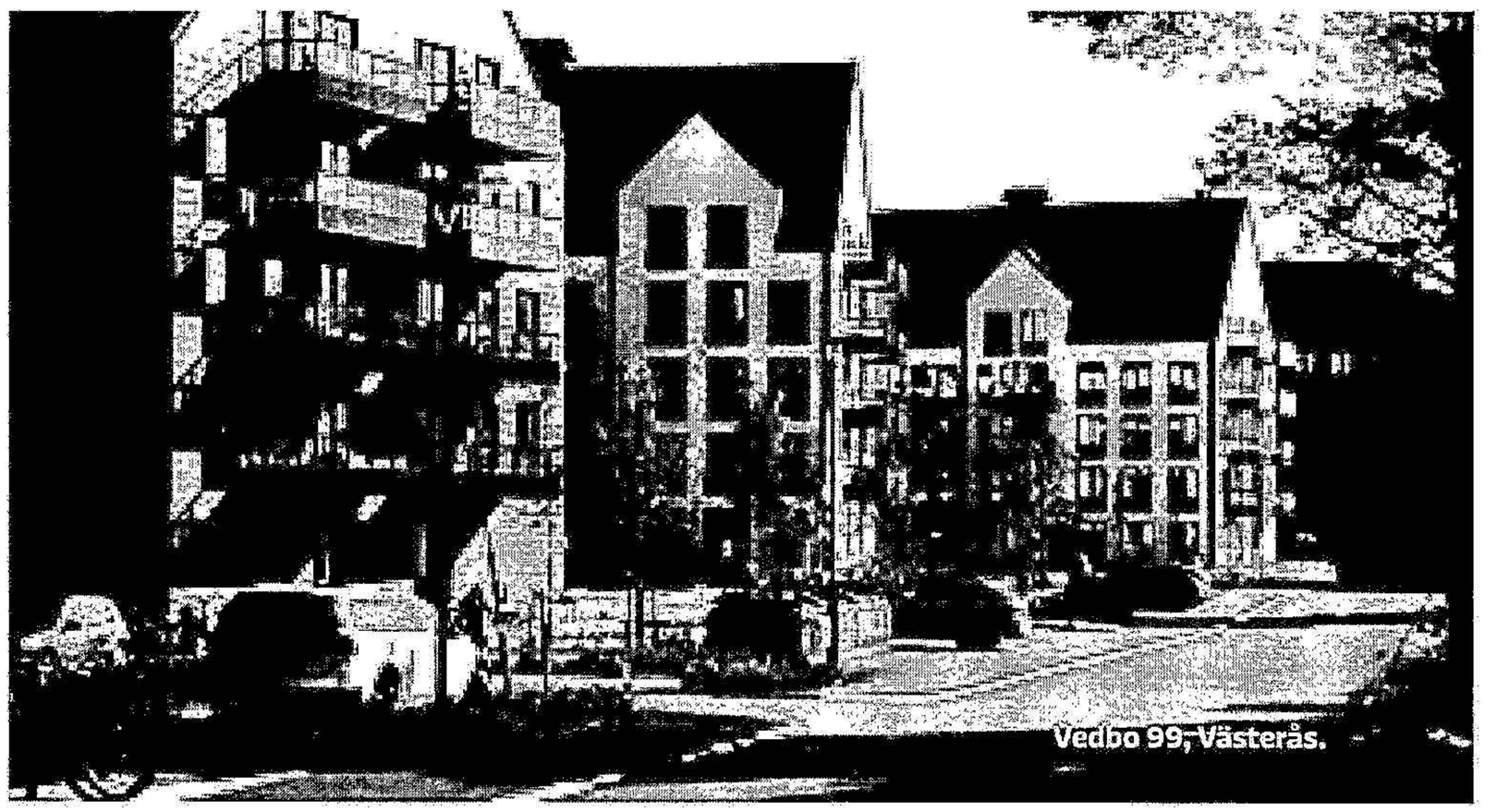
HUR TRIVS DU I OMRÅDET?
– Jag trivs väldigt bra, dels i lägenheten som sådan, dels i boendemiljön som är attraktiv. Husen är estetiskt tilltalande och allt känns genomtänkt – från hur byggnaderna är placerade till hur gräsmattor och gångar är anlagda. Området andas kvalitet. Och så har vi skolan i närheten, vilket var den egentliga anledningen till flytten.

HUR UPPLEVER DU LIVSMILJÖN I OMRÅDET?
– Jag tror att det är ganska unikt att bo som vi gör, det vill säga att ha mataffärer i närheten och cykelavstånd till ett stort shoppingcenter, samtidigt som vi har skog och natur precis intill. Framför allt värdesätter jag närheten till den stora skogen bakom husen. För mig är det viktigt att barnen får växa upp med naturen och att de har friheten att kunna gå ut i skogen. Det är något vi uppskattar på hundpromenaderna också.


Josefine Sundin

HUR TRIVS NI MED INNEMILJÖN, MED LÄGENHETEN?
– Generellt trivs vi jättebra. Det är fantastiskt med dubbla toaletter, en mindre och en i ett rymligt badrum. Balkongerna är stora och under sommaren har de fungerat som härliga sommarrum. När något inte har fungerat eller krånglat har vi fått hjälp av fastighetsteknikerna som har lyssnat och åtgärdat problemet snabbare än förväntan.

EN GOD LIVSMILJÖ HANDLAR BLAND ANNAT OM TRYGGHET. HUR ÄR TRYGGHETEN I BOSTADSOMRÅDET OCH OMGIVNINGARNA?
– Vi känner oss rätt trygga. Under den mörkare årstiden är området belyst på ett bra sätt. Det känns aldrig obehagligt att gå ut eller att rasta hunden. Det jag saknar i området, i synnerhet som hundägare, är papperskorgar. Nu får jag förlita mig på sopkärlen i stället.


Vedbo 99, Västerås.

När vi utvecklar områden har vi möjlighet att påverka livskvaliteten. En god livsmiljö är en plats dit människor vill flytta och bo kvar för att få ett bra vardagsliv och känna trygghet.

Vi värnar om framtida generationer genom hållbara val.

Fastigheten i Eriksborg är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Det innebär höga miljömässiga krav på byggnationen, bland annat energinivå, ljudmiljö och solskydd.

Eriksborg nominerades till Sveriges vackraste nyproduktion av Arkitektupproret.

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.

75 elever fick läxhjälp, 89 unga fick sommarjobb.


Gränby, Uppsala.

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 2023 erbjöds 75 elever läxhjälp på skolor i Rikshems områden. Vi förmedlade 89 sommarjobb under året, där målsättningen är 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 2023 hade 296 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 2023 hyrdes 277 lägenheter ut via Rikshem Direkt.

Blombackas stora lyft

Blombacka i Södertälje har fått ett rejält lyft, senast i form av trivsammare utemiljöer. Mer växtlighet och nya mötesplatser för både boende och pollinerare har förvandlat platta ytor till grönskande utemiljöer som bjuder in till umgänge.

Bostadsområdet Blombacka i Södertälje är ett av Sveriges många miljonprogramsområden. Här förnyar och förtätar Rikshem genom nyproduktion av lägenheter. Den tidigare utformningen av utemiljön och gårdarna har genomgått ett omfattande förändringsarbete, delvis med Boverkets stöd för "Gröna och trygga samhällen".

– Vi är så nöjda med resultatet och när vi pratar med kunderna uttrycker de en stolthet över att bo i Blombacka. Det känns väldigt bra, säger Viktoria Fäldt, fastighetsförvaltare på Rikshem.

INBJUDANDE PLATSER FÖR UMGÄNGE

Genom att utgå från de största behoven hos både kunder och ekosystem, har det skapats flera inbjudande platser för trivsel, närvaro och trygghet. De tidigare anonyma ytorna har fått en tydlig identitet i form av mötesplatser som bjuder in till utevistelse, grillning och fikastunder.

– Gårdarna och utemiljön runtomkring hade stor potential till förbättringar. Den tidigare utformningen var konventionell och bestod främst av gräsmattor och andra platta ytor, berättar Viktoria Fäldt.

Varje uteplats har fått en pergola försedd med klättrande växter som ramar in uteplatsen. Perenner, bärbuskar och ätbara kryddväxter tillför både nytta och blomsterprakt.

– I somras kunde vi se våra hyresgäster använda de nya uteplatserna och det var trevligt att se. Runtom på gårdarna har vi dessutom installerat belysning i form av pollare som skapar överblick, trygghet och en trivsam miljö, säger Charbel Chamas, fastighetschef.

GRÖNA NATURMILJÖER

I Blombacka har vi också skapat både mat- och boplatser för de viktiga pollinerarna. Ängsytor finns på två platser och planteringarna runt om i området har en variation av växtsorter som är populära hos pollinerare, bland dem stäppsalvia, buddleja och vårtidiga lökväxter.

Nya cykelställ och den befintliga lekplatsen är numera inramade av planteringar, och i en grön och trädbevuxen slänt har det skapats naturmiljöer som bjuder in till lek i form av stenar och stockar som lockar till hopp, skutt och balanslekar.

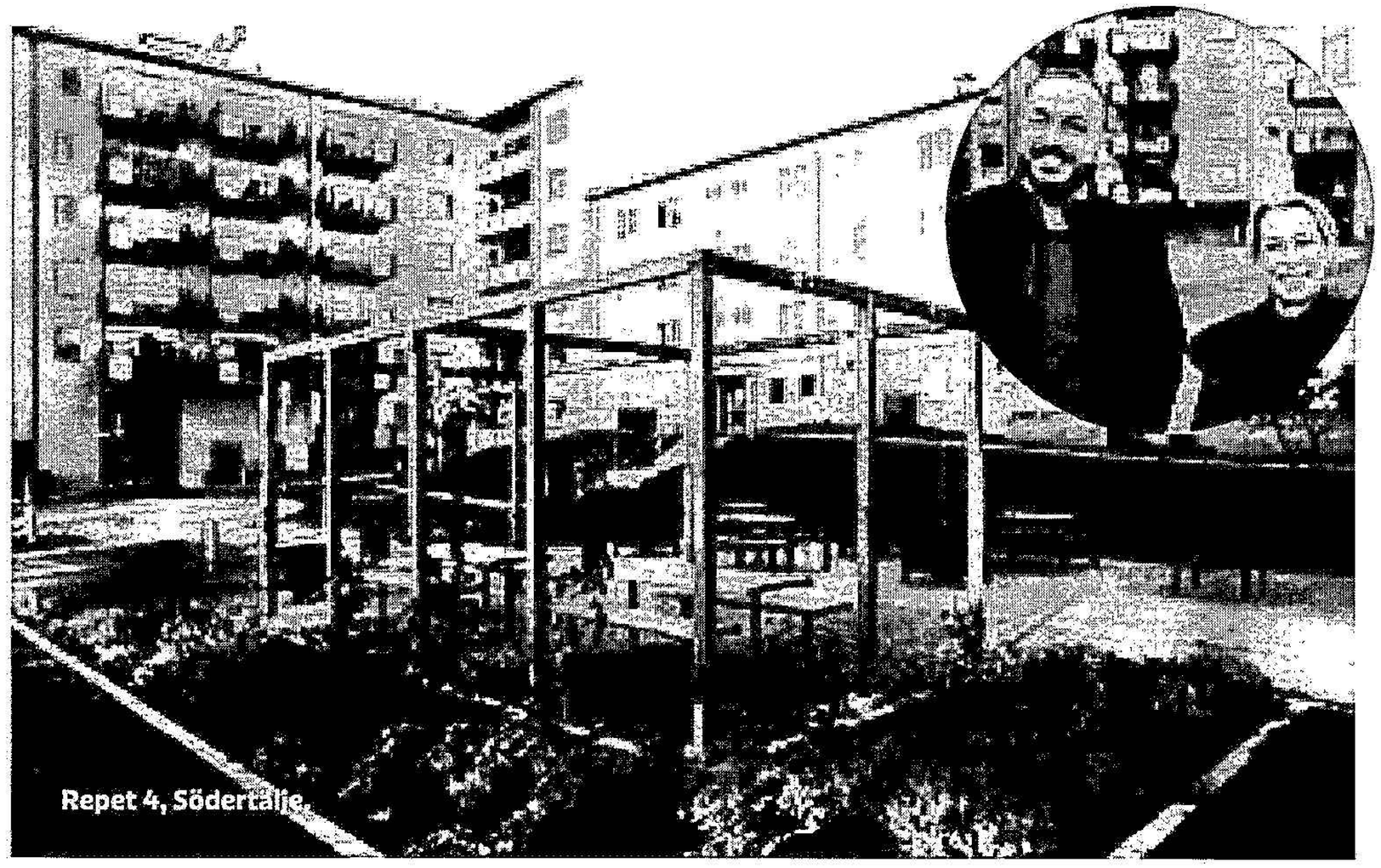
Under 2023 har Rikshem arbetat aktivt med 18 utemiljöprojekt med stöd av Boverkets projekt "Gröna och trygga samhällen", varav ett är Blombacka i Södertälje.

I Blombacka planterades

- tre träd (två arter)
- 36 klätterväxter (fyra arter)
- cirka 50 solitärbuskar (tre arter)
- cirka 640 buskar (sju arter)
- cirka 1 550 perenner (elva arter)
- cirka 3 000 lökväxter (fyra arter)

TOTALT ANLADES

- fyra nya mötesplatser med bland annat sittmöbler och grill
- tre pergolor med klätterväxter
- cirka 40 nya belysningsarmaturer
- fyra cykelställ
- två ängsytor
- lekotopliknande miljö med stockar och stenar
- dessutom upprustades en befintlig mötesplats med nya utemöbler



Repet 4, Södertälje

En annorlunda samhällsfastighetskund

Rikshem har de senaste åren byggt lägenheter särskilt anpassade för Fortifikationsverket i Halmstad. Bostäderna planerades först som vanliga hyresrätter, men utbyggnaden av det svenska försvaret fick byggplanerna att ta en ny vändning. I början av 2023 stod 50 lägenheter färdiga för inflytt av Fortifikationsverkets kund Försvarsmakten.

Området vid Galgberget i Halmstad kallas ofta för Kadettbyn. Totalt hyr Fortifikationsverket cirka 400 lägenheter av Rikshem i Halmstad.

När regeringen år 2020 fattade beslut om att bygga ut totalförsvaret var Halmstad en av de utvalda orterna. Rikshem stod då i startgroparna med att förtäta bostadsområdet vid Galgberget, ett friluftsområde som ligger bredvid Sveriges enda luftvärnsregemente i Halmstad. Sedan tidigare fanns 265 lägenheter som hyrdes ut till Fortifikationsverket. Nu ökade behovet av ytterligare bostäder i området för dem som utbildas vid Försvarsmaktens tekniska skola, för de som deltar i kurser i Halmstad garnisons regi (Luftvärnsregementet) och för externa föreläsare och forskare.


Håkan Carlsson

– När Försvarsmakten kontaktade oss och berättade om behovet av fler bostäder så ställde vi om planen att bygga vanliga hyresrätter, till förmån för samhällsfastigheter, säger Håkan Carlsson, fastighetschef för samhällsfastigheter Södra Sverige.

ANPASSADE LÖSNINGAR

På platsen fanns äldre baracker från 1940-talet som alla var i dåligt skick. Dessa revs till förmån för sex nya tvåvåningshus med mestadels trerumslägenheter, för att passa Fortifikationsverkets behov. Utöver det byggdes en gemensamhetslokal med kontorsrum, mötesrum, konferensrum och aktivitetsrum.

– Vi har haft många möten och avstämningar under resans gång för att diskutera behoven hos kundens kund. Bland annat har tekniska lösningar som lås- och passagesystem anpassats, men även delar inomhus. Fortifikationsverket är en annorlunda samhällsfastighetskund och det har varit ett intressant projekt att utveckla och jobba med, säger Håkan Carlsson.

BYGGT FÖR FRAMTIDEN

Som samhällsfastighetsägare är det viktigt att ha förståelse för kundens affär och vara lyhörd för kundens kund, det vill säga de som ska använda fastigheten. I det här projektet har det varit extra viktigt med säkerhetsaspekten. Förutom säkerhet har långsiktighet och hållbarhet varit viktigt och byggnaderna har certifierats enligt Svanen.

I samband med nybyggnationen drog Rikshem in nytt kommunalt vatten- och avloppsnät för att kunna försörja hela Rikshems område på Galgberget. Det ger en extra trygghet för framtida kundanpassningar, ifall Fortifikationsverket inte längre skulle ha behov av att hyra bostäderna för sin verksamhet. Genom närheten till både stad och natur är ett boende på Galgberget en god livsmiljö.


Enheten i Halmstad.

Samhällsfastighet är en fastighet som i huvudsak brukas av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Rikshem har mestadels skolor, förskolor och äldreboenden i sitt samhällsfastighetsbestånd, men även vårdcentraler, daglig verksamhet, hemtjänstlokaler och andra typer av lokaler för samhällsservice.

Fortsatt långsiktig utveckling av fastighetsportföljen

Marknadsläget har medfört att nyproduktionen dragits ner. Under året har vi fokuserat på våra renoveringsprojekt för att fortsätta den långsiktiga utvecklingen av vår fastighetsportfölj.

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

Under 2023 har flera stora nyproduktionsprojekt avslutats, bland annat ett i den nya stadsdelen Eriksborg i Västerås, ett i Blombacka i Södertälje, ett i Kronan i Luleå och en förtätning av vårt bostadskvarter i Vilbergen i Norrköping. Två av projekten är genomförda med investeringsstöd där alla lägenheter blev uthyrda före inflyttningsdatum. Under året har vi planerat och startat vår nyproduktion i Lund, där det de kommande åren ska byggas 1 000 bostäder.

NYPRODUKTION OCH RENOVERING

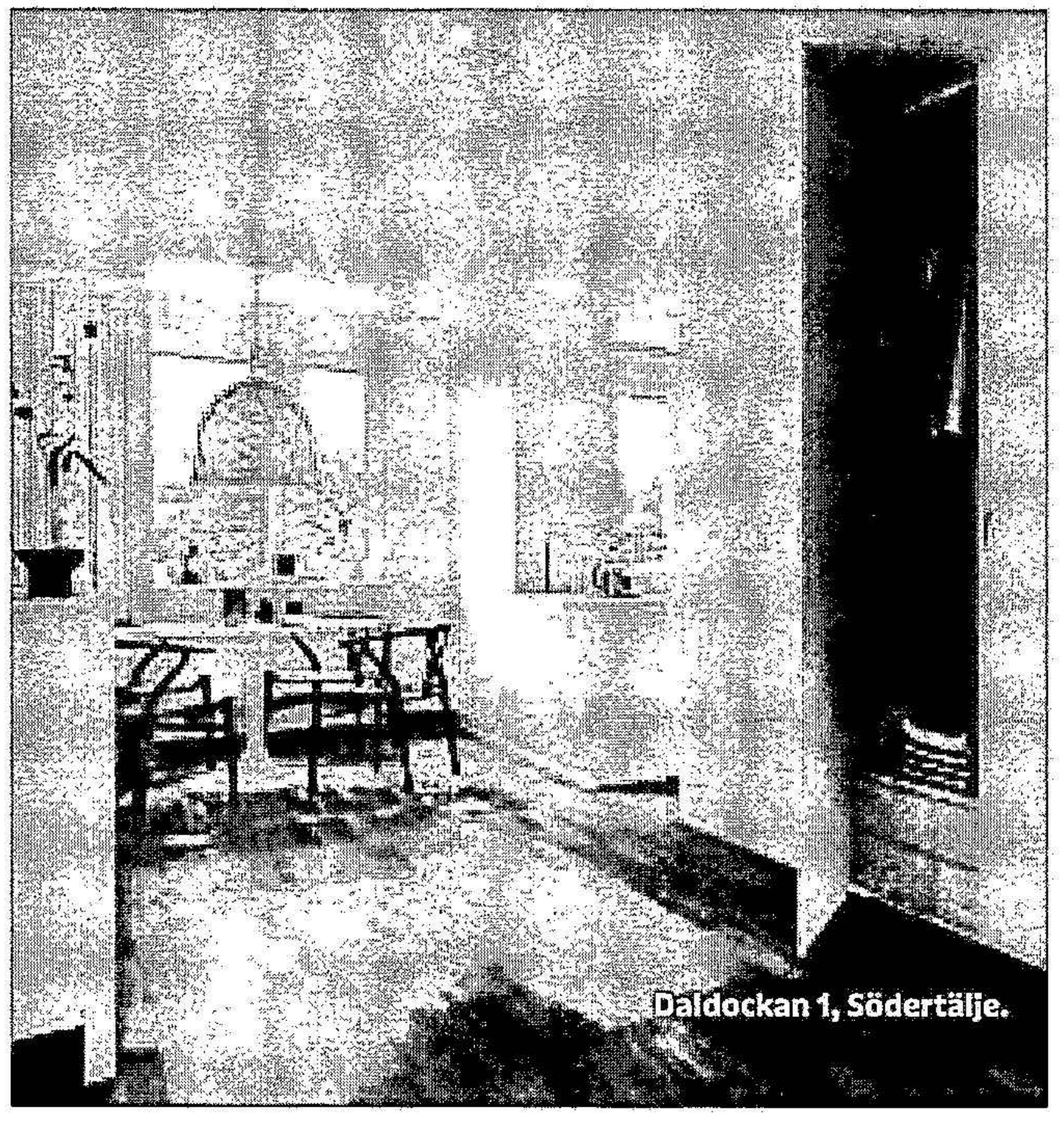
När vi kompletterar ett område med nyproduktion strävar vi efter att skapa lägenhetstyper som saknas för att kunna erbjuda ett varierat bostadsutbud. Vi satsar också på att tillföra lokaler för verksamheter såsom förskola, äldreboende och idrottshall. En god strategisk dialog med kommuner samt privata skol- och vårdaktörer är centralt för att identifiera och tillgodose de samhällsbehov som finns. Genom renoveringar förlänger vi byggnadernas livslängd och kan erbjuda en modern boendestandard samtidigt som fastigheternas värde ökar.

NYTT RENOVERINGSKONCEPT

Som långsiktig fastighetsägare är det vårt ansvar att ta hand om och se till att våra fastigheter är i gott skick för att ditt hem ska vara funktionellt, tryggt och trivsamt. Under 2023 har Rikshems nya renoveringsmodell med kvarboende implementerats och vidareutvecklats. Modellen innebär att stambyte och badrumsrenovering kan göras utan att kunden behöver flytta ut under tiden som renoveringen pågår. I Hagalund i Solna påbörjades under hösten stambyte av 438 lägenheter där kunden bor kvar medan renoveringen görs. Utöver stam- och badrenovering genomförs så kallade successionsrenoveringar och stegvisa uppgraderingar av byggnader. Totalt har 989 lägenheter genomgått renovering under 2023. Av dessa var 519 med kvarboende, exempelvis i fastigheten Daldockan 1 i Södertälje.

KLIMATPÅVERKAN OCH MATERIALVAL

Resurshushållning och miljö- och klimataspekter blir allt viktigare att ta hänsyn till. När vi renoverar och bygger nytt gör vi det med målet att skapa hållbara bostäder och arbetsplatser med en så låg miljöpåverkan som möjligt. Rikshem certifierar alla nyproduktionsprojekt enligt Miljöbyggnad Silver. Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem i huvudsak med industriell produktion för att säkerställa effektiva och säkra byggprocesser. Rikshem arbetar både med trä och betong vid val av stomme. Eftersom varje projekt har unika förutsättningar så bestäms materialval utifrån vad som är mest fördelaktigt för respektive projekt. För att minska klimatpåverkan i projekten går Rikshem successivt över till klimatförbättrad betong. Klimatförändringar kommer att spela en allt större roll i miljökonsekvensbeskrivningar och riskanalyser. Under 2023 har Rikshem genomfört 56 klimatriskanalyser för fastigheter inom beståndet som ligger inom riskområde för jordskred och för översvämning från vattendrag eller hav. Klimatriskanalyser görs innan investeringsbeslut tas för nyproduktion.



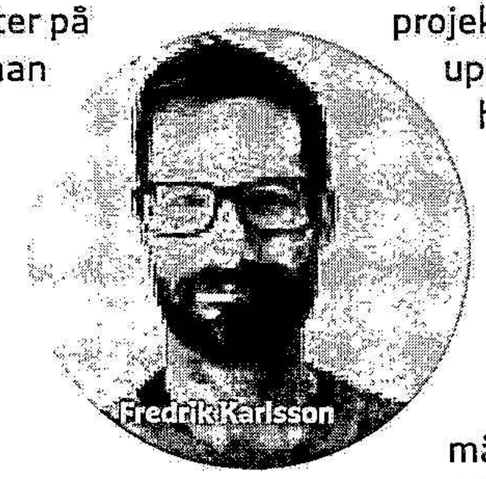
Daldockan 1, Södertälje.

Pilotprojekt för återbruk – en del av hållbarhetsarbetet

I Luleå har Rikshems första återbruksprojekt avslutats under 2023. Fönster, dörrar och annat byggmaterial har återbrukats, vilket följer Rikshems mål för en klimatneutral verksamhet.

I samband med att två av Rikshems större och tomställda fastigheter på det gamla kasernområdet Kronan i Luleå skulle rivas, för att ge plats åt nyproduktion av bostäder, fann vi att en stor del av materialet var i bra skick. Då drogs ett pilotprojekt kring återbruk igång.

– Vid inventeringen kunde vi se en stor potential i frågan om återbruk. Många byggdelar som inner- och ytterdörrar, fönster, trapphissar, undertak och skrapgaller var i väldigt gott skick. Vi kontaktade en lokal intressent för att se över intresset för återanvändning samt vidareförsäljning, vilket togs emot positivt, säger Fredrik Karlsson, projektutvecklare.


Fredrik Karlsson

ÅTERBRUK EN VÄXANDE MARKNAD

Rikshem själva kunde bland annat återbruka ett pentry och taktegel. Förutom mindre materialdelar kunde även ett helt innertak samt bärverk på 300 kvm återbrukas. En hel garagelänga innehållande sex garageplatser togs också tillvara, där vi kunde återbruka allt utom själva betongplattan.

– Vi har lärt oss mycket genom projektets alla delar och det uppkom nya frågor längs hela resan. Vi har behövt se över frågor inom avtal, arbetsmiljö, inköp, försäljning och ekonomiska aspekter, säger Fredrik Karlsson.

Pilotprojektet gav många lärdomar att ta med framåt. En av de stora utmaningarna för framtida projekt är att hitta lösningar för lagerhantering mellan rivning och start av nya projekt. Återbruk av fastigheter är en växande affärsidé och Fredrik Karlsson ser stor potential för Rikshem att vara en aktör på den marknaden.

Total klimatbesparing CO_2
15 952 kg

Färdigställda projekt

Renoveringar bidrar till en ökad livslängd för våra befintliga 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.


Kronan 1:221, Luleå.

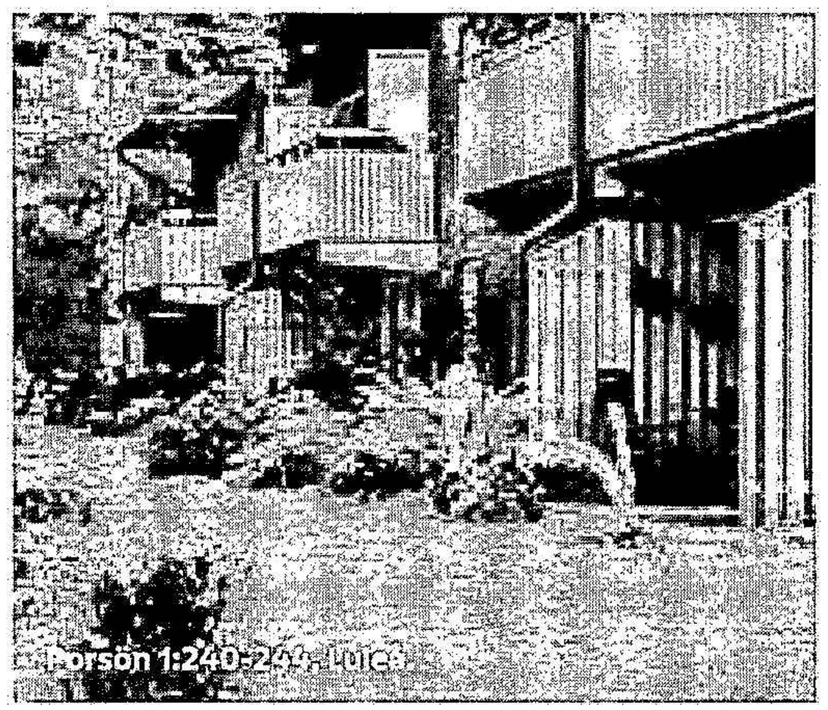

Vilunda 28:22, Upplands Väsby.

PROJEKT	KOMMUN/OMRÅDE	PROJEKTKATEGORI	FASTIGHETSTYP	ANTAL BOSTÄDER	FÄRDIG-STÄLLT
Knivsta Centrum	Knivsta/Knivsta Centrum	ROT-renovering	Vårdboende		Kv1 2023
Elineberg	Helsingborg/Elineberg	ROT-renovering	Bostäder	120	Kv1 2023
Repet etapp 1	Södertälje/Blombacka	Nyproduktion	Bostäder	130	Kv1 2023
Enheten	Halmstad/Galgberget	Nyproduktion	Bostäder	50	Kv1 2023
Bonden	Halmstad/Halmstad centrum	Nyproduktion	Bostäder	175	Kv1 2023
Vilunda	Upplands Väsby/Apoteksskogen	ROT-renovering	Bostäder	87	Kv1 2023
Gottsunda	Uppsala/Gottsunda	ROT-renovering	Bostäder	297	Kv2 2023
Berthåga	Uppsala/Stenhagen	Nyproduktion	Vårdboende	37	Kv2 2023
Flyttfågeln	Umeå/Mariehem	ROT-renovering	Bostäder	170	Kv2 2023
Stopet	Norrköping/Norrköping innerstaden	ROT-renovering	Bostäder	275	Kv2 2023
Kronan	Luleå/Kronan	Nyproduktion	Bostäder	92	Kv3 2023
Eriksborg	Västerås/Eriksborg	Nyproduktion	Bostäder	252	Kv3 2023
Topasen	Norrköping/Vilbergen	Nyproduktion	Bostäder	141	Kv4 2023
Kantorn	Uppsala/Kvarngärdet	ROT-renovering	Student-/ungdomsbostäder	231	Kv4 2023
Daldockan	Södertälje/Saltskog	ROT-renovering	Bostäder	118	Kv4 2023

Pågående projekt

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


Brönnestad 1, Malmö.


Porsön 1:240:24 , Luleå

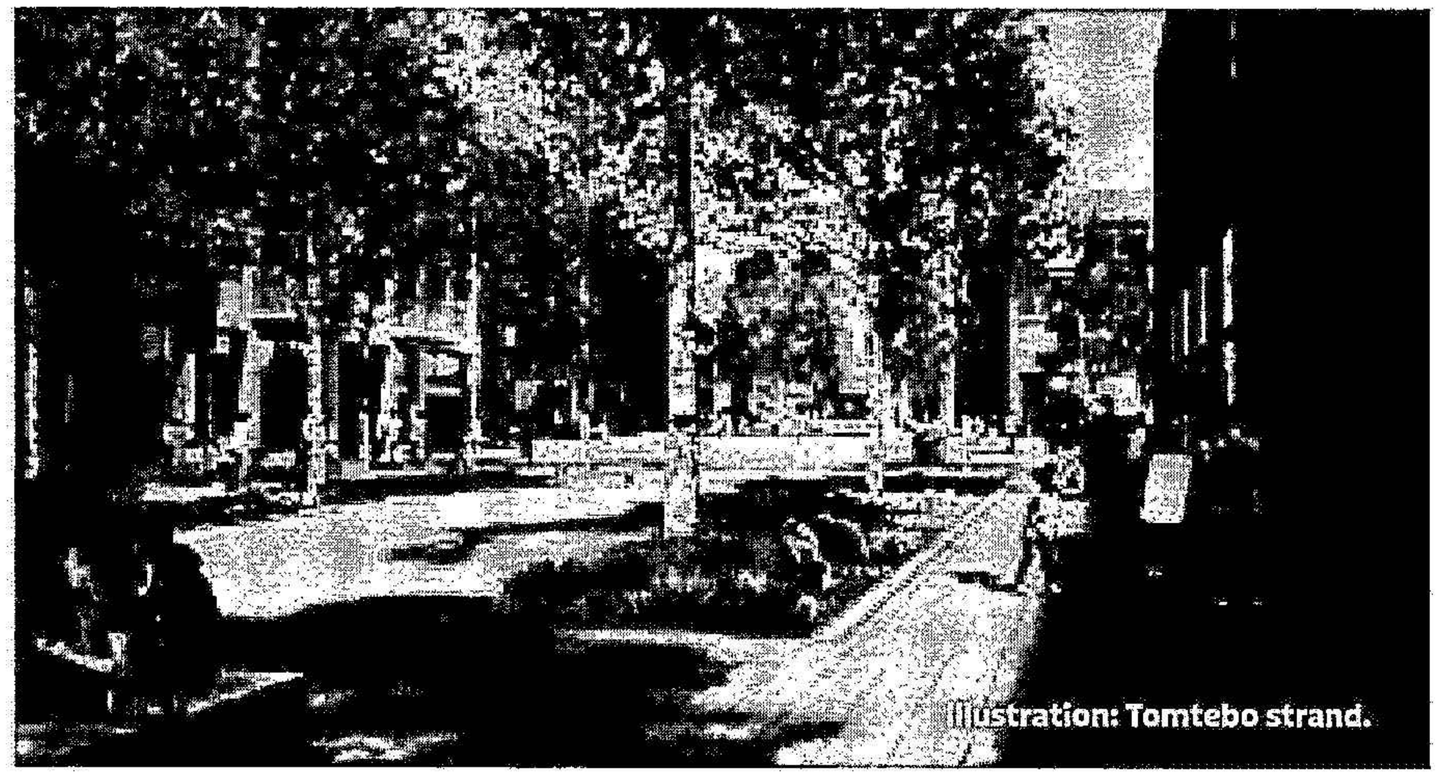
PROJEKT	KOMMUN/OMRÅDE	PROJEKT-KATEGORI	ANTAL LGH FÖRE	ANTAL LGH EFTER	INVEST-ERINGS-BELOPP	FÄRDIG-STÄLLT
Brönnestad	Malmö/Västra Sorgenfri	Nyproduktion		260	414	Kv1 2024
Filen	Helsingborg/Tågaborg	ROT-renovering	44	44	68	Kv1 2024
Grafikern	Uppsala/Gränby	Nyproduktion		162	320	Kv2 2024
Repet	Södertälje/Blombacka	Nyproduktion		60	124	Kv2 2024
Gränby	Uppsala/Gränby	Energiprojekt			133	Kv3 2024
Tallidsgården	Nacka/Sickla	ROT-renovering			151	Kv1 2025
Porsön	Luleå/Porsön	ROT-renovering	426	426	331	Kv1 2025
Lärjungen	Uppsala/Kvarngärdet	Nyproduktion		139	305	Kv2 2025
Hagalund	Solna/Hagalund	ROT-renovering	438	438	243	Kv2 2026

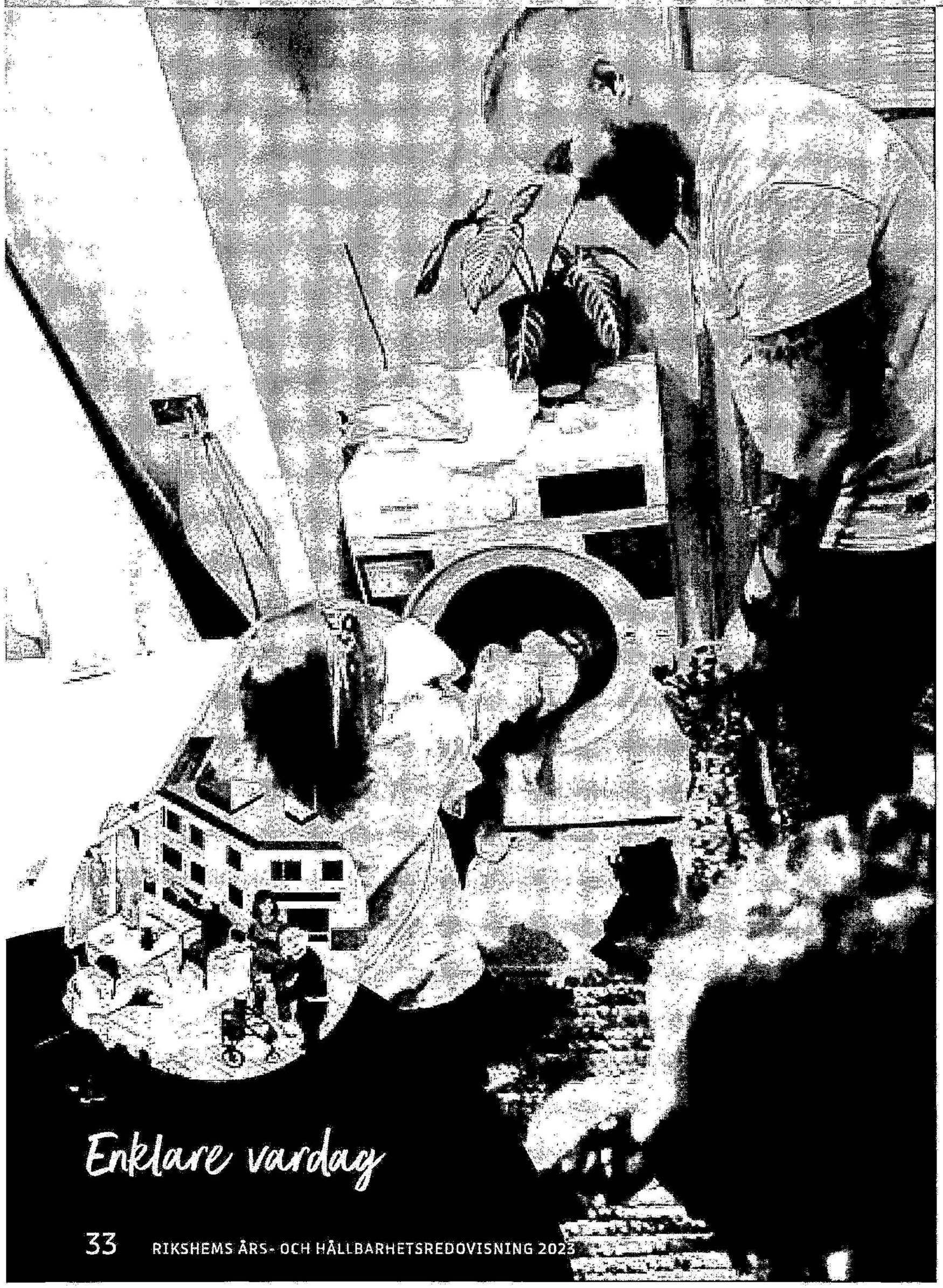
Detaljplaner under utveckling

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

KOMMUN	PROJEKT/OMRÅDE	ÄNDAMÅL	ANTAL BOSTÄDER	SAM.FAST	TOTAL KVM BTA	ANTAGEN/ LAGA-KRAFT-VUNNEN
Umeå	Tomtebo/Tomtebo strand	Bostäder	110		6 500	Antagen
Östersund	Väghyveln/ Körfältet	Bostäder	130	Möjlighet till LSS	7 760	Lagakraft-vunnen
Stockholm	Jordbruksministern /Bagarmossen	Bostäder	60		6 400	Lagakraft-vunnen
Helsingborg	Barrikaden/ Fredriksdal	Bostäder	140		8 500	Lagakraft-vunnen

Vid slutet av året omfattade byggrättsportföljen 419 949 kvm BTA, varav 105 048 kvm BTA i lagakraftvunna detaljplaner och resterande 314 901 kvm BTA i pågående fastighetsutvecklingsprojekt.


Illustration: Tomtebo strand.



Att vara kund hos Rikshem

På Rikshem bidrar vi till en enklare vardag genom att arbeta med en kundnära förvaltning. Det gör vi genom att ständigt lyssna på kundernas önskemål och följa upp de insatser som görs. Vi arbetar för att människor ska bo, leva och trivas i våra områden och våra fastigheter.

Att bo i hyresrätt ska vara enkelt, liksom att hyra en lokal i en samhällsfastighet. Kunden slipper ta lån för köp av sin bostad eller för lokalen till sin verksamhet. Underhåll och förvaltning sköter hyresvärden om.

DETALJERNA SOM AVGÖR

I våra kontakter med kunderna har vi förstått att upplevelsen av enkelhet ligger i konkreta detaljer. Under året har vi bland annat utökat öppettiderna för kundtjänst och avtalen kan numera signeras digitalt. Om en kund har råkat missa en hyresbetalning skickar vi ett sms och påminner några dagar efter förfallodagen. På Mina sidor, där man numera kan använda BankID för att logga in och sköta sina ärenden, har vi samlat allt som kunden behöver veta om sitt boende. Här finns nyheter, praktisk information och möjlighet att boka tvättstuga, göra felanmälan och betala hyran.

VIKTIGT ATT MÄTA

Långsiktighet och hållbarhet är grundläggande byggstenar i Rikshems affär, både internt och i relationen med kunder och intressenter. En förutsättning för långa kundrelationer är att kunderna ges möjlighet att vara med och påverka sin boendemiljö. Månadsvisa och årsvisa kundundersökningar används som verktyg för att mäta och följa upp de insatser som görs. Med resultaten från undersökningarna kan vi säkerställa att vi väljer rätt väg och rätt åtgärder i förvaltningen av fastigheterna. Fokus läggs på de saker som kunderna själva lyft fram via de månatliga kundundersökningarna. Varje månads resultat leder till åtgärdsplaner där vi tar hänsyn till de synpunkter och önskemål som lyfts fram, i syfte att ständigt förenkla för våra kunder samtidigt som vi utvecklar våra fastigheter och områden.

De senaste åren har Rikshem haft en positiv utveckling av kundnöjdheten och 2023 är inget undantag. Under året har Rikshem tagit stora kliv framåt för att svara upp mot kundernas förväntningar. Läs mer om resultaten på sidorna 34-35.

Förändra, förbättra och förenkla

Rikshems kundundersökningar visar att återkoppling ökar kundnöjdheten liksom anpassad och tydlig kommunikation. Under året har Rikshem haft stort fokus på just återkoppling och att fånga upp kundernas frågor så snabbt som möjligt. Det nya ärendehanteringssystemet har varit till god hjälp.

Rikshems kundstrateg Johanna Lidesjö arbetar bland annat med att löpande mäta kundernas upplevelser. Mätningarna visar vägen för insatser som kan göras på de olika orterna i landet. Överlag är tydlighet viktigt för kunderna – att man förstår gör saker enklare. För att kunderna ska vara nöjda och känna sig tagna på allvar har mycket arbete lagts ned på kundkommunikation och information, samt att utveckla innehållet på Mina sidor, som är Rikshems informationsväg till nuvarande bostadshyresgäster.

– Det är viktigt att kunderna vet att vi arbetar med deras ärende, det behöver inte vara mer komplicerat än att vi är snabba på återkoppling, säger Johanna Lidesjö.

FRAMÅT I ALLA KATEGORIER

Bostadshyresgäster får bland annat svara på frågor vid in- och utflyttning och när de bor kvar under en pågående renovering. Under det senaste året har Rikshem tagit stora steg för att nå kundernas förväntansnivå.

– Vi går framåt i alla kategorier i kundundersökningarna. Vår fråga om enkelhet 66 (62 2022) ökar liksom serviceindex 75,6 (71,4 2022). Kunderna märker vad vi åstadkommer, det visar svaren i undersökningarna, säger Johanna Lidesjö.

DET SYSTEMATISKA ARBETET FORTSÄTTER

Hela Rikshem arbetar ständigt med att hitta lösningar som gör vardagen enklare för kunderna. Uppstår problem finns snabb och professionell hjälp nära till hands. Kundundersökningarna är ett viktigt verktyg på resan att ständigt förändra, förbättra och förenkla.

– Vi har en fin utveckling och jobbar systematiskt vidare med detta, säger Johanna Lidesjö.


Johanna Lidesjö

Förbättringar 2023

- Effektivare in- och utflyttningsprocess samt nyckelhantering.
- Förenklad signering av avtal och inloggning på Mina sidor via BankID.
- Översyn av all kundkommunikation.
- Påminnelse-sms om en hyresgäst har glömt att betala hyran.
- Nytt system för ärendehantering.
- Kunder ser åtgärder av sina felanmälningar direkt på Mina sidor.

Fokusområden 2023

Information och kommunikation
+3,0 enheter 77,8 (2023) 74,8 (2022)

Åtgärder vidtagna till följd av synpunkter och hur personalen har hållit sina löften
+5,2 enheter 72,3 (2023) 67,1 (2022)

Rent och snyggt
+4,6 enheter 67,2 (2023) 62,6 (2022)

Sofie gör helt, rent, snyggt och tryggt

Sofie Jernström i Uppsala är en av Rikshems många fastighetstekniker. Sofie och hennes kollegor runt om i landet löser dagligen kundernas ärenden och ser till att det är snyggt och tryggt runt fastigheterna.


Sofie Jernström

Som fastighetstekniker på Rikshem hjälper man hyresgästerna att få en enklare vardag. Det kan handla om att lösa ett stopp i golvbrunnen, laga eller att byta ut något som inte fungerar i hemmet. I arbetet som fastighetstekniker ingår även kontroller och dagliga ronderingar kring husen.

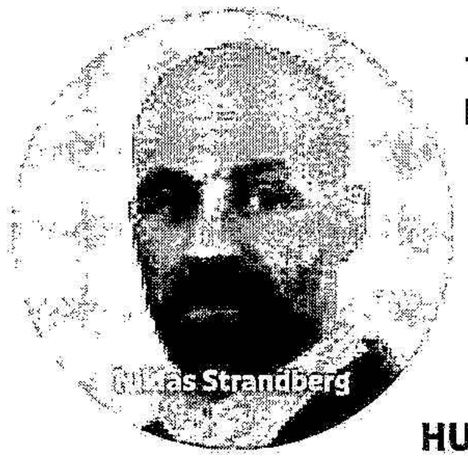
- Det är då vi tar vi hand om fastigheterna. Vi söker efter brister som vi kan återställa, exempelvis ta bort klotter, byta ljuskällor, laga en dörr eller sätta nytt brytskydd. Vi städar där det är skräpigt, med målet att hålla helt, rent, snyggt och tryggt runt och i fastigheterna. Jag tycker om att lösa problem och därför är det roligt att kunna hjälpa våra kunder och ta hand om området, säger Sofie.

Kunderna i Östersund allt nöjdare

Kunderna i Östersund hör till Rikshems nöjdaste, det visar bolagets månatliga kundundersökningar. En parameter som mäts är enkelhet, det vill säga hur lätt det är att bo i hyresrätt.

HUR KÄNNS DET ATT HA SÅ NÖJDA KUNDER?

– Det är jätteroligt, vi blir stolta och får tecken på att vi går åt rätt håll. Det är också en signal om att vi har lyckats få in bra medarbetare som gör jobbet varje dag, säger Niklas Strandberg, fastighetschef i Östersund.


Niklas Strandberg

En av yrkesgrupperna inom förvaltningen som möter kunderna ofta är Rikshems uthyrare. Malin Bad är en av dem och hon berättar att en framgångsfaktor i arbetet är att teamet har lyckats skapa en smidig och snabb process vid in- och utflyttning, vilket underlättar för kunderna.

– En viktig del är att vi uthyrare har ansvar för våra egna områden och det bidrar till att kunderna får en tydlig kundkontakt. Sedan fokuserar vi alltid på att göra vårt bästa i kommunikationen med kunden, säger Malin Bad.

Teamet i Östersund kan konstatera att kunderna uppskattar information i god tid och att processen som kunden befinner sig i är tydlig, snabb och enkel, exempelvis vid visningar. Uthyrarna är alltid med och är tillgängliga för frågor som dyker upp.

– Frågorna kan handla om parkering eller var man hämtar nycklar. Mycket rör sig om logistikfrågor och de löser vi naturligtvis. Vi är måna om att ge snabb återkoppling, säger Malin Bad.

HUR KAN EN FASTIGHETSTEKNIKER FÖRENKLA FÖR KUNDEN?

- Även här handlar det om återkoppling, säger Niklas Strandberg. Våra kunder blir mer nöjda när våra fastighetstekniker svarar snabbt vid en felanmälan, oavsett storlek på problemet som ska lösas. En stor fördel är att vi kan svara kunden snabbt och direkt i en digital app för teknisk förvaltning.

FÖRUTOM DIGITALA VERKTYG SOM FÖRENKLAR FÖR KUNDEN, VÄRDESÄTTER RIKSHEM OCKSÅ DEN PERSONLIGA KONTAKTEN.

– Ja, vi märker att det är viktigt för våra kunder att också få ett ansikte på oss. I synnerhet uthyrarna och fastighetsteknikerna är våra ansikten utåt, säger Niklas Strandberg.

Malin Bad instämmer:

– Att vi syns gör mycket. Vi är exempelvis alltid med vid nyckelutlämning och vi delar ut en present vid inflyttning, något som är otroligt uppskattat. Kunderna ser att vi finns där och att vi mer än gärna svarar på frågor. Vi visar konkret att vi är tillgängliga, säger hon.

SAMMANFATTNINGSVIS, HUR SKULLE NI BESKRIVA ENKELHET FÖR KUNDEN MED TRE MENINGAR?

Det handlar om vad vi gör och hur vi tänker.

- Vi är tillgängliga, både digitalt och som kontaktpersoner i vardagen.
- Vi informerar och kommunicerar övergripande på alla ytor.
- Vi återkopplar snabbt och ger tydliga svar.


Malin Bad

”Skönt att få hjälp när något krånglar”

Agneta Nyqvist flyttade in i sin lägenhet i Östersund för drygt ett år sedan. Upplevelsen av att bo i området är positiv – och hyresrätt som boendeform gör livet enkelt.

I Jämtlands enda stad Östersund har Rikshem bostäder både centralt i stan och i områden med närhet till natur och friluftsliv. Kunderna i Östersund hör till Rikshems nöjdaste. En av dem som har en positiv upplevelse är Agneta Nyqvist, som har bott i sin lägenhet i drygt ett år.

– Jag trivs superbra i min lägenhet, i min omgivning och med Rikshem, säger Agneta.

Inflyttningen var smidig, berättar hon – allt från att hämta nycklar till att flytta in. I lägenheten kan det alltid uppstå något som behöver lagas eller bytas ut.

Agneta har gjort flera felanmälningar och fått felen avhjälpta av fastighetsteknikerna. Just den aspekten är något som gör att Agneta upplever det som enkelt att bo i hyresrätt.



– Ja, det är skönt att veta att man får hjälp när något krånglar, säger hon.

Rätt satsningar ger nöjdare kunder

Samhällsfastigheter är ett eget affärsområde inom Rikshem. Under året har organisationen höjt sin spetskompetens via nya rekryteringar och målmedvetet internt arbete.

Några exempel på hur vi höjt spetskompetensen är att vi har rekryterat tekniska förvaltare. Förvaltningsassistenter har också fått ett utökat ansvar och är mer aktiva i hanteringen av felanmälan och ärenden för att ge en snabbare och bättre service till hyresgästerna. Det har bidragit till att kundnöjdheten (NKI) ökat. Förvaltningens målsättning är att i dialog med kunderna erbjuda hållbara, ändamålsenliga och effektiva byggnader för samhällsservice, där kundens verksamhet inom offentlig och privat sektor står i centrum. Affärsområdet är lokalt representerat med egna förvaltningsorganisationer från Luleå i norr till Malmö i söder.

PRIORITERADE MÅL

Ett prioriterat mål är att öka hyresdurationen, det vill säga den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen. Avtalslängden på hyresavtalen har gått ner under en period. Genom att arbeta för en ökad hyresduration säkerställer vi att Rikshem även i framtiden kan vara långsiktiga och stabila fastighetsägare för våra hyresgäster och våra ägare, Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB.



FOKUS PÅ VERKSAMHETERNAS FRAMTIDA BEHOV

Vi vill bygga långa relationer med våra kunder. I mötet med dem är vi aktiva och lyhörda gällande behovet av hyresgästsanpassningar. Vi vill löpande öka vår förståelse för den verksamhet som bedrivs i lokalerna. Detta sker tillsammans med våra hyresgäster och målet är att skapa trivsamma och effektiva lokaler som är hållbara över tid. Där det är möjligt är en anpassning av en befintlig lokal, istället för nyproduktion, ofta det bästa då den största delen av klimatavtrycket redan är taget eftersom huset redan finns.

Inom affärsområdet samhällsfastigheter har vi, beroende på avtal, oftast ansvar för att underhålla våra fastigheter. Under året har vi arbetat fokuserat med underhåll av fastigheterna och lagt en längre strategisk plan för underhållet.

Kundnöjdheten 2023 ökar

Rikshems samhällsfastighetskunder utgörs till största delen av kommuner och till mindre del av privata aktörer. Våra intressenter är dock desto fler. Till dem hör anhöriga, föräldrar, närstående, boende, politiker, kommunens förvaltare med flera. Vårt mål är att alla parter och intressenter är nöjda och att det är enkelt att verka i våra lokaler.

Vi vill bidra till att alla intressenter tycker att det är bra att bo i ett av Rikshems äldreboenden eller gå på en av Rikshems skolor. Rikshem mäter därför löpande kundnöjdheten (NKI) och den har ökat från 56,8 (2022) till 59,4 (2023), en ökning med 2,6 enheter. Det överstiger målet om en ökning på 2,0 enheter som var satt för 2023. Mätningen tyder på att vi har gjort rätt satsningar för våra kunder.

+2,6
enheter

Strategiskt samarbete med kommunen

Under året har Rikshems förvaltning i Uppsala inlett ett närmare strategiskt samarbete med kunden Uppsala kommun. Målet är att ge kommunens verksamheter bättre service i vardagen. Med högre servicegrad och bättre kommunikation ökar nöjdheten hos kunderna.

På ett flertal platser både i Uppsala och i stadens ytterområden hyr Uppsala kommun ett antal vård- och stödboenden av Rikshem. Under året har förvaltningen för samhällsfastigheter i Uppsala utökat samarbetet genom att bland annat förenkla processer för verksamheterna.

FÖRENKLAD FELANMÄLAN

Under året har Rikshem startat ett pilotprojekt där ett nytt ärendehanteringssystem testats i två fastigheter, där totalt fem olika verksamheter är hyresgäster. Förvaltningen kan se felanmälningar direkt i systemet och fördela ärendena till rätt handläggare, vilket förenklar och skyndar på processen. Målet är att förvaltningen i Uppsala ska kunna agera mer effektivt genom att ge snabbare återkoppling till hyresgästen och att åtgärder kan ske utan dröjsmål.

Rikshems mätningar visar att kortare tid för återkoppling och snabbt åtgärdande av fel ökar kundnöjdheten.

Tidigare gick verksamheternas felanmälningar via kommunen och extern kundtjänst innan de nådde fastighetstekniker hos Rikshem. I samråd med Uppsala kommun har Rikshem testat att låta felanmälningar och andra ärenden anmälas till, och hanteras direkt av, förvaltningen. Processen för felanmälan är avsevärt nedkortad. Nu kan förvaltningen ge service snabbare på ett enkelt sätt och kontakten med verksamheterna blir både bättre och tätare.

TÄT DIALOG MED HYRESGÄSTEN

Under 2023 har förvaltningen haft fokus på att ta fram långsiktiga underhållsplaner i samråd med kunden och verksamheterna. I arbetet bedöms vilka fastigheter som behöver underhåll, när det ska ske i tiden och i vilken prioriteringsordning. I planeringen är det viktigt för förvaltningen att förstå verksamheternas behov och önskemål – nu och i framtiden. Det kan finnas anpassningar, samordning eller specifika krav som förvaltningen behöver ta hänsyn till när underhåll planeras.

Genom att vi gemensamt med hyresgästen lägger en strategisk plan ser vi också till att pengarna används där de gör mest nytta, för såväl verksamhet som fastighet. Dialogen med hyresgästen är öppen och transparent och samarbetet ökar tillit och förtroendet hos båda parter.



DRIFT- OCH SKÖTSELAVTAL

Rikshems samhällsfastighetsförvaltning i Uppsala har upprättat avtal för underhållsservice när det gäller tvätt- och torktumlare i samhällsfastigheterna. Genom drift- och skötselavtal kan livslängden på maskinerna öka och driftstoppen minska. Alla tjänar på att maskinerna håller längre, såväl hyresgästen som miljön och Rikshem. Som en bonus minskar antalet felanmälningar och då vet vi att kundnöjdheten ökar. Sammantaget handlar detta om att främja enkelhet, hållbarhet och nöjda kunder.

För de verksamheter som driver skolverksamhet och äldreomsorg är det av extra stor vikt att även maskiner som diskmaskiner, kylrum och stekbord alltid fungerar. Verksamheterna är beroende av att kunna servera mat till skolelever eller äldre som bor i äldreboendena och att kunna diska.



Att arbeta hos Rikshem

Vägen till att vara en attraktiv arbetsgivare och arbetsplats går via goda utvecklingsmöjligheter, bra ledarskap och attraktiva förmåner.

På Rikshem arbetar vi medvetet med de aspekter som krävs för att vi som bolag ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare. Vi arbetar dagligen för att skapa en positiv och gynnsam arbetsmiljö för våra anställda. Det innebär att vi erbjuder möjligheter till personlig och professionell utveckling, bra anställningsförmåner, konkurrenskraftig lön, samt en bra balans mellan arbetsliv- och privatliv.

MOT EN GEMENSAM VISION

På Rikshem har vi en tydlig och engagerande vision och en företagskultur som våra medarbetare ofta beskriver som hjälpsam, inspirerande och motiverande. Det finns utrymme för ansvarstagande och självledarskap, samtidigt som ledarna i organisationen ger stöd i arbetsuppgifterna. Rikshems rutiner, de gemensamma processerna, ledarskapet och en öppen kommunikation ger ramar som bygger förtroende och trivsel.

STOLTHET OCH TILLIT

Genom att lyfta verksamheten och dess utveckling i vår internkommunikation sprider vi kunskap och förstärker varandra genom goda exempel och förebilder. Vi bygger också stolthet för allt det vi på Rikshem åstadkommer i vår vardag.

Vi är en trygg arbetsgivare, vilket ger stabilitet och möjlighet till utveckling för våra anställda. Genom kontinuerliga medarbetarundersökningar ser vi våra styrkor som arbetsgrupp och kan utveckla oss vidare.



Medarbetarna är nyckeln till framgång

Ett av Rikshems största fokusområden är att bli en ännu mer attraktiv arbetsgivare. Vår målsättning är att ha stolta medarbetare som vill utvecklas med bolaget. Under 2023 har vi fokuserat på att ge medarbetarna goda förutsättningar att göra ett bra jobb, bland annat genom att tydliggöra roller och ansvar.

I slutet av 2022 fick våra medarbetare möjlighet att påverka utvecklingen av Rikshems förmånspaket. Träning och friskvård var det som stod högst upp på önskelistan.

UTÖKAT FÖRMÅNSPAKET

Träning och friskvård är en väg till friska och hållbara medarbetare. I vårt förmånspaket har vi infört möjlighet till förmånscykel samt höjt friskvårdsbidraget. För att öka balans mellan jobb och privatliv har vi infört möjligheten till semesterväxling, vilket innebär att semestertillägget kan bytas mot fler lediga dagar.

Under året har vi arrangerat interna hälsoaktiviteter för att sprida glädje och kunskap, uppmuntra till rörelse och skapa gemensamma aktiviteter. För att inspirera till fler hälsoaktiviteter har vi skapat en friskvårdsgrupp med friskvårdsambassadörer som hjälper till att planera och koordinera aktiviteter.

ATT VÄXA I KUNSKAP OCH ROLL

Kompetensutveckling är centralt på Rikshem. Vårt eget recept för kompetensutveckling är Rikshemakademin som startade 2020, där vi kontinuerligt ordnar nya utbildningsinitiativ. Under året har vi genomfört digitala basutbildningar och anordnat fyra introduktionsdagar för nyanställda.



Inom ramen för Rikshemakademin gjorde vi under hösten 2023 en utbildningssatsning för våra medarbetare i ämnet energioptimering. Syftet med utbildningen var att lägga en basnivå för kunskaper i energifrågan för att på så vis kunna uppmärksamma energitjuvar i våra fastigheter.

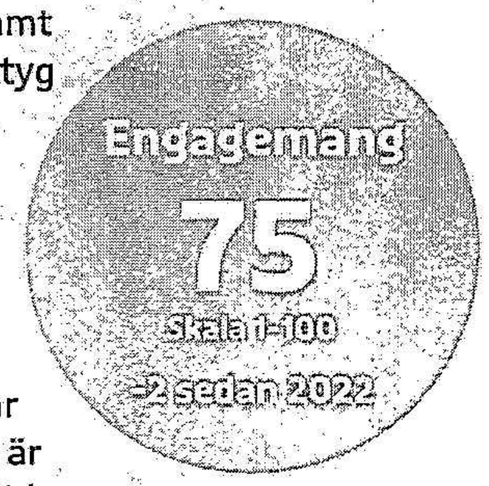
DIGITAL MEDARBETARUPPLEVELSE

Under 2023 har vi implementerat ett nytt digitalt HR-system. Via vår digitala medarbetarportal skapar vi en samlad plats för dokumentation, vilket underlättar för våra medarbetare att hantera information om sin anställning. När all dokumentation är samlad på ett ställe tydliggör och effektiviserar det olika processer. Hela onboardningprocessen, lönerevision och andra processer görs direkt i systemet. På så vis blir det enklare för både medarbetaren och chefen att hålla koll på och följa upp dessa.

Under 2024 kommer även medarbetarsamtal kunna genomföras och dokumenteras direkt i systemet, vilket ytterligare förenklar och effektiviserar processerna för både medarbetare och chefer.

MEDARBETARNA OM RIKSHEM

Medarbetarundersökningen 2023 visar att engagemanget fortsatt är högt och på ungefär samma nivå som mätningen föregående år. Däremot har siffran för medarbetare som rekommenderar Rikshem som arbetsgivare minskat. Resultatet för arbetsvillkor samt processer och verktyg fortsätter att förbättras och är något vi arbetar vidare med för att fortsätta utvecklas. Även lärande och utveckling ökar och medarbetarna är fortsatt mycket nöjda med sina chefer. Sammantaget är det ett positivt helhetsresultat som står sig väl jämfört med andra bolag av samma storlek.



EN JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Medarbetarundersökningen 2023 visar även en positiv trend kring likabehandling inom Rikshem och att det finns både kvinnliga och manliga förebilder. Rikshem har nolltolerans mot diskriminering på arbetsplatsen, och mångfald- och jämställdhetsarbetet är en integrerad del av verksamheten. Rikshem ska vara en jämställd och inkluderande arbetsplats med utrymme för olikheter och mångfald. Utbildning för chefer och övriga medarbetare kompletterad med forum samt case- och dilemmaövningar är viktiga delar i arbetet för att diskutera och lyfta jämställdhetsfrågan.

Trygg onboarding för nyanställda

Nathalie Brantefors började sin tjänst som kommunikatör på Rikshem mitt under pandemin. Det blev en annorlunda start eftersom hon fick lära känna bolaget digitalt. En tydlig onboardingprocess hjälpte till.

Att "hålla hyresgästen i handen" och förklara saker på ett pedagogiskt sätt. Så sammanfattar Nathalie Brantefors sina arbetsuppgifter. Hon började på Rikshem mitt under pandemin, vilket innebar att hon bara träffade kollegor och sin chef digitalt till en början.

HUR VAR DET ATT BÖRJA NYTT JOBB PÅ DISTANS?

– Jag hade en tydlig onboardingprocess, som gjorde att jag kom in i bolaget och i mitt arbete på ett bra sätt. Jag kunde kontakta min fadder och fråga om vad som helst. När vi började komma till kontoret hade jag byggt upp drivet att fråga och hade visshet-en om att det är helt i sin ordning. Jag slogs direkt av hur hjälpsamma alla är. Att börja på Rikshem var som att komma hem till en ny familj, säger Nathalie.

DU HAR EN SPÄNNANDE ROLL SOM KOMMUNIKATÖR OCH ARBETAR SÄRSKILT MED PROJEKT- OCH HYRESGÄSTKOMMUNIKATION.

– Ja, jag pratar aldrig direkt med kunden, men kan bidra till att kunden får en bra och trygg upplevelse av vårt bolag. Vårt mål är att alla boende ska få en positiv upplevelse, att vi förenklar deras vardag, att vi är en bra hyresvärd och att vi gör rätt saker. Vi försöker ständigt sätta oss in i kundens sits och ha kundglasögonen på. Jag får ställa mig frågor som "hur kan det kännas?" eller "hur skulle jag själv vilja bli bemött?". När vi tar hand om våra kunder på rätt sätt har vi möjlighet att bli ännu bättre som bolag.

VAD ÄR DET VIKTIGASTE I DITT ARBETE?

– Alla kollegor på Rikshem sitter på spetskompetenser, men ett projekt kan vara komplext och därför svårt att förstå. Tillsammans knyter vi upp kommunikationsknutarna och i mitt arbete förklarar jag insatserna på ett lättillgängligt sätt. När vi har kommunicerat och ingen har reagerat eller ställt frågor – då har vi lyckats. En av de viktigaste sakerna är att nå fram och "hålla hyresgästen i handen" under alla processer, exempelvis under en renovering som alltid innebär påverkan på hyresgästens hem och vardag. Ibland dyker det också upp kriser som ska hanteras. Ur kriserna drar vi nya lärdomar om hur vi gör till nästa gång.

"När vi tar hand om våra kunder på rätt sätt har vi möjlighet att bli ännu bättre som bolag."

VAD HAR DU LÄRT DIG UNDER DIN TID PÅ RIKSHEM?

– Rikshem är ett engagerat bolag och det sker något nytt hos oss varje dag. Det innebär att jag dagligen kan göra skillnad - bland medarbetare, för våra kunder och för mig själv, i tätt samarbete med mina kollegor. Jag är fascinerad över att vi alltid kan förbättra, finjustera och vässa något, som språket, tilltalet eller en text. För mig personligen är det också en ynnest att få titta in i alla professioner och få en inblick i deras yrken. Jag vet kanske inte hur ett avlopp fungerar, men min uppgift är att förstå och förklara på ett bra och pedagogiskt sätt.



Nathalie Brantefors

Borta bra, men Rikshem bäst

En vilja att utvecklas. En unik kultur med gemenskap och tillgängliga kollegor. Fastigheter med potential och ett starkt kundfokus. Det är några av anledningarna till att Albin Bäck, fastighetsförvaltare i Helsingborg, sökte sig tillbaka till Rikshem.

DU VALDE ATT KOMMA TILLBAKA TILL RIKSHEM. HUR HAR DIN RESA SETT UT?
– 2018 praktiserade jag inom fastighetsförvaltning på Rikshem i Helsingborg. Under skoltiden var jag timanställd på kontoret och hjälpte till med all möjlig administration och sedan fick jag en tjänst som fastighetstekniker. Jag tyckte att det var kul att börja ute och att förstå hur allt inom fastighet fungerar. Två år senare, i februari 2020, tog jag chansen att börja på ett annat fastighetsbolag i samma roll. Men så hörde en av cheferna på Rikshem av sig och frågade om jag ville komma tillbaka.


Albin Bäck

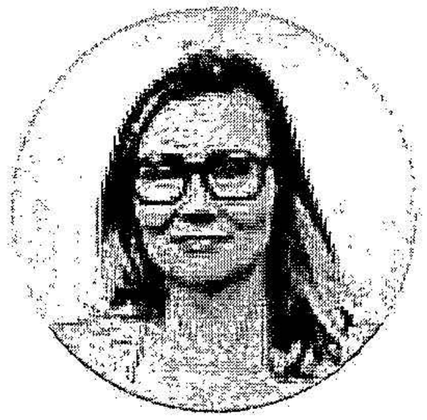
VAD BIDROG TILL ATT DU VILLE ÅTERVÄNDA TILL RIKSHEM?
– Jag kom tillbaka i juni 2021 och fick en tjänst som fastighetsförvaltare, precis det jag har läst till och vill jobba med. Det kändes jättebra. Rollen som förvaltare på Rikshem skiljer sig mot andra bolag, här är rollen bredare. Dessutom saknade jag mina kollegor i Helsingborg. Vi har så bra gemenskap – det är som en familj. Man kan fråga alla om allt och vi samarbetar bra ihop. Här har vi alltid något att göra och det tycker jag är roligt.

VILKA DRÖMMAR HAR DU OCH VAD DRIVER DIG NU?
– Jag vill lyfta fastighetstekni-kerna i mitt team ännu mer. Rikshem är det bästa företaget – den bästa plantskolan – om man är ung och vill utveckla sig. Det är kul att se hur våra fastighetstekniker tar ansvar, hittar sina egna lösningar och att vi har ett fungerande kunskapsutbyte mellan seniora och juniora medarbetare. För egen del vill jag vara med och utveckla fastigheterna, göra dem bättre för varje år. Nu känns det dessutom som om vi är ett helt nytt bolag med det kundfokus vi har i dag. Det känns som om vi har lyft oss ett snäpp till.



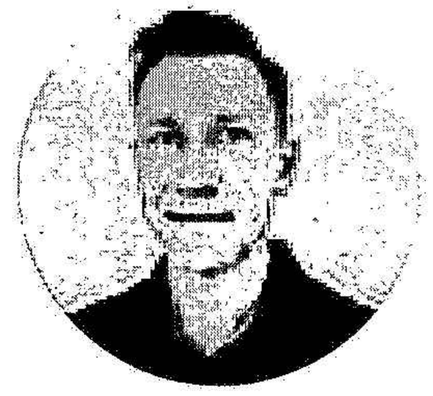
Tre medarbetare om att jobba på Rikshem

Vilka lärdomar eller erfarenheter har du fått sedan du började på Rikshem?



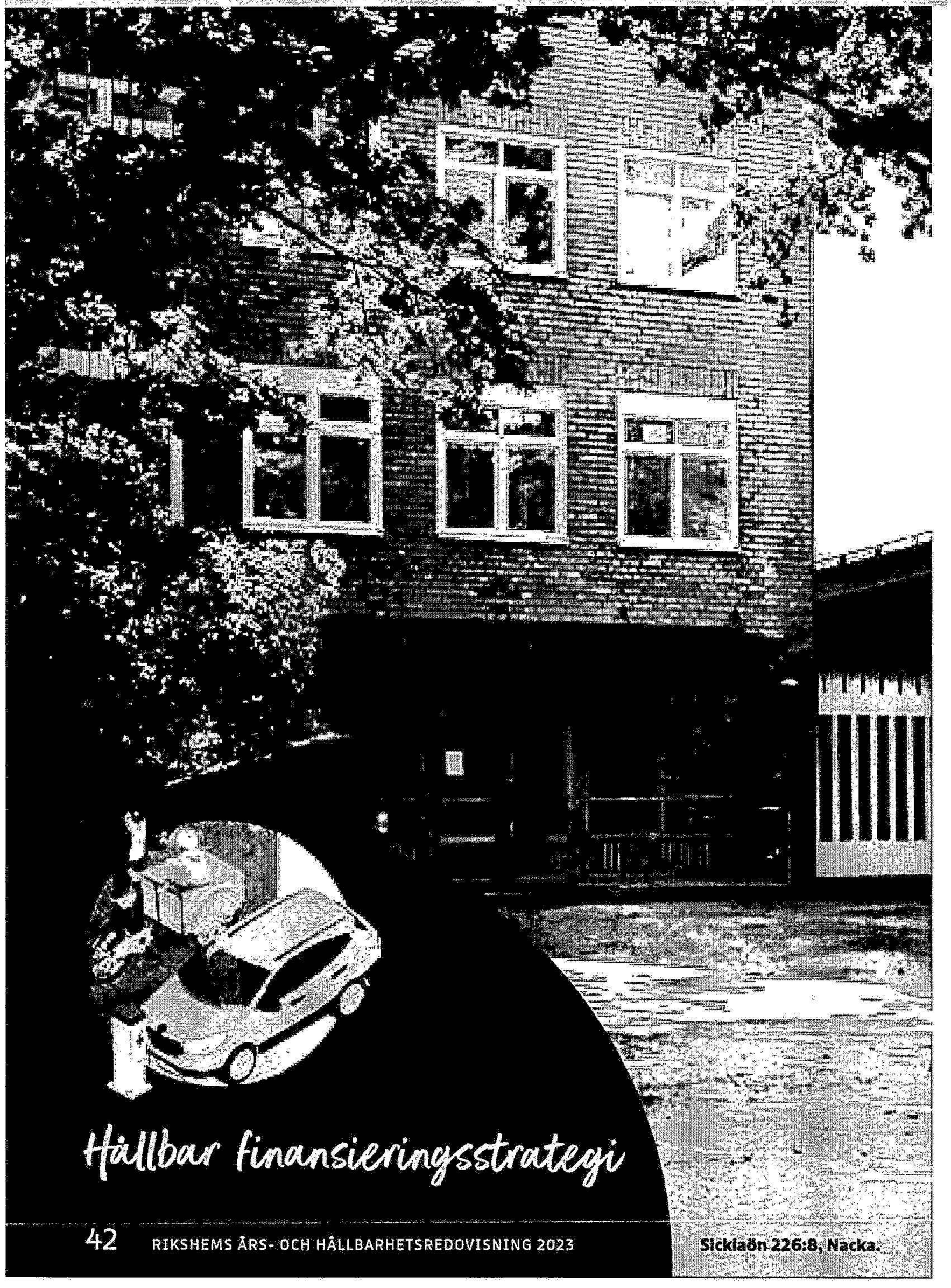
Maria Hörnquist, ärende-hanteringsspecialist, Malmö
– Rikshem är ett otroligt spännande bolag och jag uppskattar att ha så många kollegor. En lärdom från utrullningen av vårt nya ärende-hanteringssystem är att anpassa efter den specifika gruppens förutsättningar. Målet är ”Ett Rikshem”, men den bästa vägen att nå dit kan se olika ut. Specifikt i min roll är det super-kul att få djupare kunskap i olika system.

Peter Herau, teknisk förvaltare, Umeå
– I mitt arbete behöver jag dokumentera, redovisa och följa upp utfall och resultat i såväl små som stora projekt. Att analysera och jämföra olika projekt är intressant och viktigt, men samtidigt en utmaning då förutsätt-ningarna skiljer sig åt. Att ha detta i åtanke kommer vara en viktig lärdom för mig inför framtida projekt.





Alexander Shahabi, affärsutvecklare, Norrköping
– På Rikshem har jag fått möjlighet att växa och utvecklas i min yrkesroll i takt med att bolaget har vuxit. Genom att samla kompetens från olika roller har jag idag en bra grund med god förståelse för hur Rikshem kan bidra till hållbar samhällsutveckling. Genom att sätta våra kun-der i främsta rummet utvecklar vi våra områden hållbart med trygghet i fokus och kan där-igenom leverera stabila affärer till våra ägare.



Sicklaön 226:8, Nacka.

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).

RAMVERK FÖR 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).

TRYGG BOENDEMILJÖ
Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanseras under 2024 och möjliggör för kreditinvesterare att bidra till Rikshems viktiga KPI:er 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.

Finansiering

Trots en försämrad konjunktur och de senaste årens kraftigt stigande marknadsräntor står Rikshem starkt med en god finansiell ställning vilket återigen bekräftades av ratinginstitutet Moody's under december. Som grund för den starka ratingen A3 med stabila utsikter lyfter Moody's fram Rikshems goda kvalitet på bostads- och samhällsfastigheterna, god hyrestillväxt, god tillgång till bank- och obligationsfinansiering, en stark likviditetsprofil och starkt ägarstöd.

MARKNADEN

Riksbanken valde på mötet i november att lämna styrräntan oförändrad på 4,0 procent med motiveringen att inflationstrycket dämpats. Bedömningen är dock att penningpolitiken även fortsättningsvis behöver vara åtstramande och man utesluter inte att styrräntan kan komma att behöva höjas ytterligare om inflationsutsikterna skulle försämras. Samtidigt har räntor på längre löptider fallit betydande efter bättre inflationsdata och mjukare centralbanker. Marknaden förväntar sig nu också flera sänkningar från Riksbanken under 2024.

Den kraftiga ränteuppgången under det senaste året har haft olika stor inverkan på fastighetsbolagens möjligheter att refinansiera obligationslån. Räntekänsliga bolag med hög belåning har behövt refinansiera lån via banksystemet i allt högre omfattning medan bolag med högre kreditvärdighet så som Rikshem fortsatt haft tillgång till obligationsmarknaden.

I takt med bättre inflationsutsikter och mindre risk för fortsatt stigande marknadsräntor har emissionsaktiviteten generellt bland fastighetsbolagen i obligationsmarknaden ökat under det andra halvåret. Det är framför allt fastighetsbolag med högre kreditvärdighet som varit aktiva. Med syfte att upprätthålla en genomsnittlig kapitalbindning över 3,5 år har Rikshem gjort refinansiering av korta obligationer på löptider från fem år och ända upp till tolv år under det fjärde kvartalet. Rikshem har även valt att refinansiera delar av förfallande obligationslån via säkerställd finansiering på en tioårig löptid vilket bidragit till att förlänga portföljens genomsnittliga kapitalbindningstid. Under det fjärde kvartalet upptogs även ett obligationslån i japanska yen.

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 den finansiella stabiliteten.

FINANSIELL STÄLLNING

Rikshem är ett finansiellt stabilt bolag med starka ägare. Rikshem har kreditbetyget A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bekräftades av Moody's i december 2023. Rikshems finansiella nyckeltal är bättre än bolagets policynivåer. Soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad har dock försvagats något till följd av värdeminskning i fastigheterna och att marknadsräntor stigit betydande. Nyckeltalet nettoskuld/EBITDA har under året återbördats till en nivå under 16 gånger främst tack vare ökade driftöverskott och en lägre investeringstakt. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 41 procent, belåningsgraden till 52 procent och räntetäckningsgraden till 2,6 gånger.

Räntebärande skuld per typ av finansiering

TYP AV FINANSIERING	UTESTÅENDE BELOPP	ANDEL AV RÄNTEBÄRANDE SKULD, %
Företagscertifikat SEK	2 735	9
Banklån mot säkerhet SEK	5 609	19
Icke säkerställda lån SEK	1 153	4
Obligationer SEK	11 041	38
Obligationer NOK	4 829	16
Obligationer EUR	3 263	11
Obligationer AUD	544	2
Obligationer JPY	248	1
Total	**29 422**	**100**

UPPLÅNING

De räntebärande skulderna uppgick till 29 422 mkr (29 021) varav kortfristig del utgör cirka 23 procent. Nettoskulden justerat för CSA har marginellt minskat med 36 mkr.



Säkerställd finansiering uppgick till tio procent (åtta) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Medelräntan har ökat det senaste året till följd av stigande marknadsräntor och högre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 2,6 procent vilket är 0,6 procentenheter högre än vid utgången av föregående år. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,7 år (3,7). Vid beaktande av outnyttjade backup-faciliteter uppgick kapitalbindningen till 4,1 år.

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 8,9 mdkr. Övriga obligationer är denominerade i SEK till en volym om cirka 11 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 2,7 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 2,9 mdkr varav motsvarande 446 mkr i NOK och 252 mkr i JPY på löptider mellan tre och tolv år.

Banklån, upptagna mot säkerhet i fastigheter, uppgick till 5,6 mdkr. Banklån mot säkerhet har ökat med 1 079 mkr under året. Lån från Europeiska Investeringsbanken (EIB) utan säkerhet uppgick till 999 mkr (999). Upplåning genom företagscertifikat har minskat med 106 mkr under året och uppgick vid årsskiftet till 2 735 mkr. Vidare har bolaget 145 mkr (175) i skulder till närstående bolag.

LIKVIDA MEDEL OCH BACKUPFACILITETER

Likvida medel uppgick till 766 mkr (783). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 456 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 upptagit backup-faciliteter från ägarna (10 mdkr med lika andel vardera) och från svenska banker om sammanlagt 3 mdkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit på 500 mkr.

Bekräftade kreditlöften, mkr
med återstående giltighet överstigande 12 mån.

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

RÄNTEBINDNING

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom förlängning och nyteckning av ränteswappar. Vid periodens utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 17 585 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets utgång till 3,3 år (3,4). Andelen lån med längre räntebindningstid än tolv månader uppgick till 77 procent. Bolaget har även så kallade kombinerade valuta- och ränteswappar med syfte att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 480 mkr (1 710).

I finanspolicyn finns ett antal limiter som begränsar ränteexponeringen, se tabell sidan 46.

DERIVATINSTRUMENT OCH LÅN I UTLÄNDSK VALUTA

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar, vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i utländsk valuta. Allt eftersom derivatens löptid blir kortare och antalet återstående kassaflöden minskar, så reduceras derivatens marknadsvärden och kommer vid förfallodatum att vara noll. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till -875 mkr (1 780). Värdeförändringen förklaras av att marknadsräntor på längre löptider fallit under året.

Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -356 mkr (-129). Denna orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till valutaeffekter på värdet av lån i utländsk valuta, dessa uppgick till 365 mkr (-465). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade orealiserade resultateffekter.

GRÖN FINANSIERING

Rikshem har sedan 2014 ett ramverk för emissioner av gröna obligationer. Ramverket uppdateras regelbundet och senast i februari 2022. På Rikshems hemsida hittar du mer information om Rikshems gröna ramverk, hållbarhetsarbete samt kan ta del av den senaste investerarrapporten. Rikshem har även grön finansiering genom en kreditfacilitet hos Europeiska Investeringsbanken som får användas för att finansiera investeringar i energieffektivisering. Totalt uppgick grön finansiering till cirka 32 procent av räntebärande skulder vid årets utgång.

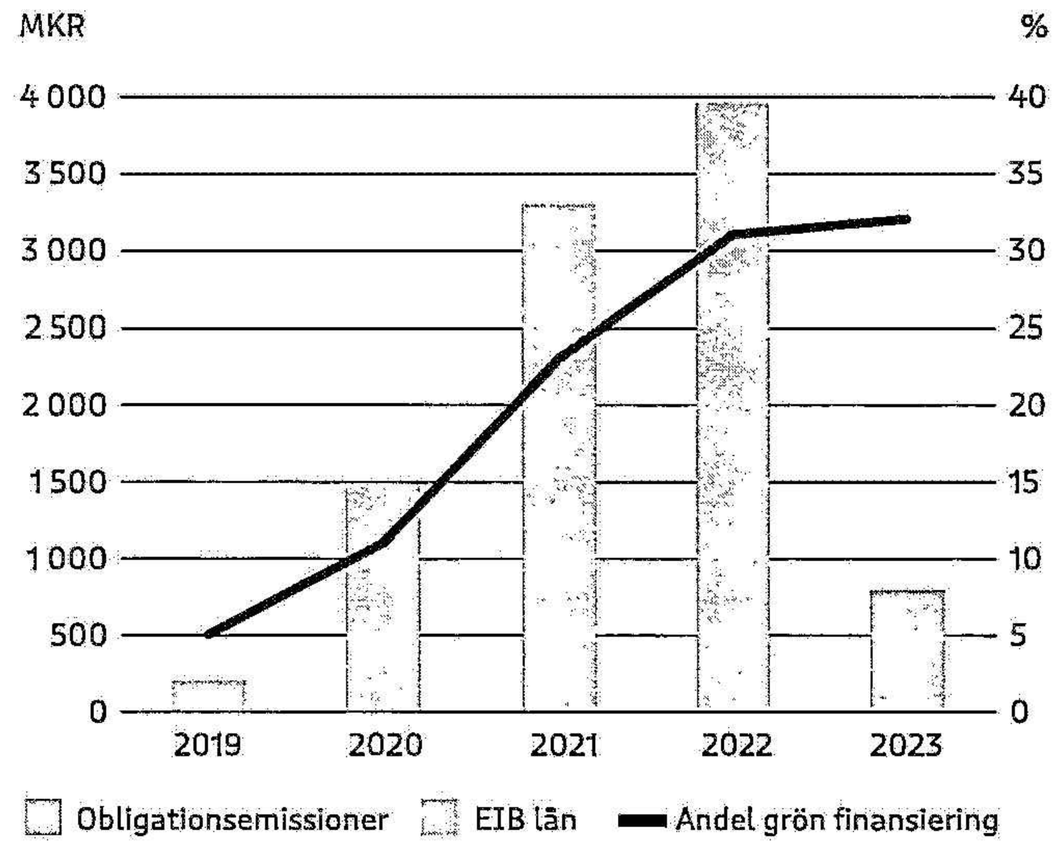
FINANSPOLICY

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

Räntebärande externa skulder

	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
LÖPTID, ÅR	BELOPP (MKR)	ANDEL PROCENT	BELOPP (MKR)	ANDEL PROCENT
2024	6 693	23	6 878	23
2025	4 880	17	4 968	17
2026	3 300	11	4 099	14
2027	2 949	10	3 037	10
2028	3 300	11	2 581	9
2029	1 500	5	1 619	6
2030	2 400	8	1 741	6
2031	1 800	6	800	3
2032	1 800	6	655	2
2033-	800	3	3 044	10
Summa	**29 422**	**100**	**29 422**	**100**

Grön finansiering



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.

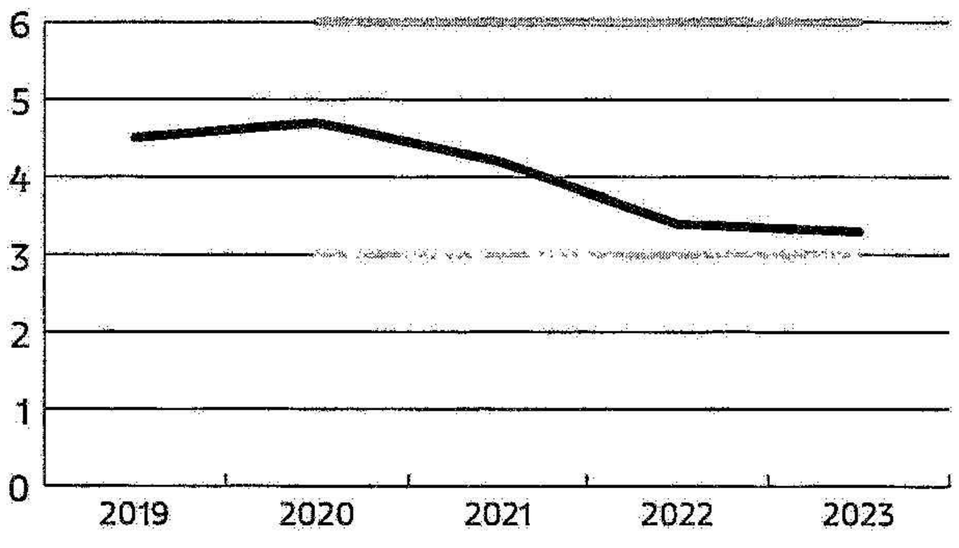
KREDIT- OCH MOTPARTSRISK
Kredit- och motpartsrisk är risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I finanspolicyn regleras placering av likvida medel genom begränsningar vad gäller motparter (och deras rating),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

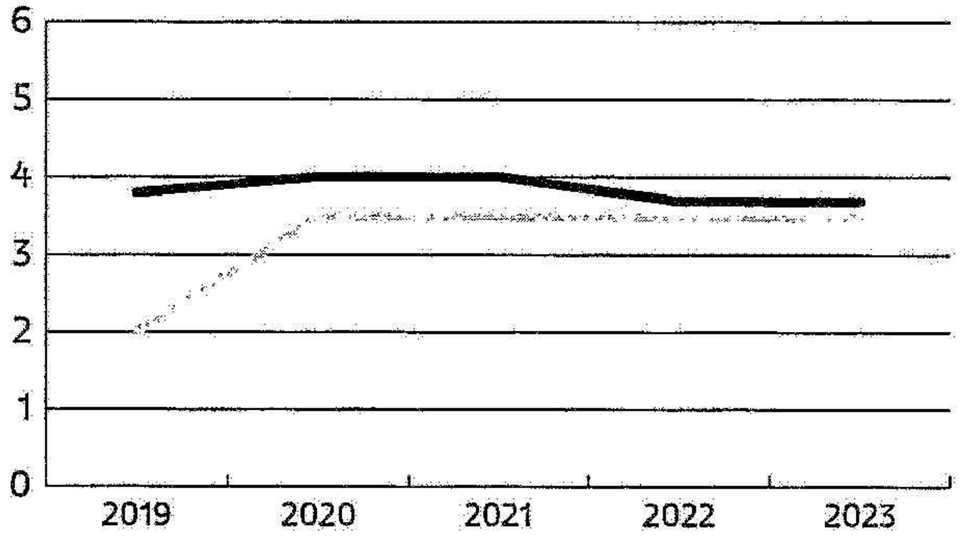
Finanspolicy i sammandrag

Risk/nyckeltal	Policy	Utfall
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Max 58 %	52 %
Genomsnittlig kapitalbindning	Minst 3,5 år	3,7 år
Andel säkerställd skuld	Max 25 %	10 %
Låneförfall	Max 35 % av nettoskulden inom 12 månader	Uppfyllt
Likviditetskvot	Minst 1,15 ggr	2,1 ggr
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning	Inom intervallet 3-6 år	3,3 år
Andel räntesäkring >1 år	75-95 %	77 %
Räntebindning förfall >1 år	Max 20 % inom 12 månader	Uppfyllt
Maximal räntebindning	10 år	Uppfyllt
Räntetäckningsgrad	Minst 2,2 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) 3,3 år



Genomsnittlig kapitalbindning (år) 3,7 år



Joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett värde av 1 624 miljoner kronor. Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures uppgår till 2 697 miljoner kronor, en minskning med 412 miljoner kronor jämfört med föregående år.

Joint ventures, JV:s, är för Rikshem ett medel för att möjliggöra ytterligare värdeutveckling med hjälp av partners eller för att nå en strategisk nytta, till exempel för att etablera oss på nya marknader eller där vi drar nytta av specifik kompetens för att på sikt bygga upp strukturen inom organisationen.

I flera av våra JV-samarbeten finns fastigheter som behöver utvecklas och genom utbyte av kompetens utvecklar vi dem tillsammans. Våra två största innehav i joint ventures utgörs av VärmdöBostäder och Telestaden (Farsta Stadsutveckling). Värdet på andelarna uppgår till 1 067 miljoner kronor respektive 545 miljoner kronor.

VÄRMDÖBOSTÄDER AB

VärmdöBostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag där Rikshem äger 49 procent och Värmdö kommun 51 procent. VärmdöBostäder äger och förvaltar drygt 2 200 bostäder, 1 500 bilplatser samt runt 100 kommersiella lokaler i tillväxtkommunen Värmdö. Majoriteten i beståndet är traditionella hyresrätter, men här finns även ungdomslägenheter, seniorboenden och trygghetsboenden. Tillsammans med Värmdö kommun har Rikshem och VärmdöBostäder utarbetat gemensamma mål om affärsutveckling, sänkt energiförbrukning, ökat kundfokus samt nyproduktion. Under 2023 har stort fokus lagts på en effektivare förvaltningsorganisation, kostnads- och energibesparande projekt och åtgärder samt färdigställande av projektet Brunn som omfattar nyproduktion av 133 lägenheter.

”Vi har stor nytta av Rikshems ägarskap på flera nivåer; som ägare, i bolagets styrelse och som ett bollplank i operativa verksamhetsfrågor. Rikshem bidrar med viktig drivkraft, kunskap och erfarenheter.”

Kenneth Claesson, vd VärmdöBostäder

FARSTA STADSUTVECKLING AB /TELESTADEN

Farsta Stadsutveckling/Telestaden är Rikshems näst största JV och ägs till lika delar av Rikshem och Ikano Bostad.

Telestaden i Farsta är ett av södra Stockholms största stadsdelsutvecklingsprojekt och kommer förutom verksamheter och samhällsfastigheter att omfatta minst 2 000 nya bostäder. Tillsammans med före detta Televerkets gamla lokaler kommer det att skapa en levande stadsdel med bostäder, arbetsplatser, närservice, kultur, skolor och förskolor.

I Telestaden finns redan nu hyresgäster som Polismyndigheten, Familjebostäder, Attendo och dansstudion Ccap. Telestaden är uppdelad i två detaljplaner varav den första om cirka 500 bostäder har vunnit laga kraft.

”Telestaden är ett projekt som drivs med en lång tidshorisont och som redan pågått i flera år. Tryggheten är att det drivs av två stabila, långsiktiga aktörer med olika typer av kompetens.”

Ann-Sophie Forsberg, vd och projektchef Telestaden

HUSERIET RIKS AB

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

”Genom utbyte av kompetens utvecklar vi fastigheterna tillsammans”

AVYTTRING AV FOLKHEM TILL NORDR

Rikshem har under 2023 sålt sin del av aktierna i joint venture-bolaget som innehåller Folkhem Trä. JV-bolaget har ägts till 50 procent vardera av Rikshem och Nordr.

Inom JV-bolaget som äger Folkhem har Rikshem tillsammans med Nordr utvecklat bostadsrätter. Genom att nu avyttra Rikshems 50-procentiga andel av JV-bolaget till Nordr har Rikshem inte längre någon utveckling av bostadsrätter.

JV-samarbetet startades 2015 i syfte att bedriva nyproduktion av bostadsrättslägenheter i Mälardalsregionen, och 2017 utökades samarbetet till att innefatta även ägandet av Folkhem. Det största projektet som Folkhem genomfört är Cederhusen i Hagastaden i Stockholm. Cederhusen är ett av världens största flerbostadshus i massivträ. Det första kvarteret i projektet röstades i somras fram till Årets Stockholmsbyggnad av stockholmarna och det vann även Årets bygge 2022 i kategorin Bostad.



● **BOLAGSSTYRNING**

Förvaltningsberättelse	49
Risker och möjligheter	54
Bolagsstyrningsrapport	62
Styrelse	66
Ledning	67

Bolagsstyrning

Niten 1, Norrköping.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ), org. nr 556709-9667, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

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

Rikshems affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. Det görs genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang. Rikshems vision är att 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 2022 tog inflationen fart vilket ledde till snabbt stigande räntor och i kombination med ökade energipriser fick fastighetsbranschen anpassa sig till en ny verklighet. Trots en försämrad konjunktur står Rikshem starkt med en god finansiell ställning och fortsatt tillgång till finansiering på kapitalmarknaden och hos banker. Under 2023 har elpriserna fallit tillbaka och det statliga elstödet utbetalats vilket påverkat driftöverskottet positivt. Hyresgäster med individuell mätning har fått ta del av elstödet enligt verklig förbrukning och kostnad.

Rikshem och den övriga fastighetsbranschen ser fortsatt stora utmaningar med att påbörja nyproduktion. Hyresintäkterna följer inte med kostnadsökningarna och det finns risk att det kommer dröja flera år innan det börjar byggas igen. Rikshem har under året lagt mer resurser på underhåll av fastighetsbeståndet vilket i det korta perspektivet belastar driftöverskottet men är nödvändigt för att upprätthålla kvaliteten i våra fastigheter på lång sikt. Avkastningskraven som under året fortsatt att stiga vilket har påverkat fastighetsvärdena negativt.

Under året avyttrades sex fastigheter till ett sammanlagt värde om 527 mkr som till största del avsåg en bostadsfastighet i Sigtuna. Årets förvärv uppgick till 101 mkr vilket främst avsåg slutregleringar av tidigare gjorda transaktioner.

Rikshem avyttrade under året samtliga sina aktier i Boostad Bostad AB, som är det joint venture som innehöll Folkhem Trä och det flerfaldigt prisbelönade projektet Cederhusen, som är ett av världens största flerbostadshusprojekt i massivträ. Avvecklingen av detta joint venture innebär att Rikshem fortsätter renodla affären att bedriva en långsiktig verksamhet med fokus på att utveckla vårt befintliga bestånd av hyres- och samhällsfastigheter.

Kundarbetet är viktigt för oss och hos Rikshem är kunden i fokus. Att många känner till vårt varumärke och vad vi erbjuder underlättar i uthyrningsarbetet. Under hösten syntes vi med kampanjen "lev lätt i hyresrätt" i syfte att öka kännedomen om Rikshem. Det långsiktiga arbetet för ökad kundnöjdhet har gett positivt resultat, både avseende bostads- och samhällsfastigheterna.

Ratinginstitutet Moody's bekräftade i december Rikshems rating A3 med stabila utsikter. Som grund för den starka ratingen lyfter Moody's fram den goda kvaliteten på bostads- och samhällsfastigheterna, god hyrestillväxt, god tillgång till bank- och obligationsfinansiering, en stark likviditetsprofil och starkt ägarstöd.

I en utmanande omvärld har vi under 2023 hållit fast vid vår kärnaffär – att äga, förvalta och utveckla våra bostäder och samhällsfastigheter. Vår långsiktiga verksamhet tål förändringar, vi står stabilt, men självklart krävs förändringar i arbetssätt och nytänkande för att möta dagens 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 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.

RIKSHEMS MÄTBARA FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022
Real totalavkastning, inkl. joint ventures (utifrån siffror från MSCI), %	-9,5	-12,8
Soliditet, %	41	45
Belåningsgrad, %	52	49
Belåningsgrad säkerställda lån, %	10	8
Andel kortfristig nettoskuld, %	21	19
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,7	17,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,5
Räntebindning, år	3,3	3,4
Kapitalbindning, år	3,7	3,7

Den försämrade konjunkturen har varit utmanande för hela fastighetsbranschen. Fallande fastighetsvärden har medfört en negativ real totalavkastning och en något försämrad soliditet och belåningsgrad. Nyckeltalet nettoskuld/EBITDA har under året återbördats till en nivå under 16 gånger främst tack vare ökade driftöverskott och en lägre investeringstakt. Räntetäckningsgraden har försvagats mot bakgrund av stigande räntor. Rikshem har fortsatt en stark finansiell ställning med fortsatt lång ränte- och kapitalbindning.

Organisation och medarbetare

Verksamheten bedrivs huvudsakligen med egen personal. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda hos Rikshem till 308 (316). Under våren 2023 genomfördes en omorganisation och neddragning av antalet tjänster inom projektutvecklingsverksamheten där enheterna Nyproduktion och Fastighetsutveckling slogs ihop till en gemensam enhet Affärsutveckling projekt med helhetsansvar från tidiga skeden till färdigställda projekt. Bakgrunden till omorganisationen var de förändrade marknadsförutsättningar som Rikshem likt många andra fastighetsbolag stod inför under 2023.

Även bostadssegmentets förvaltningsorganisation genomgick en mindre omstrukturering och antalet förvaltningschefer utökades vilket också reflekteras i ledningsgruppens sammansättning.

Under året tog Rikshem flera initiativ som syftar till att bolaget ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare.

Under 2023 gjordes också en större satsning på att höja energikompetensen i verksamheten och Rikshem förstärkte därför enheten Energi och Teknikutveckling.

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 ageranде stor påverkan på samhället. Vi utvecklar våra fastigheter och områden för att bidra till goda och trygga livsmiljöer och vi värnar om framtida generationer genom att göra hållbara val. Vi strävar efter att vara ett föredöme inom hållbarhet och att bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling, för egen del men även tillsammans med andra aktörer. Grunden i hållbarhetsarbetet är den väsentlighetsanalys som Rikshem har genomfört. Genom väsentlighetsanalysen förstärks styrningen av Rikshems hållbarhetsområden. Arbetet konkretiseras i Rikshems hållbarhetskompass. Hållbarhetskompassen 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 § har Rikshem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en i årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. På sidan 121 finns ett hållbarhetsindex med sidhänvisning till respektive upplysning om hållbarhet som bolaget ska upplysa om i enlighet med ÅRL 6 kap 12 §.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Omvärldsrisker

Under senare tid har ett antal större händelser skapat oro i omvärlden vilket även påverkar eller riskerar att påverka Rikshems verksamhet.

Geopolitiska kriser såsom kriget i Ukraina, Israel/Palestina-konflikten och oroligheterna kring Röda havet är exempel på händelser som ökar spänningarna i omvärlden, som bland annat kan leda till ökad inflation och bestående höga räntor.

Recession, ökad arbetslöshet och ökade levnadsomkostnader påverkar både Rikshem och Rikshems kunder. De senaste årens utveckling med ökad gängkriminalitet och skjutningar leder till ökande otrygghet och segregation i samhället. FN:s klimatpanel konstaterar i sin sjätte rapport (AR6) att den globala uppvärmningen uppgår till 1,1 grader vilket ökar risken för fysiska händelser såsom extremväder.

Genom en aktiv omvärldsbevakning värderas och hanteras riskerna strategiskt, taktiskt och operativt inom Rikshem.

Strategiska risker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxttakten, sysselsättningen, graden av nyproduktion av nya fastigheter, förändringen av infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering

och/eller eget kapital minskar. För att säkerställa värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla förvaltningen, förbättra driftsekonomin och löpande underhålla fastigheterna.

Rikshem gör löpande investeringar främst i form av 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 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

Det är de ekonomiska riskerna som är högst på agendan under de närmaste åren då Sveriges recession ser ut att hålla i sig. Samtidigt riskerar den geopolitiska oron, med Rysslands krig mot Ukraina och konflikterna i Mellanöstern att öka den finansiella instabiliteteten och om läget förvärras skulle det kunna leda till turbulens på de finansiella marknaderna. De högre räntorna har under året pressat fastighetsföretagen genom ökade finansieringskostnader och lägre fastighetsvärden. Det svenska finansiella systemet har trots det fungerat väl även om fastighetsmarknaden kommer vara under fortsatt press. Räntorna förväntas sänkas under 2024 men bedömningen är att de framgent inte kommer tillbaka till lika låga nivåer som tidigare vilket kommer att leda till långsiktigt högre finansieringskostnader och avkastningskrav.

Bostadsbyggandet faller i hela landet på grund av försämrad eller utebliven lönsamhet då produktionskostnaderna och räntorna stiger samtidigt som försäljningspriset för nyproducerade bostäder faller. Samtidigt pressas hyresrättsbyggandet ytterligare av att det statliga investeringsstödet tagits bort och presumtionshyresreglerna försämrats vilket även sänker fastighetsvärdena ytterligare. Till skillnad från tidigare kriser i byggbranschen, där de olika boendeformerna kunnat växeldra, så gäller krisen i bostadsbyggandet nu all nyproduktion för alla boendeformer det

vill säga hyresrätter, bostadsrätter samt småhus. Volymminskningen är så stor att det kommer ge återverkningar för hela produktionskedjan. Det minskade bostadsbyggandet kan medföra att Sveriges bostadsbyggnadskompetens demonteras på liknande sätt som under 90-talskrisen.

Samtidigt innebär den kraftiga inbromsningen av byggstarter avseende nya bostäder att vakansrisken för befintliga bostäder över tid kommer minska. Rikshem är med sitt fokus på tillväxtorter, samhällsfastigheter och hyresrätter, väl rustat för kommande marknadsläge. Den svenska fastighetsmarknaden bedöms långsiktigt präglas av fortsatt bostadsbrist och ökande behov av samhällsfastigheter, framför allt vårdbostäder. Detta följer främst av demografiska förändringar då Sveriges åldrande befolkning ökar kommunernas och regionernas behov av utbyggd samhällsservice.

Rikshem har både hyresrätter och samhällsfastigheter. Hyresökningarna för bostäder har inte fullt ut täckt de ökade kostnaderna under inflationsåren 2022–2023. Inom segmentet samhällsfastigheter är dock hyreskontrakten huvudsakligen kopplade till KPI vilket bättre speglat kostnadsökningen. Historiskt har hyresutvecklingen även för bostäder följt inflationen men med viss eftersläpning. Över tid är det nödvändigt att hyresvärdarna får täckning för de ökade kostnaderna.

Under de närmaste åren har Rikshem ambitionen att förbättra de ekonomiska nyckeltalen genom återhållsamhet vad avser investeringar och ett stärkt kassaflöde genom utnyttjande av potentialer på både intäkts- och kostnadssidan.

Jordens medeltemperatur blev för 2023 rekordhög och politiskt bedöms ansträngningarna öka för att motverka ytterligare temperaturhöjningar. Samtliga branscher behöver öka sina ansträngningar för att nå netto noll utsläpp samtidigt som arbetet intensifieras för att anpassa sig till de klimatförändringar samt nya klimatkrav som oundvikligen kommer.

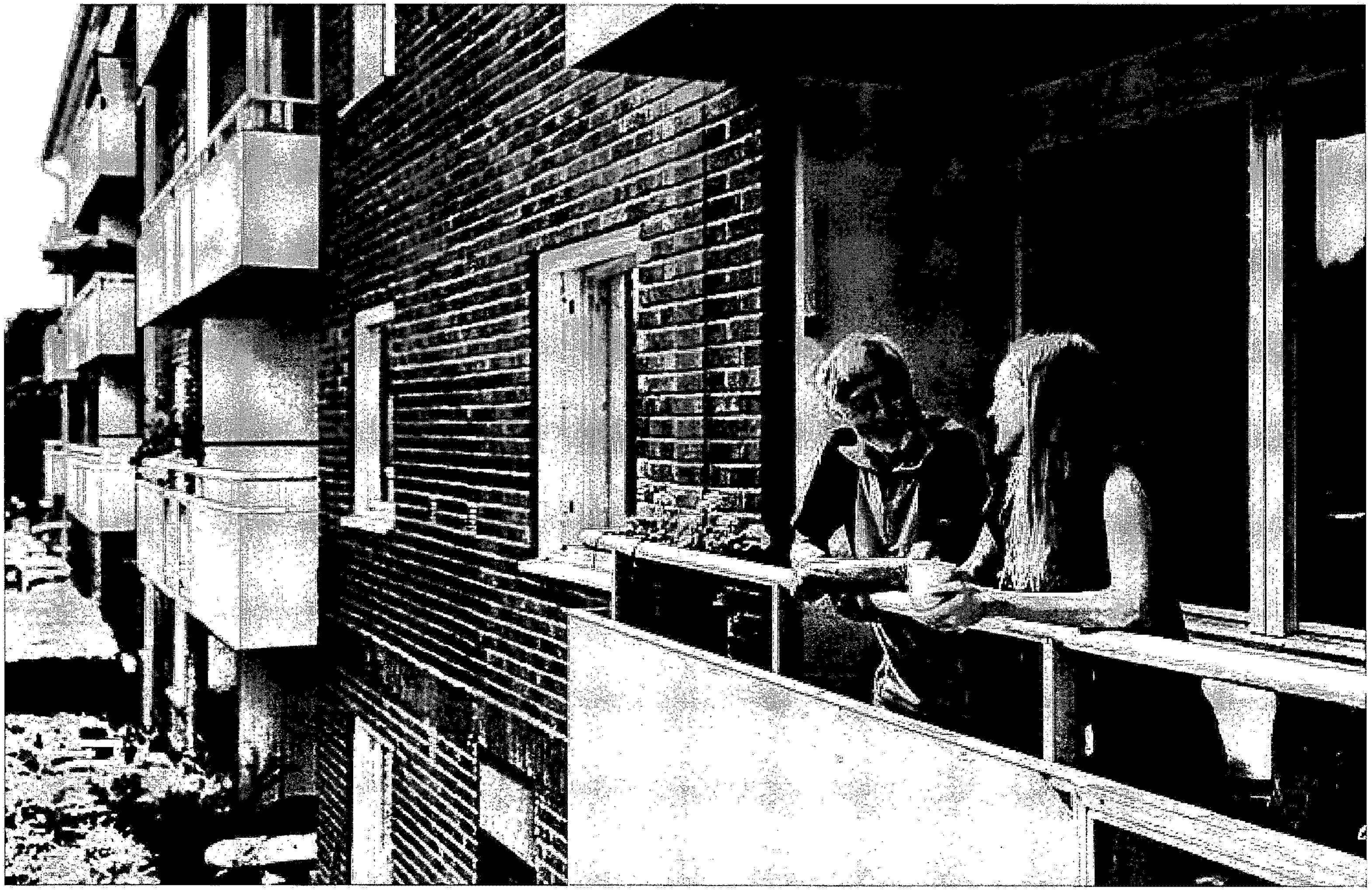
Händelser efter balansdagen
För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 25.

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

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	8 324 286 093
Årets resultat, kr	-547 537 346
Summa, kr	8 617 520 847

Styrelsen föreslår att 8 617 520 847 kronor balanseras i ny räkning.

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



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. Riskhantering är ett prioriterat område för Rikshem som i förlängningen bidrar till att bolaget i större utsträckning lyckas med sitt uppdrag.

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

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

För att få en övergripande bild av verksamhetens riskområden är riskerna grupperade och identifierade i fyra kategorier: omvärld, strategiska, finansiella och operationella risker.

Gradering av risker
För samtliga riskkategorier har en gradering gjorts. Den visar graden av sannolikhet för att risken kan realiseras, risknivån, och en värdering av möjlig konsekvens för verksamheten om risken realiseras. Beskrivningen av bolagets risker och möjligheter samt hanteringen av dessa redovisas på kommande sidor. Graderingen är främst gjord utifrån värdet på Rikshems fastighets- och låneportfölj samt utifrån löpande hyresintäkter och kostnader.

Nya riskbeskrivningar
Under 2023 har inga nya riskområden tillkommit. Däremot har några så kallade riskbeskrivningar inom de tidigare riskområdena lagts till, då dessa identifierats som uppenbara risker. Dessa risker finns främst inom Investeringar, Finansierings- och ränterisk samt Marknadsvärderingar av fastigheter och finansiella instrument.



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

◈ Oförändrad risk ◈ Ökad risk ◈ Minskad risk

Omvärldsrisker

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

Strategiska risker

RISK-OMRÅDE	RISKBESKRIVNING	RIKSHEMS HANTERING	MÖJLIGHETER	RISKNIVÅ OCH KONSEKVENS
Organisation	• Rikshem är beroende av professionella och kompetenta medarbetare med relevant erfarenhet och som arbetar i enlighet med bolagets värderingar och processer. Bristande kompetens kan leda till felaktiga beslut. • Bristande organisationsstruktur, värderingar eller brister i ledning och styrning kan öka personalomsättningen och försvåra rekryteringar. • Medarbetare, underleverantörer och andra som arbetar på uppdrag för Rikshem löper en risk för att utsättas för arbetsplatsolyckor och hotfulla situationer.	• Genom att vara ett värderingsstyrt företag kan Rikshem attrahera rätt arbetskraft. • Bolagets värderingar och ledningssystem ingår som naturliga delar i den löpande kompetensutvecklingen för personalen inom ramen för Rikshemakademin. • Rikshems uppförandekod vägleder hur bolaget och medarbetare ska förhålla sig till mänskliga rättigheter. • Rikshems leverantörsuppförandekod vägleder hur leverantörer förhåller sig till mänskliga rättigheter. Målet är att alla Rikshems största leverantörer ska skriva under leverantörsuppförandekoden. Rikshem arbetar med uppföljning av de krav som ställs i uppförandekoden genom leverantörsmöten och självskattningar. • Genom Leverantörsuppförandekoden ställer Rikshem krav på leverantörer avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption med mera. • Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy är framtagen i samverkan med fackliga parter och baseras på nationell lagstiftning mot diskriminering.	• Genom att eftersträva ständiga förbättringar, affärsmässighet och att arbeta värderingsdrivet i alla delar av bolaget kan Rikshem attrahera och behålla rätt personal. • Ett högt välmående resulterar i ökad produktivitet, högre kvalitet i vårt utförande och nöjdare kunder. Arbetsglädje skapar attraktivitet för Rikshem och bidrar till möjligheten att bibehålla och rekrytera kvalificerad kompetens. • En företagskultur där medarbetarna mår bra och blir respekterade och behandlade lika, är mer produktiv och gör Rikshem till en attraktiv arbetsgivare. Likabehandling av och respekt för våra hyresgäster och leverantörer bidrar till nöjda kunder och bättre affärer.	**Risknivå:** Låg **Konsekvens:** Hög
Fastighetsportfölj	• Fastigheters marknadsvärde baseras huvudsakligen på driftsresultat samt marknadens avkastningskrav, vilket påverkas av bland annat räntenivåer och ortspecifika omständigheter. • Rikshems driftsresultatet påverkas bland annat av hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. • Förändringar i driftsresultat eller avkastningskrav kan innebära att fastighetsvärdet faller.	• För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla fastighetsför- valtningen, bland annat genom att förbättra driftekonomin och löpande underhålla fastigheterna. • Rikshem kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden. • Fastighetsportföljen utvärderas löpande och möjligheter till förvärv och avyttringar som kan stärka portföljen identifieras.	• Genom att vara aktiv i olika segment med delvis olika drivkrafter och olika avkastningskrav kan förändringar i kraven balanseras något. • Genom att aktivt arbeta med värdehöjande åtgärder i fastighetsbeståndet och att göra investeringar som ökar driftsresultatet kan Rikshem påverka värdet i positiv riktning.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Hög
Investeringar	• Rikshem gör löpande investeringar i form av exempelvis förvärv, renoveringar och hyresgästanpassningar. Om investeringarna inte motsvarar ställda avkastningskrav eller krav för att nå klimatmål finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas. • Stigande finansieringskostnader leder till att Rikshem minskar sina investeringar i nyproduktion.	• För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav. • Vissa investeringar kan behöva göras utan avkastningskrav. Sådana investeringar granskas särskilt.	• Genom att balansera olika typer av investeringar kan bolaget uppnå en god avkastning samtidigt som fastighetsportföljen hålls i gott skick.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Medel

Strategiska risker, forts.

RISK-OMRÅDE	RISKBESKRIVNING	RIKSHEMS HANTERING	MÖJLIGHETER	RISKNIVÅ OCH KONSEKVENS
Digitalisering	• Risk för att bolaget inte följer med i den digitala utveckling som pågår i samhället. • Brister i hanteringen av personuppgifter och GDPR. • Bristande IT-säkerhet.	• Rikshem arbetar kontinuerligt med att förvalta vår IT-miljö och utveckla systemstödet för att förenkla och effektivisera vår affär. • Rikshems digitaliseringsprojekt "Ett uppkopplat bestånd" innebär att alla fastigheter blir uppkopplade på ett likartat sätt i hela landet. Projektet omfattar uppkoppling mot ny nätinfrastruktur, öppet nät, IoT-sensorer och ny fastighetsstyrning. • IT-säkerhetsarbetet involverar alla medarbetare och därför genomförs digitala utbildningar löpande.	• Genom ett uppkopplat bestånd får vi bättre styrning av våra fastigheter och kan därmed sänka våra driftkostnader. • Genom ett aktivt IT-säkerhetsarbete ökar vi kunskapen och förebygger angrepp i IT-miljön. • AI och annan digital utveckling kan innebära nya möjligheter för Rikshems affärer och för våra hyresgäster/kunder.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Medel
Varumärke (anseende)	• Hur Rikshem bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Om misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk, kan anseendet påverkas negativt. • En låg kännedomsgrad om Rikshem kan påverka när hyresgäster ska välja hyresvärd. • Brister i Rikshems hållbarhetsarbete, mutor/korruption kan medföra affärsrisker såsom risk för skadat anseende, samt legala och finansiella konsekvenser för Rikshem.	• Rikshem eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar. Bolagets styrande dokument såsom policyer och riktlinjer kommuniceras till samtliga medarbetare i samband med anställning och därefter löpande. • Ledningssystemet Riksvägen omfattar processer och rutinbeskrivningar för de olika delarna i organisationen. • Rikshem har en uppförandekod och en hållbarhetspolicy som bygger på företagets värderingar och som fungerar som vägledning för medarbetarna i affärsetiska frågor. • Medarbetare har möjlighet att anonymt anmäla överträdelser mot uppförandekoden genom Rikshems visselblåsarfunktion. • Bolaget har en etablerad policy för motverkande av intressekonflikter och en uthyrningspolicy som styr bolagets uthyrningsverksamhet.	• Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler, relevant riskhantering och omvärldens förväntningar kan bolagets anseende bibehållas eller stärkas. • Det finns en affärsmässig potential i att förbättra kännedomen om Rikshem som varumärke. Genom att kontinuerligt arbeta med värderingar och vidareutveckla gemensamma processer och arbetssätt stärks Rikshems varumärke. • Ett starkt varumärke och hög kännedomsgrad stärker Rikshem på fastighetsmarknaden. • Hög nivå i efterlevnaden inom etiska frågor tillsammans med trovärdighet och transparens skapar möjligheter för Rikshem att upprätthålla förtroende hos viktiga samarbetspartners, nuvarande och potentiella medarbetare samt hos investerare.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Hög

Finansiella risker

RISK-OMRÅDE	RISKBESKRIVNING	RIKSHEMS HANTERING	MÖJLIGHETER	RISKNIVÅ OCH KONSEKVENS
Finansierings- och ränterisk	• Rikshems externa obligationslån, företagscertifikat och banklån ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisker samt valutarisker. Om dessa risker inte hanteras korrekt kan det leda till negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat. • Hastigt stigande ränta ökar Rikshems upplåningskostnader vilket leder till lägre investeringar.	• Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. • Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser, och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. • Refinansieringsrisken begränsas främst genom flera tillåtna finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. • Ränteriskerna begränsas genom användande av räntederivat. • Valutariskerna begränsas genom användande av valutaderivat. • Rikshem bedöms löpande av, och har en kreditrating hos, rating-institutet Moody's. • Bolaget verkar för en ökad andel grön eller hållbar finansiering.	• Genom att arbeta med olika typer av finansierings-källor, ränte- och valutasäkringsinstrument kan bolaget sörja för en god likviditet och samtidigt arbeta aktivt för att minimera finansieringskostnaderna. • Höga räntor kan få fler att välja att bo i hyresrätt, vilket skulle gynna Rikshem.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Hög
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, svårt för säljare och köpare av fastigheter att mötas.	• 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 fastighetsmark-naden, kan vi förvärva och sälja fastigheter på bättre villkor.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Hög
Finansiella klimatrisker	• Klimatrelaterade finansiella risker får en allt större betydelse i takt med att klimatet förändras, dessa brukar delas in i fysiska risker och omställningsrisker. • Fysiska risker är ökning av extremväder i form av översvämningar, jordskred, värmeböljor och stormar, vilket ökar risken för skador på våra fastigheter. • Omställningsrisker är kostnader för klimatanpassning av våra fastigheter och områden samt kostnader för energi och material med lägre klimatpåverkan.	• Rikshem har kartlagt fastighetsbeståndet utifrån potentiella konsekvenser av klimatförändringarna inom varje ort utifrån scenarierna RCP 4.5 och 8.5. • Rikshem arbetar med att hantera identifierade klimatrisker på fastighetsnivå och centralt • Rikshem genomför klimatriskanalyser inför förvärv, transaktioner och investeringar såsom nyproduktion och förvaltning. • Rikshems bedömning av de klimatrisker som identifierats för verk-samheten är att de inte kommer att ha någon väsentlig finansiell påverkan på kort sikt.	• Genom att genomföra klimatriskanalyser kan Rikshem fatta bättre beslut inför förvärv, transaktioner och investeringar såsom nyproduktion och förvaltning. • Rikshems gröna och hållbara finansiering ger oss tillgång till förmånligare och säkrare lånevillkor.	**Förekomst:** Låg **Konsekvens:** Medel

Operationella risker

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

Operationella risker, forts.

RISK-OMRÅDE	RISKBESKRIVNING	RIKSHEMS HANTERING	MÖJLIGHETER	RISKNIVÅ OCH KONSEKVENS
Fastighets-förvaltning	• Bristande förvaltningskvalitet kan leda till lägre kundnöjdhet och därmed risk för ökad omflyttning och vakansrisk. • För Rikshem som ägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom god förvaltning samt att underhållskostnader minimeras. • Brister i efterlevnaden av regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	• Rikshem har en utvecklad förvaltningsmodell med definierade nivåer för skötsel och underhåll. • Förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägar-ansvaret.	• Genom en professionell och kundnära förvaltning kan Rikshem öka kundnöjdheten, minska vakansrisken och samtidigt leverera en god avkastning.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Medel
Fastighets-utveckling	• Långa ledtider i plan- och bygglovsprocesser kan påverka Rikshems planering av bostadsbyggande. • Om inga nya projekt påbörjas får det effekter för hela samhället.	• Rikshem följer noga utvecklingen på marknaden för att bättre möta samhällets behov av bostäder och samhällsfastigheter. • Genom att ha en tät dialog med intressenter i tidiga skeden och under detaljplaneprocessen kan vi utveckla byggrätter för bostäder och samhällsfastigheter.	• Genom vår expertis som är att ta fram nya detaljplaner för fastigheterna, från projektidé till detaljplan, kan vi förädla markens användningsområde och därmed uppnå högre värden och högre avkastning för bolaget.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Medel
Leverantörer	• Brister i leverantörskedjan, t.ex. rörande mutor och korruption eller mänskliga rättigheter. • Brister i arbetsmiljö och säkerhet på Rikshems bygg-arbetsplatser, såsom brister i loggböcker och vid ID-kontroll vid byggarbetsplatser på Rikshems fastigheter.	• Rikshem ställer relevanta hållbarhetskrav vid upphandlingar och följer upp kraven med revisioner och kontroller. • Rikshem arbetar aktivt med hållbara leverantörsled ur ett affärsetiskt och miljömässigt perspektiv genom vår leverantörs-uppförandekod, som våra leverantörer och samarbetspartners ska följa.	• Rikshem är en stor beställare och har därmed stor möjlighet att påverka våra leverantörer av varor och tjänster. Genom att vi ställer krav och följer upp dem kan vi lyfta hållbarhetsarbetet i leverantörskedjan.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Hög
Rikshems klimatpåverkan	• Rikshems klimatpåverkan minskar inte enligt beslutad klimatfärdplan.	• Genomföra åtgärder enligt beslutad klimatfärdplan. • Rikshems långsiktiga mål är att nå netto noll till 2045 och halvera klimatutsläppen till 2030 (basår 2020). Vårt arbete med att utveckla fastigheterna inkluderar en minskning av klimatpåverkan i samtliga scope 1-3. • 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.	**Risknivå:** Medel **Konsekvens:** Medel
IT- och informations-säkerhet	• Rikshem är beroende av att information lagrad i system är tillgänglig för behöriga och spärrad för obehöriga. • Brister i IT-säkerheten kan få stora negativa konsekvenser. • Obehörig åtkomst, genom exempelvis cyberattacker, kan få negativa konsekvenser som exempelvis störningar i fastighetsdriften.	• Det systematiska IT-säkerhetsarbetet är ständigt pågående på Rikshem och anpassas utifrån såväl dagens situation som den tekniska utveckling som bolaget driver eller drar nytta av.	• Med god IT-säkerhet säkerställs att Rikshems IT-system är tillgängliga för behöriga och att information i dem är korrekt.	**Risknivå:** Hög **Konsekvens:** Hög

Bolagsstyrningsrapport 2023

Rikshem AB (publ) ("Rikshem" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag. Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2023. Rapporten ingår som en del i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2023.

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 2023 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 2023 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 2023 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, Andreas Jensen, Siv Malmgren, Zdravko Markovski, Per-Gunnar Persson och Peter Strand samt nyvälja Kerstin Lindberg Göransson. Kerstin Lindberg Göransson valdes till styrelsens ordförande. Styrelseordföranden Per Uhlén och ledamoten Liselotte Hjorth hade avböjt omval. Valet av styrelsens ledamöter hade föregåtts av arbete i valberedningen. Stämman beslöt vidare att Bolaget ska ha en valberedning inför årsstämman 2024 och beslöt också att anta en instruktion för valberedningen.

I december 2023 höll Bolaget extra bolagsstämma vid vilken Frida Olsson ersatte Andreas Jensen, i samband med att han lämnade sin anställning vid Fjärde AP-fonden.

Valberedning

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

Valberedningen ska beakta att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende styrelseledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund med hänsyn tagen till Bolagets

verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Av instruktionen för valberedningen framgår vidare att Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy ska beaktas vid nominering av styrelseledamöter. Styrelsen bestod efter årsstämman 2023 av tre kvinnor och fyra män och efter den extra bolagsstämman i december 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. Vid ingången av året bestod styrelsen av åtta ordinarie ledamöter valda av årsstämman och vid årsstämman 2023 beslöts att styrelsen skulle ha 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 66. Chefsjuristen i Rikshem är styrelsens sekreterare.

Styrelsens uppgifter

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

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och ansvarar för kallelsen till styrelsens sammanträden och planerar sammanträdena i samråd med vd. Ordföranden ansvarar vidare för samordning mellan styrelsen och Ägarna och ansvarar även för utvärdering av styrelsens och vds arbete.

Styrelsens arbete under 2023

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 2023 bland annat innefattat beslut om Bolagets strategiska utveckling samt sedvanliga beslut om delårsrapporter, bokslutskommuniké och års- och hållbarhetsredovisning, antagande av verksamhetsplan och budget för nästkommande år, beslut i finansieringsfrågor, beslut om investeringar och större uthyrningar i fastigheter och försäljningar 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 har genomgåtts i styrelsen och redovisats för Ägarna och valberedningen. Resultatet används i utvecklingen av styrelsearbetet och i arbetet med att tillse att styrelsen har rätt sammansättning.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. För perioden till och med årsstämman 2024 beslöt stämman att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 645 000 kronor per år och med 222 000 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 98 000 kronor per år till utskottets ordförande och 37 000 kronor per år till ledamot, för arbetet inom investeringsutskottet med 88 000 kronor per år till ordföranden och med 37 000 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 bl a för att säkerställa att adekvata rutiner och processer finns. Revisionsutskottet bestod vid årets inledning av Liselotte Hjorth, ordförande, Siv Malmgren och Per-Gunnar Persson. I mars 2023 ersattes Liselotte Hjorth av Andreas Jensen. Samtidigt utsågs Siv Malmgren till ordförande i utskottet. I december 2023 ersattes Andreas Jensen av Frida Olsson.

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 2023 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 Bolaget samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Ersättningsutskottet bestod vid årets inledning av Per Uhlén, ordförande, Pernilla Arnrud Melin och Andreas Jensen. I mars 2023 ersattes Per Uhlén av Kerstin Lindberg Göransson och i december 2023 ersattes Andreas Jensen av 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 2023 hölls tio ordinarie och två extrainsatta ledningsgruppsmöten och mellan mötena ett antal kortare avstämningsmöten. Rikshems ledningsgrupp bestod vid årets inledning av Anette Frumerie, vd, Maria André Ahlgren, hr-chef, Andrea Cedwall, chef portföljstrategi och transaktion, Carl Conradi, chefsjurist, Fredrik Edlund, förvaltningschef bostäder, Sandra Isberg, verksamhetsutvecklingschef, Petter Jurdell, kommersiell chef, Anders Lilja, CFO, Elin Sjöstrand, chef projektutveckling, Catrin Viksten, förvaltningschef samhällsfastigheter och Jennie Wolmestad, kommunikationschef. Under 2023 har Johan Brändström och Linda Forsell, båda förvaltningschef bostäder, ersatt Fredrik Edlund i ledningsgruppen. En närmare presentation av ledningsgruppen återfinns på sidan 67. Vd-assistenten är sekreterare i ledningsgruppen.

STYRELSENS ERSÄTTNING MED MERA

			NÄRVARO VID SAMMANTRÄDEN[2]			
	INVALD	TOTALT ÅRSARVODE, TKR[1]	STYRELSEMÖTEN[3]	ERSÄTTNINGS-UTSKOTT	REVISIONS-UTSKOTT	INVESTERINGS-UTSKOTT
Per Uhlén[4]	2020	144	3 (3)	1 (1)	–	–
Kerstin Lindberg Göransson[5]	2023	518	10 (10)	3 (3)	–	–
Pernilla Arnrud Melin	2018	Ingen ersättning	12 (13)	4 (4)	–	5 (5)
Liselotte Hjorth[6]	2016	69	2 (3)	–	2 (2)	–
Andreas Jensen[7]	2019	Ingen ersättning	13 (13)	4 (4)	4 (4)	–
Siv Malmgren	2022	305	12 (13)	–	6 (6)	–
Zdravko Markovski	2022	308	13 (13)	–	–	5 (5)
Frida Olsson[8]	2023	Ingen ersättning	–	–	–	–
Per-Gunnar Persson	2016	257	13 (13)	–	6 (6)	–
Peter Strand	2021	256	13 (13)	–	–	5 (5)

1) Totalt årsarvode för uppdraget i styrelsen följer av årsstämmans beslut. Arvode för arbetet i utskott följer av styrelsens beslut inom den ram som årsstämman beslutat. Arvodet kostnadsförs och utbetalas med 1/12 varje månad.
2) Siffran inom parentes avser för perioden möjliga möten, dvs i förekommande fall från den tidpunkt ledamoten valts in i eller till den tidpunkt då ledamoten lämnat styrelsen eller utskott.
3) Inklusive protokollförda beslut per capsulam.
4) Utträdde ur styrelsen i mars 2023
5) Invaldes i styrelsen i mars 2023
6) Utträdde ur styrelsen i mars 2023.
7) Utträdde ur styrelsen i december 2023.
8) Invaldes i styrelsen i december 2023.

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 2023 omvaldes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. 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 två styrelsemöten och vid fem möten i revisionsutskottet under 2023. 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. Under 2023 lämnade Mikael Ikonen uppdraget som huvudansvarig revisor i samband med pensionering varvid Katrine Söderberg utsågs till huvudansvarig för revisionen.

Under 2023 genomförde Rikshem en upphandling inför valet av revisor vid årsstämman 2024. En helhetsbedömning genomfördes, i vilken Bolaget analyserade och sammanvägde bl a sammansättning av revisionsteam, branschkompetens, engagemang och tillgänglighet, revisionsmodell inklusive verktyg och digitaliserat arbetssätt, kvalitetssäkring, oberoende, expertis inom hållbarhet samt arvoden. Vid utvärderingen bedömdes Ernst & Young AB ha det mest attraktiva erbjudandet för att möta Bolagets krav. Revisionsutskottet har beslutat att rekommendera valberedningen omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB som revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2025.

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 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 verksamhetsplane- och budgetprocessen för respektive enhet och för Bolaget som helhet. Dessutom görs en bedömning av ekonomisk risk med utgångspunkt i resultat- och balansräkning, där poster utvärderas utifrån risk och materialitet. Kontrollaktiviteter av den finansiella rapporteringen baseras på riskbedömningarna och är inbyggda i Bolagets processer som utvärderas löpande.

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

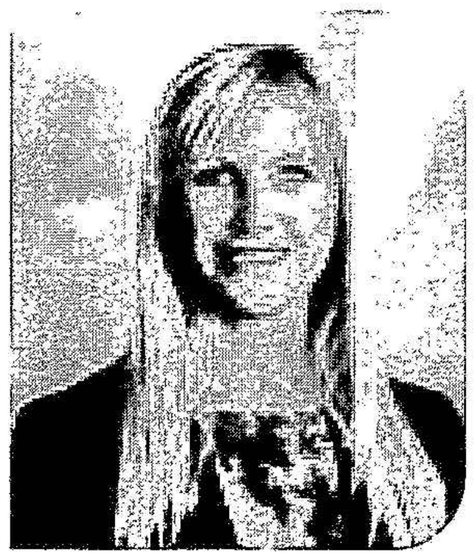
Bolagets revisor rapporterar varje år till styrelsen och bolagsledningen iakttagelser från granskningen och bedömningen av den interna kontrollen kopplat till koncernens finansiella rapportering. Delårsrapport för perioden januari-september granskas översiktligt av Bolagets revisor. Den interna kontrollen 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.

Styrelse



Kerstin Lindberg Göransson (1956)
Styrelseordförande
Ordförande i ersättningsutskottet

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



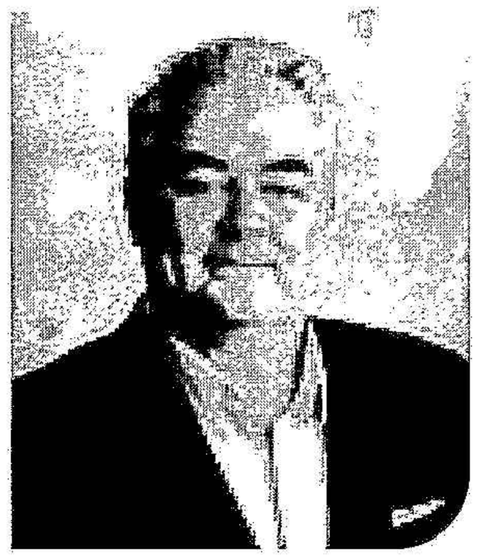
Pernilla Arnrud Melin (1975)
Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet
Ledamot i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2018
Övriga uppdrag: Ansvarig för fastighetsinvesteringar på AMF. Styrelseuppdrag i Antilooppi Management Oy, Antilooppi GP Oy, Mercada 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 och Gatun Arkitekter.
Utbildning: Fil kand i beteendevetenskap, MBA från SU.
Tidigare erfarenhet: Vd för John Mattson samt styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.



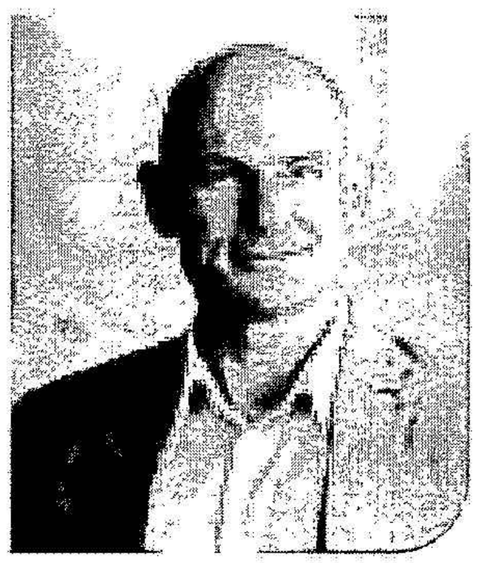
Zdravko Markovski (1964)
Styrelseledamot
Ordförande i investeringsutskottet

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.



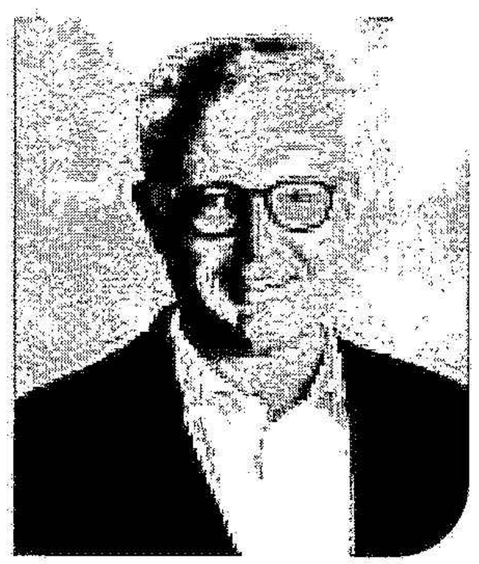
Frida Olsson (1988)
Styrelseledamot
Ledamot i ersättningsutskottet
Ledamot i revisionsutskottet

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: Styrelseuppdrag i John Mattson, Diös Fastigheter, Arise, Borudan Ett, Svenska Sportpublikationer och BRIS.
Utbildning: Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Vd Platzer Fastigheter, styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.



Peter Strand (1971)
Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet

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

Ledning



Anette Frumerie (1968)
Vd

Anställd sedan: 2020
I ledningsgruppen sedan: 2020
Övriga uppdrag: Ledamot i Lindab och Bonava.
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.



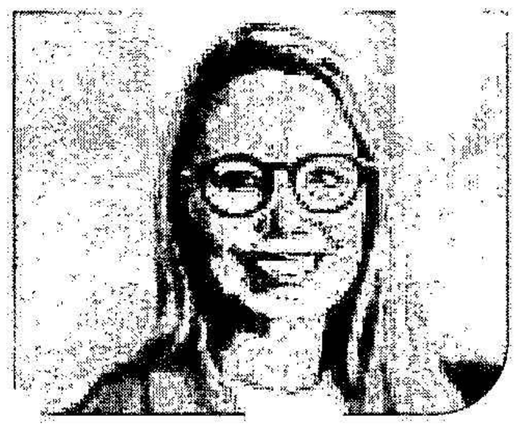
Carl Conradi (1968)
Chefsjurist

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



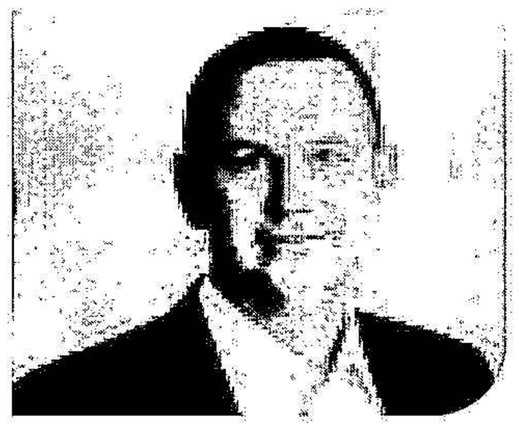
Linda Forsell (1975)
Förvaltningschef bostad mälardalen

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



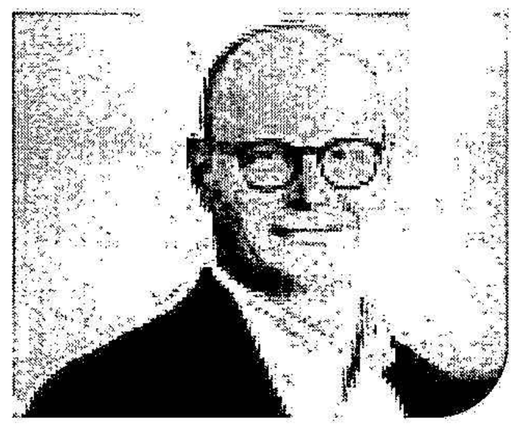
Sandra Isberg (1974)
Chef verksamhetsutveckling

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



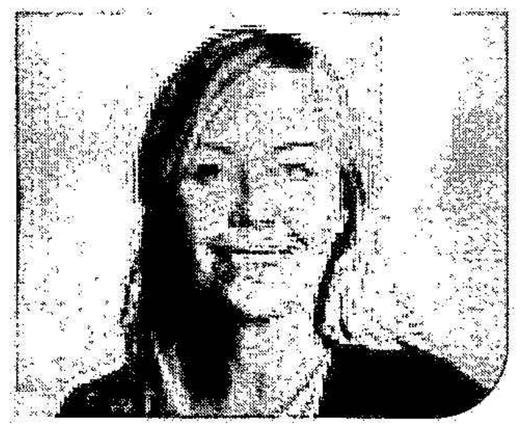
Petter Jurdell (1971)
Kommersiell chef

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



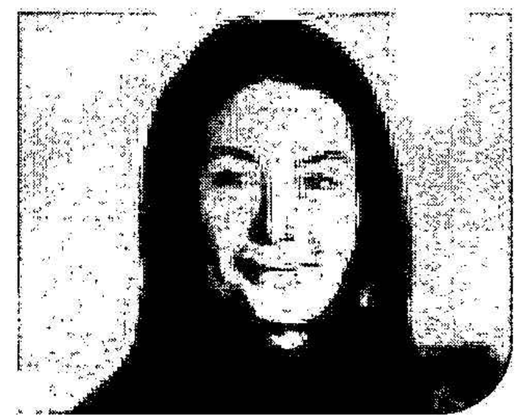
Anders Lilja (1967)
CFO

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



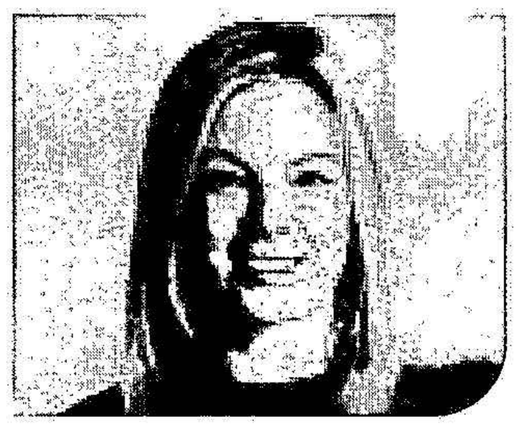
Elin Sjöstrand (1974)
Chef projektutveckling

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



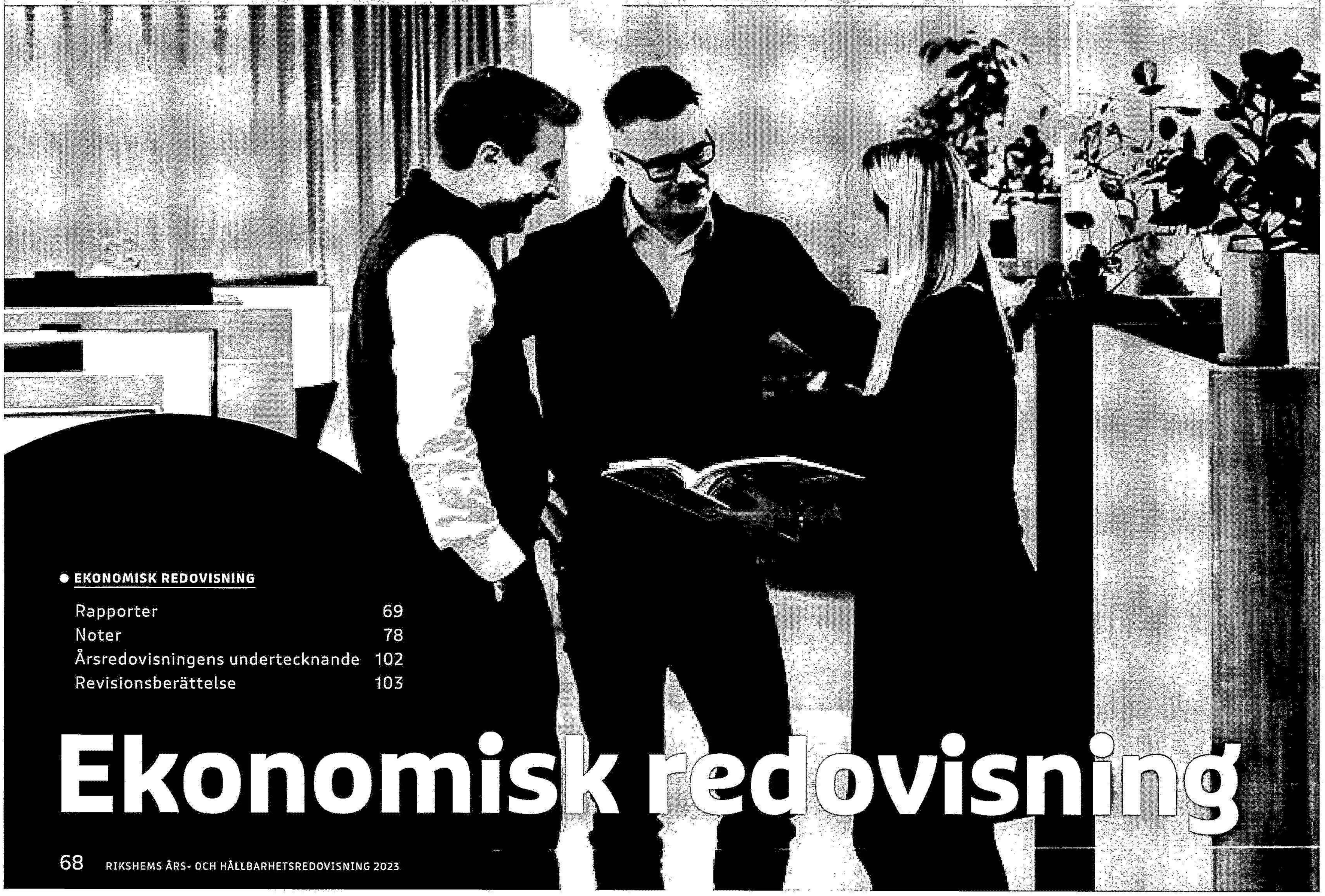
Catrin Viksten (1970)
Förvaltningschef samhällsfastigheter

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



Jennie Wolmestad (1979)
Chef kommunikation, kund och marknad

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



● **EKONOMISK REDOVISNING**

Rapporter 69
Noter 78
Årsredovisningens undertecknande 102
Revisionsberättelse 103

Ekonomisk redovisning

Koncernens rapport över totalresultat

BELOPP I MKR	NOT	2023	2022
Hyresintäkter	3.1	**3 473**	**3 169**
Driftkostnader		-884	-873
Reparation och underhåll		-342	-266
Fastighetsadministration		-240	-222
Fastighetsskatt		-47	-48
Summa fastighetskostnader		**-1 513**	**-1 409**
Driftöverskott	4	**1 960**	**1 760**
Central administration	3.2, 5	-172	-156
Resultat från andelar i joint ventures	14	-303	-91
Rörelseresultat		**1 485**	**1 513**
Finansiella intäkter	7	35	5
Finansiella kostnader	7	-662	-450
Resultat efter finansiella poster		**858**	**1 068**
varav förvaltningsresultat		1 189	1 198
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-4 776	-1 935
Värdeförändring räntederivat	17	-875	1 780
Värdeförändring valutaderivat	17	-356	-129
Valutakurseffekter på finansiella poster		365	-465
Resultat före skatt		**-4 784**	**319**
Skatt	8	863	-91
Årets resultat		**-3 921**	**228**
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder			
Omvärdering pensioner	5	0	3
Skatt pensioner		0	-1
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		**0**	**2**
Summa totalresultat för året		**-3 921**	**230**

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT

Driftöverskott
Hyresintäkterna ökade med 304 mkr eller 9,6 procent jämfört med föregående år och uppgick till 3 473 mkr (3 169). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering, färdigställda projekt samt minskade vakanser. I hyresintäkterna ingår det statliga elstödet som betalades ut under det tredje kvartalet. Elstöd har i förekommande fall vidaredistribuerats till de hyresgäster som betalat Rikshem för el enligt verklig förbrukning och kostnad. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 201 mkr eller 7,4 procent. Fastighetskostnaderna ökade med 104 mkr eller 7,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 513 mkr (1 409). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 73 mkr eller 6,1 procent. Ökningen avser främst högre kostnader för planerat underhåll, skador och drift medan taxebundna kostnader har minskat. Sammantaget ökade driftöverskottet med 200 mkr eller 11,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 960 mkr (1 760). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 129 mkr eller 8,4 procent.

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

Central administration
Kostnaderna för central administration uppgick till 172 mkr (156). Ökningen är främst hänförlig till omställningskostnader för projektverksamheten samt ökade personalkostnader då medelantalet anställda under året var högre än i jämförelseperioden.

Resultat från andelar i joint ventures
Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -303 mkr (-91) främst drivet av negativa värdeförändringar i fastigheter.

Finansiella intäkter och kostnader
Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick totalt till -627 mkr (-445). Kostnadsökningen beror huvudsakligen på att den korta marknadsräntan Stibor 3 månader och kreditmarginaler har stigit. Ökningen påverkar successivt räntekostnader då låneportföljen har en lång ränte- och kapitalbindning. Medelräntan uppgick till 2,6 procent (2,0) vid årets utgång. Aktiverad ränta för året uppgick till 71 mkr (35).

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet har jämfört med föregående år minskat med 9 mkr till 1 189 mkr (1 198).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under året till -4 776 mkr (-1 935), vilket motsvarar en värdeförändring om -8,2 procent (-3,2). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,49 procent, en ökning med 0,57 procentenheter i relation till direktavkastningskravet per den 31 december 2022.

Värdeförändring finansiella instrument
Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar, vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i utländsk valuta. Allt

eftersom derivatens löptid blir kortare och antalet återstående kassaflöden minskar, så reduceras derivatens marknadsvärden och kommer vid förfallodatum att vara noll. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till -875 mkr (1 780). Värdeförändringen förklaras av att marknadsräntor på längre löptider fallit under året. Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -356 mkr (-129). Denna orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till valutaeffekter på värdet av lån i utländsk valuta, dessa uppgick till 365 mkr (-465). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade orealiserade resultateffekter.

Årets resultat och skatt
Årets resultat uppgick till -3 921 mkr (228). Redovisad skatt för året uppgick till 863 mkr (-91) varav aktuell skatt utgjorde -94 mkr (-75) och uppskjuten skatt utgjorde 957 mkr (-16). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Negativa värdeförändringar för förvaltningsfastigheter är den huvudsakliga förklaringen till uppskjuten skatteintäkt för året.

Koncernens rapport över finansiell ställning

BELOPP I MKR	NOT	31 DEC 2023	31 DEC 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	21	15
Summa immateriella anläggningstillgångar		**21**	**15**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	56 139	59 423
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11	175	177
Inventarier	12	5	6
Summa materiella anläggningstillgångar		**56 319**	**59 606**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	14	1 624	2 088
Derivatinstrument	17	1 053	2 142
Långfristiga fordringar	18	196	62
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 873**	**4 292**
Summa anläggningstillgångar		**59 213**	**63 913**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	33	28
Derivatinstrument	17	223	-
Övriga fordringar	19	651	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75	82
Summa kortfristiga fordringar		**982**	**226**
Likvida medel	18	**766**	**783**
Summa omsättningstillgångar		**1 748**	**1 009**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 961**	**64 922**

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

BELOPP I MKR	NOT	31 DEC 2023	31 DEC 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		20 190	24 111
Summa eget kapital		**25 164**	**29 085**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	4 232	5 189
Räntebärande skulder	18	22 398	22 441
Räntebärande skulder till moderföretag	18, 22	145	145
Derivatinstrument	17	762	432
Leasingskuld	11	150	151
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	1	1
Summa långfristiga skulder		**27 688**	**28 359**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	6 879	6 435
Leverantörsskulder	18	155	122
Skatteskulder		151	57
Leasingskuld	11	21	22
Derivatinstrument	17	34	-
Övriga kortfristiga skulder	19	49	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	820	777
Summa kortfristiga skulder		**8 109**	**7 478**
Summa skulder		**35 797**	**35 837**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 961**	**64 922**

KOMMENTARER TILL FINANSIELL STÄLLNING

Förvaltningsfastigheter

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 512 fastigheter (519) med ett verkligt värde om 56 139 mkr (59 423). Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet cirka 30 000 lägenheter (29 000) och cirka 2 245 000 kvadratmeter (2 240 000) uthyrningsbar area.

Under året har Rikshem förvärvat fastigheter för 101 mkr (500) vilket till största delen avsåg slutreglering av tidigare gjorda transaktioner. Under året har sex fastigheter avyttrats och fränträtts till ett totalt värde om 527 mkr (382). Av dessa avsåg den största delen försäljning av en bostadsfastighet i Sigtuna. Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 918 mkr (2 460). Av dessa avsåg 946 mkr (1 025) ombyggnation och renovering, 725 mkr (1 272) avsåg nyproduktion och 247 mkr (163) avsåg energiprojekt.

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 624 mkr (2 088). Det största joint ventureinnehavet om 1 067 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 545 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 12 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med P&E Fastighetspartner och Huseriet. Rikshem avyttrade under 2023 samtliga aktier i Boostad Bostad Sverige AB, innefattande Folkhem Trä AB, till Nordr Sverige AB och joint venture-samarbetet avslutades.

Derivat

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom förlängning och nyteckning av ränteswappar. Vid periodens utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 17 585 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets utgång till 3,3 år (3,4). Andelen lån med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 77 procent. Bolaget har även så kallade kombinerade valuta- och ränteswappar med syfte att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 480 mkr (1 710).

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 196 mkr (62). Kortfristiga fordringar uppgick till 982 mkr (226) och utgjordes främst av säkerheter avseende CSA- avtal och derivatinstrument.

Likvida medel
Likvida medel uppgick till 766 mkr (783). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 456 mkr (2). 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 29 422 mkr (29 021) varav kortfristig del utgör cirka 23 procent. Nettoskulden justerat för CSA har marginellt minskat med 36 mkr. Säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (8) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Medelräntan har ökat det senaste året till följd av stigande marknadsräntor och högre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 2,6 procent vilket är 0,6 procentenheter högre än vid utgången av föregående år. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,7 år (3,7). Vid beaktande av outnyttjade backup-faciliteter uppgick kapitalbindningen till 4,1 år.

Eget kapital
Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om -3 921 mkr minskat till 25 164 mkr (29 085). Rikshem har en soliditet på 41 procent (45).

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 2022	**100**	**4 874**	**23 881**	**28 855**
Årets resultat			228	228
Övrigt totalresultat			2	2
Årets totalresultat			230	230
Utgående eget kapital 31 dec 2022	**100**	**4 874**	**24 111**	**29 085**
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**

Klassificering av eget kapital
Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Per 31 december 2023 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.

Koncernens rapport över kassaflödet

BELOPP I MKR	NOT	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		858	1 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	307	95
Återläggning räntenetto		627	445
Betald ränta		-628	-413
Erhållen ränta		36	5
Betald skatt		0	-158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 200**	**1 042**
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-43	-18
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		14	125
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 171**	**1 149**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 918	-2 460
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-101	-500
Avyttring av förvaltningsfastigheter		527	382
Investering i övriga anläggningstillgångar		-9	-14
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-24	-1
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar		5	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		20	179
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 500**	**-2 414**

Koncernens rapport över kassaflödet, forts.

BELOPP I MKR	NOT	2023	2022
Finansieringsverksamheten	24		
Upptagna lån		16 383	17 589
Amortering av lån		-15 617	-15 956
Förändring av säkerheter		-454	-51
Lösen av finansiella instrument		0	-
Amortering av leasingskuld		0	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**312**	**1 580**
Årets kassaflöde		**-17**	**315**
Likvida medel vid årets början		783	468
Likvida medel vid årets slut		**766**	**783**

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I MKR	NOT	2023	2022
Intäkter	3.1	**318**	**300**
Övriga externa kostnader	3.2, 11	-180	-193
Personalkostnader	5	-280	-234
Avskrivningar		-3	-2
Rörelseresultat		**-145**	**-129**
Resultat från andelar i dotterföretag	6	-5	215
Finansiella intäkter	7	1 109	820
Finansiella kostnader	7	-629	-489
Värdeförändring räntederivat		-875	1 780
Värdeförändring valutaderivat		-356	-129
Valutakurseffekter på finansiella poster		365	-466
Resultat efter finansiella poster		**-536**	**1 602**
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-40	-21
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat		-69	64
Skatt	8	97	-322
Årets resultat		**-548**	**1 323**

Moderbolagets rapport över totalresultatet

BELOPP I MKR	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen	**-548**	**1 323**
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**-548**	**1 323**

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 318 mkr (300) och resultatet efter finansiella poster uppgick till -536 mkr (1 602). Moderbolaget har erhållit ett negativt kommitentresultat om -69 mkr (positivt 64) från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen. Moderbolagets egna kapital uppgick vid utgången av året till 8 860 mkr (9 408).

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I MKR	NOT	31 DEC 2023	31 DEC 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	21	15
Summa immateriella anläggningstillgångar		**21**	**15**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	5	5
Summa materiella anläggningstillgångar		**5**	**5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	13	2 875	2 690
Fordringar hos koncernföretag	22	31 941	32 607
Derivatinstrument	17	1 053	2 142
Långfristiga fordringar	18	17	18
Summa finansiella anläggningstillgångar		**35 886**	**37 457**
Summa anläggningstillgångar		**35 912**	**37 477**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	1	1
Derivatinstrument	17	223	-
Övriga fordringar	19	596	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14	42
Summa kortfristiga fordringar		**834**	**60**
Likvida medel	18	**766**	**783**
Summa omsättningstillgångar		**1 600**	**843**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 512**	**38 320**

Moderbolagets balansräkning, forts.

BELOPP I MKR	NOT	31 DEC 2023	31 DEC 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		143	143
		243	**243**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		8 324	7 001
Överkursfond		841	841
Årets resultat		-548	1 323
		8 617	**9 165**
Summa eget kapital		**8 860**	**9 408**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	302	492
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	1	1
Summa avsättningar		**303**	**493**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	18 167	18 945
Räntebärande skulder till moderföretag	18, 22	145	145
Derivatinstrument	17	762	432
Summa långfristiga skulder		**19 074**	**19 522**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	6 120	6 435
Leverantörsskulder		11	13
Skulder till koncernföretag	22	2 772	2 232
Skatteskuld		155	64
Derivatinstrument	17	34	-
Övriga skulder	19	12	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	171	131
Summa kortfristiga skulder		**9 275**	**8 897**
Summa skulder		**28 652**	**28 912**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 512**	**38 320**

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 2022	**100**	**143**	**841**	**7 001**	**8 085**
Årets resultat				1 323	1 323
Årets totalresultat				1 323	1 323
Utgående eget kapital 31 dec 2022	**100**	**143**	**841**	**8 324**	**9 408**
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**

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I MKR	NOT	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-145	-129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	3	0
Betald ränta		-611	-456
Erhållen ränta		1 109	820
Betald skatt		-1	-55
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**355**	**180**
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-98	59
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		10	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**267**	**236**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-185	-1
Avyttring av dotterföretag		-	35
Investering i övriga anläggningstillgångar		-9	-13
Investering i koncernföretag		1 206	-554
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 012**	**-532**

Moderbolagets kassaflödesanalys, forts.

BELOPP I MKR	NOT	2023	2022
Finansieringsverksamheten	24		
Upptagna lån		13 886	15 846
Amortering av lån		-14 614	-15 439
Förändring av säkerheter		-454	-51
Resultat från andelar i koncernföretag		-5	215
Lämnade koncernbidrag		-40	-21
Kommittentresultat		-69	64
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 296**	**614**
Årets kassaflöde		**-17**	**318**
Likvida medel vid årets början		783	465
Likvida medel vid årets slut		**766**	**783**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1
Företagsinformation
Rikshemkoncernen utgörs av moderbolaget Rikshem AB (publ), organisationsnummer 556709-9667 och dess dotter- och intressebolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Klara Södra Kyrkogata 1 i Stockholm. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, org.nr 556806-2466, som i sin tur ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner i Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avser Rikshem AB (publ) och har godkänts av styrelsen den 21 mars 2024.

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.

Not 2.1
Förändringar i redovisningsprinciperna

Väsentliga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2023.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär bland annat att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper) trädde i kraft den 1 januari 2023. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersatts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper.

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har inte tillämpats i denna rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan.

Förslag om ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter kan få påverkan på Rikshems finansiella rapporter. Förslaget innebär bland annat att obligatoriska resultatrader införs vilket kan försvåra möjligheterna till användande av branschspecifika resultatrader. Vidare förväntas kassaflödet bli mer reglerat gällande vad som ska redovisas på respektive rad.

Not 2.2
Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

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

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

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas enligt 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.

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 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 70 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 2023	ANTAL KONTRAKT	AVTALADE INTÄKTER
Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra		
Parkeringsplatser och bostäder	34 541	2 252
Lokalkontrakt		
2024	2 340	122
2025	236	113
2026	158	123
2027	134	130
2028	104	62
>2028	355	679
Summa		**1 230**

Den genomsnittliga kontraktstiden för de i tabellen ovan ingående hyreskontrakten uppgick till 6,9 år (7,2). Den genomsnittliga kontraktstiden för motsvarande hyreskontrakt inom enbart samhällsfastigheter uppgick till 7,3 år (7,6).

Rörelsens intäkter i moderbolaget
Av moderbolagets intäkter avser 317 mkr (298) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99,7 procent (99,4) av omsättningen.

Not 3.2
Rörelsens kostnader

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	4	4	4	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1	1	1
Skatterådgivning	0	0	0	0
Summa	**5**	**5**	**5**	**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 (9) inköp från dotter-företag vilket motsvarar 2 procent (5) av totala inköp.

Not 4
Segmentsrapportering

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

	BOSTÄDER		SAMHÄLLS-FASTIGHETER		TOTALT	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	**2 403**	**2 210**	**1 069**	**959**	**3 473**	**3 169**
Driftkostnader	-676	-669	-208	-204	-884	-873
Underhåll	-251	-195	-91	-71	-342	-266
Administration	-192	-172	-48	-50	-240	-222
Fastighetsskatt	-43	-44	-2	-2	-47	-48
Summa fastighetskostnader	**-1 162**	**-1 080**	**-350**	**-328**	**-1 513**	**-1 409**
Driftöverskott	**1 241**	**1 130**	**720**	**631**	**1 960**	**1 760**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 592	-1 943	-1 184	8	-4 776	-1 935
Total avkastning	**-2 351**	**-813**	**-464**	**639**	**-2 816**	**-175**

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2022 och 2023 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

	FÖRDELAT PÅ SEGMENT		OFÖRDELADE POSTER		TOTALT	
RESULTATRÄKNING	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Driftöverskott	1 960	1 760		-	1 960	1 760
Central administration	-	-	-172	-156	-172	-156
Ränteintäkter	-	-	35	5	35	5
Räntekostnader	-	-	-662	-450	-662	-450
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	-303	-91	-303	-91
Värdeförändring fastigheter	-4 776	-1 935	-	-	-4 776	-1 935
Värdeförändring derivat	-	-	-1 231	1 651	-1 231	1 651
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-	-	365	-466	365	-465
Resultat före skatt	**-2 816**	**-175**	**-1 968**	**494**	**-4 784**	**319**

	BOSTÄDER		SAMHÄLLS-FASTIGHETER		TOTALT	
BALANSRÄKNING	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsfastigheter[1]	39 212	41 642	16 926	17 780	56 139	59 423
[1] Varav årets investering.	1 722	2 257	196	203	1 918	2 460

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

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 bostadsobligationer med en löptid motsvarande pensionförpliktelsen. 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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kvinnor	162	152	149	139
Män	157	152	137	130
Totalt	**319**	**304**	**286**	**269**

Den 31 december 2023 uppgick antalet anställda hos Rikshem till 308 (316).

Könsfördelning, styrelsen				
Kvinnor	4	3	4	3
Män	3	5	3	5
Totalt	**7**	**8**	**7**	**8**
Könsfördelning, företagsledning				
Kvinnor	8	7	7	6
Män	4	4	4	4
Totalt	**12**	**11**	**11**	**10**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Styrelseordförande Kerstin Lindberg Göransson (from 21 mars 2023)	0,5	–	0,5	–
Styrelseordförande Per Uhlén (tom 21 mars 2023)	0,1	0,6	0,1	0,6
Styrelseledamot Pernilla Arnrud Melin	–	–	–	–
Styrelseledamot Liselotte Hjorth (tom 21 mars 2023)	0,1	0,3	0,1	0,3
Styrelseledamot Andreas Jensen (tom 30 november 2023)	–	–	–	–
Styrelseledamot Siv Malmgren (from 24 mars 2022)	0,3	0,2	0,3	0,2
Styrelseledamot Zdravko Markovski (from 24 mars 2022)	0,3	0,2	0,3	0,2
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	4,8	4,8	4,8	4,8
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Andra ledande befattningshavare*				
Grundlön	18,4	16,0	16,8	14,4
Förmåner	0,5	0,3	0,4	0,3
Resultatlön	2,5	0,2	2,3	0,1
Övriga anställda				
Grundlön	163,9	153,6	141,6	132,1
Förmåner	1,7	1,4	0,9	0,8
Resultatlön	15,4	1,2	13,5	0,7
Sociala kostnader	65,4	55,9	57,1	48,1
Summa	**274,6**	**235,4**	**239,4**	**203,3**
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,2	1,2	1,2	1,2
Andra ledande befattningshavare*	5,6	4,0	5,0	3,6
Övriga anställda	24,6	17,6	20,4	14,4
Summa	**31,4**	**22,8**	**26,6**	**19,2**
Totalt	**306,0**	**258,2**	**266,0**	**222,5**

* Per den 31 december 2023 var antalet andra ledande befattningshavare 11 stycken (10).

Not 5
– fortsättning

Styrelse
Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning utgå från och med 21 mars 2023 till styrelsens ordförande med 645 tkr och till styrelseledamot 222 tkr per år. För arbete inom investeringsutskottet utgår arvode med 88 tkr till ordförande och 37 tkr till ledamot, för revisionsutskottet utges årligen 98 tkr till ordförande och 37 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 2023 har arvode om 662 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 1 195 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, Kommunikationschef, Chef Portföljstrategi & Transaktion samt Chef Projektutveckling. Ersättningen till andra ledande befattningshavare består av grundlön, rörlig ersättning och förmåner. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningen är baserad på fyra målområden för 2023; Real totalavkastning ska överstiga 5 procent, Totalavkastningen för Bolagets totala portfölj 2023 ska överträffa Benchmarkportföljens* totalavkastning för 2023, Serviceindex Bostäder, totalt för bolaget, ska förbättras med 2,0 enheter jämfört med föregående års Serviceindex Bostäder samt NKI Samhällsfastigheter, totalt för bolaget, ska förbättras med 2,0 enheter jämfört med föregående års NKI Samhällsfastigheter. De fyra målområdena kan leda till utfall vart och ett för sig. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Det finns en ledande befattningshavare som är undantagen den rörliga ersättningen. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

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

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

Övriga anställda
Ersättning till övriga anställda består av grundlön, rörlig ersättning samt förmåner. Den rörliga ersättningen är baserad på fyra målområden för 2023; Real totalavkastning ska överstiga 5 procent, Totalavkastningen för koncernens totala portfölj 2023 ska överträffa Benchmarkportföljens* totalavkastning för 2023, Serviceindex Bostäder, totalt för koncernen, ska förbättras med 2,0 enheter jämfört med föregående års Serviceindex Bostäder samt NKI Samhällsfastigheter, totalt för koncernen, ska förbättras med 2,0 enheter jämfört med föregående års NKI Samhällsfastigheter. De fyra målområdena kan leda till utfall vart och ett för sig. Den resultatbaserade ersättningen kan maximalt uppgå till två månadslöner. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande. Förmåner avser i huvudsak bilförmåner och sjukvårdsförmåner.

* Rikshems totala totalavkastning för koncernen ska överträffa benchmarkportföljens totalavkastning för 2023. Med benchmarkportfölj avses en av MSCI framtagen benchmarkportfölj bestående av svenska bostads- och samhällsfastigheter (MSCI Sweden Public Use and Residential Property Type Annual Property Index).

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser
Rikshem tillämpar tjänstepensionsavtal inom ITP-planen, Avtalspension SAF-LO och Bankernas Tjänstepensionsavtal, BTP-planen. Tjänstepensionsavtalen är kollektivavtalade pensionsplaner som omfattar sjuk- och efterlevandepension 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. 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	2023	2022
Aktuariella vinster/förluster	1	6
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt	0	–3
Effekt av tillgångstak	–1	–
Summa pensionsintäkt/-kostnad i övrigt totalresultat	**0**	**3**

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

Not 5
– fortsättning

NETTOSKULD FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONER	2023	2022
Förändring i pensionsförpliktelse		
Nuvärdet av pensionsförpliktelser, ingående balans	14	20
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	1	0
Pensionsutbetalningar	-1	0
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensionsåtaganden[2]	-1	-6
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans[3]	**13**	**14**
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-14	-17
Ränteintäkt[1]	1	0
Utbetalningar av förmåner	-1	0
Avkastning på förvaltningstillgångar[2]	0	3
Effekt av tillgångstak	1	-
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**-13**	**-14**
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 13,57 (14,37).
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 (%)	2023	2022
Diskonteringsränta	4,1	3,7
Inflation	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0

Diskonteringsräntan som används motsvarar räntan på bostadsobligationer. Diskonteringsräntan är antagandet som har störst påverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En förändring av diskonteringsräntan med +1 procentenhet skulle resultera i en minskad pensionsförpliktelse om 2 mkr. En förändring av diskonteringsräntan med -1 procentenhet skulle resultera i en ökad pensionsförpliktelse om 2 mkr.

Not 6
Resultat från andelar i dotterbolag

	MODERBOLAGET	
	2023	**2022**
Resultatandel från kommanditbolag	26	-30
Resultat vid avyttring av andelar i dotterföretag	-31	245
Summa	**-5**	**215**

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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	31	4	30	3
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	1 077	816
Ränteintäkter, joint ventures/ dotterbolags joint ventures-innehav	2	1	2	1
Övriga finansiella intäkter	2	0	0	0
Summa finansiella intäkter	**35**	**5**	**1109**	**820**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader	-622	-422	-525	-411
Räntekostnader till dotterbolag	-6	-1	-83	-57
Räntekostnader, joint ventures	0	-	-	-
Räntekostnader, leasingskulder	-5	-4	-	-
Övriga finansiella kostnader	-29	-23	-21	-21
Summa finansiella kostnader	**-662**	**-450**	**-629**	**-489**
Netto finansiella intäkter och kostnader	**-627**	**-445**	**480**	**331**

Under 2023 aktiverades ränta om 71 mkr (35) på större projekt och beräknades baserat på genomsnittlig räntesats på låneportföljen under perioden. Medelräntan uppgick till 2,6 procent (2,0) 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.

Not 8
– fortsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	-94	-75	-93	-73
Uppskjuten skatt	957	-16	190	-249
	863	**-91**	**97**	**-322**
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	-4 784	319	-645	1 645
Skatt enligt gällande skattesats	985	-66	133	-339
Värdeförändringar fastigheter	-32	-40	–	–
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	-63	-19	–	–
Försäljning av fastigheter	22	47	–	–
Obeskattade reserver	0	0	–	–
Ej skattepliktiga intäkter/ ej avdragsgilla kostnader	-49	-14	-47	22
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	0	-3	0	0
Övriga justeringar	0	4	11	-5
Redovisad effektiv skatt	**863**	**-91**	**97**	**-322**
Effektiv skattesats	-18,0%	28,6%	-15,0%	19,6%
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat				
Förvaltningsfastigheter/ Förvaltningsfastigheter i kommanditbolag	779	230	12	-3
Ränte- och valutaderivat	178	-244	178	-244
Obeskattade reserver	1	-2	–	–
Skattemässiga underskott	-1	0	–	–
Övrigt	–	–	0	-2
Redovisad uppskjuten skatt	**957**	**-16**	**190**	**-249**

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för åren 2023 och 2022 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent.

I rapport över totalresultat redovisas resultatandelar från joint ventures netto efter avdrag för beräknad skatt.

Vid en direktförsäljning av koncernens fastigheter är en vinst skattepliktig. Om en försäljning sker indirekt, genom att ett fastighetsägande dotterbolag avyttras, är vinsten i de flesta fall ej skattepliktig.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
UPPSKJUTEN SKATT	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Skattemässiga underskott	-1	-1	–	–
Förvaltningsfastigheter	4 151	4 930	221	232
Finansiella instrument	83	261	81	258
Övriga poster	-1	-1	0	2
Summa	**4 232**	**5 189**	**302**	**492**

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 4 mkr (6 mkr). Av dessa underskott är 3 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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	16	8	16	8
Årets investeringar	7	8	7	8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23**	**16**	**23**	**16**
Avskrivningar				
Vid årets början	-1	0	-1	0
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2**	**-1**	**-2**	**-1**
Redovisat värde vid årets slut	**21**	**15**	**21**	**15**

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.

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 minskade under året till 56 139 mkr (59 423), vilket motsvarar 25 008 kronor per kvadratmeter (26 522).

Sammantaget uppgick värdeförändringen till -4 776 mkr (-1 935), vilket motsvarar en värdeförändring om -8,2 procent (-3,2). Värdeförändringen är främst driven av marknadens ökade direktavkastningskrav.

Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 918 mkr (2 460), av dessa avsåg 946 mkr (1 025) ombyggnation och renoveringar, 725 mkr (1 272) avsåg nyproduktion och 247 mkr (163) avsåg energiprojekt.

Rikshem har under året förvärvat fastigheter för sammanlagt 101 mkr (500). Det avser främst slutreglering av tidigare gjorda transaktioner.

Under året har sex fastigheter avyttrats och frånträtts för ett totalt värde om 527 mkr (382). Den största delen avsåg försäljning av en bostadsfastighet i Sigtuna.

	BOSTÄDER		SAMHÄLLS-FASTIGHETER		TOTALT	
Koncernen	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Verkligt värde vid årets början	41 642	41 591	17 780	17 189	59 423	58 780
Investeringar	1 722	2 257	196	203	1 918	2 460
Förvärv	99	500	2	–	101	500
Värdeförändring	-3 592	-1 943	-1 184	8	-4 776	-1 935
Försäljningar	-521	-382	-6	–	-527	-382
Omklassificerat	-138	-380	138	380	–	–
Verkligt värde vid årets slut	**39 212**	**41 642**	**16 926**	**17 780**	**56 139**	**59 423**

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.

Koncernen	**31 DEC 2023**	**31 DEC 2022**
Förvärv	–	–
Nyproduktion	642	1 295
Ombyggnation	362	486
Summa	**1 004**	**1 781**

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.

Not 10
– fortsättning

Hyresvärde kr/kvm

FASTIGHETSTYP	MIN	MEDEL	MAX
Bostäder	968	1 559	3 565
Samhällsfastigheter – vårdboenden	936	1 834	3 619
Samhällsfastigheter – skolor	1 019	1 811	2 882
Kommersiellt	998	1 428	2 178
Medeltal		**1 640**	

Direktavkastningskrav, %

FASTIGHETSTYP	INTERVALL	GENOMSNITT 2023	GENOMSNITT 2022
Bostäder	3,14-5,75	4,36	3,73
Samhällsfastigheter – vårdboenden	3,58-6,30	4,60	4,16
Samhällsfastigheter – skolor	4,45-5,90	4,86	4,43
Kommersiellt	5,90-7,14	6,59	5,81
Medeltal		**4,49**	**3,93**

Av det bedömda verkliga värdet om 56 139 mkr (59 423) avser 696 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till cirka 2 300 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 4,49 (3,93) procent, vilket är en ökning med 0,57 procentenheter i relation till direktavkastningskravet per den 31 december 2022. Från och med 2023 beräknas det genomsnittliga direktavkastningskravet utifrån ett jämförbart bestånd. Tidigare beräkningssätt, utifrån totalt bestånd, gav 3,90 procent per 2022-12-31.

VERKLIGT VÄRDE PER FASTIGHETSTYP	2023	2022
Bostäder	38 495	40 850
Samhällsfastigheter – vårdboenden	13 714	14 417
Samhällsfastigheter – skolor	3 071	3 206
Kommersiellt [1]	859	949
Summa	**56 139**	**59 423**

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 +/- 2 807 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	-2 067	2 324
Samhällsfastigheter – vårdboenden	-696	777
Samhällsfastigheter – skolor	-146	162
Summa	**-2 909**	**3 263**

Förändring marknadshyra	+1,0%	-1,0%
Bostäder	703	-703
Samhällsfastigheter – vårdboenden	137	-137
Samhällsfastigheter – skolor	33	-33
Summa	**873**	**-873**

Förändring kostnader	+1,0%	-1,0%
Bostäder	-205	205
Samhällsfastigheter – vårdboenden	-49	49
Samhällsfastigheter – skolor	-13	13
Summa	**-267**	**267**

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 0,9 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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Förfall inom 1 år	22	23	18	18
Förfall inom 2-5 år	38	50	23	35
Förfall senare än 5 år	126	117	–	–
Summa	**186**	**190**	**40**	**53**

Not 11
– fortsättning

KONCERNEN	2023 TOMTRÄTTER	2023 ÖVRIGA AVTAL	2023 TOTAL	2022 TOMTRÄTTER	2022 ÖVRIGA AVTAL	2022 TOTAL
Tillgångar						
Ingående balans	122	55	177	105	29	134
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	8	8	16	5	43	48
Indexuppräkningar	3	–	3	12	–	12
Avskrivningar	–	–21	–21	–	–16	–16
Övriga poster	–	–	–	–	–1	–1
Redovisat värde vid årets slut	**133**	**42**	**175**	**122**	**55**	**177**

Uppskjuten skatteskuld på nyttjanderättstillgångar uppgick till 35 mkr (36).

KONCERNEN	2023 TOMTRÄTTER	2023 ÖVRIGA AVTAL	2023 TOTAL	2022 TOMTRÄTTER	2022 ÖVRIGA AVTAL	2022 TOTAL
Skulder						
Ackumulerade värden						
Långfristig skuld	129	21	150	118	33	151
Kortfristig skuld	4	17	21	4	18	22
Redovisat värde vid årets slut	**133**	**38**	**171**	**122**	**51**	**173**

Uppskjuten skattefordran på leasingskulden uppgick till 35 mkr (36). Räntekostnader på leasingskulden uppgick till 5 mkr (4).

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	
	2023	2022	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	19	19	16	16
Förvärv och nyanskaffningar	1	6	2	6
Avyttringar och utrangeringar	-2	-6	-2	-6
Utgående anskaffningsvärden	**18**	**19**	**16**	**16**
Avskrivningar				
Vid årets början	-13	-17	-11	-14
Avyttringar och utrangeringar	2	5	2	5
Årets avskrivning enligt plan	-2	-2	-2	-2
Utgående avskrivningar	**-13**	**-13**	**-11**	**-11**
Redovisat värde vid årets slut	**5**	**6**	**5**	**5**

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	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 690	2 724
Avyttringar	–	–35
Aktieägartillskott	185	1
Resultatandel i kommanditbolag	26	–30
Uttag resultatandel i kommanditbolag	-26	30
Redovisat värde vid årets slut	**2 875**	**2 690**

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	523
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 Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100	362
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	144
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm	–	99	944
					2 875

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

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 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 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 Furutorp AB	556682-2606	Stockholm	100
Rikshem Fyrtornet AB	556833-4808	Stockholm	100
Rikshem Fågeln AB	556554-9101	Stockholm	100
Rikshem Fälhagslunden Holding AB	559058-8595	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 Hackspettet AB	556726-1598	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 Hasseln AB	556817-4303	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

Not 13
– fortsättning

DOTTERFÖRETAG	ORG.NR	SÄTE	ANDEL I %
Rikshem Högaborg AB	556706-6518	Stockholm	100
Rikshem Idrottsplatsen AB	556930-1194	Stockholm	100
Rikshem Imse AB	556679-8434	Stockholm	100
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 Lint Östersund AB	559255-3514	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 D AB	559346-9108	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 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 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
Rikshem Rönnbäret AB	559057-9263	Stockholm	100
Rikshem Samfast Halmstad AB	556863-0031	Stockholm	100
Rikshem Samfast Knivsta AB	556859-2231	Stockholm	100

Not 13
– fortsättning

DOTTERFÖRETAG	ORG.NR	SÄTE	ANDEL I %
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 Skorpionen AB	556813-7615	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 Solnanord AB	556404-4377	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 Tavlan AB	556744-4848	Stockholm	100
Rikshem Tidmätaren 1 och 2 AB	556978-0413	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 Örbyleden AB	559317-1340	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
Sidöparken Strängnäs AB	556984-7907	Stockholm	100
Steninge Backe i Sigtuna AB	556781-6995	Stockholm	100

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

Not 14
Andelar i joint ventures

Redovisningsprinciper
Med joint ventures avses bolag där Rikshem genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint ventures redovisas enligt Kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med Rikshems andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper.

	KONCERNEN	
	2023	2022
Vid årets början	**2 088**	**2 191**
Avyttring	-175	-12
Resultatandel	-284	-91
Kapitaluttag	-5	-
Redovisat värde vid årets slut	**1 624**	**2 088**

	2023		2022	
BOLAG	ÅRETS RESULTAT	VÅR ANDEL	ÅRETS RESULTAT	VÅR ANDEL
Farsta Stadsutveckling KB	0	0	0	0
Farsta Intressenter AB	0	0	0	0
Farsta Fastighets-intressenter AB	-248	-124	-228	-114
Boostad Bostad Sverige AB[1]	-60	-49	40	20
VärmdöBostäder AB	-265	-130	6	3
Bergagårdshöjdens JV AB	-	-	-	-
Bergagårdshöjdens BR JV AB[2]	0	0	-	-
Huseriet Riks AB	0	0	0	0
Årets resultat	**-573**	**-303**	**-182**	**-91**
Årets totalresultat	**-573**	**-303**	**-182**	**-91**

1) Joint venture samarbetet avslutades den 23 oktober 2023.
2) Joint venture samarbetet avslutades den 22 september 2023 genom likvidation.

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

JOINT VENTURES	ORG.NR	SÄTE	PARTNER	KAPITAL-ANDEL, %	ANTAL ANDELAR	REDOVISAT VÄRDE
Farsta Stadsutveckling KB	969622-6399	Stockholm	Ikano Bostad	50	500	0
Farsta Intressenter AB	559015-9108	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	0
Farsta Fastighetsintressenter AB	559039-2246	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	545
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Värmdö	Värmdö kommun	49	12 250	1 067
Bergagårdshöjdens JV AB	559006-0967	Kalmar	P&E Fastighetspartner	50	500	10
Huseriet Riks AB	559343-7980	Stockholm	Huseriet	50	125	2
						1 624

Rikshem har under året avyttrat samtliga sina aktier i Boostad Bostad Sverige AB, innefattande dotterbolaget Folkhem Trä AB, till Nordr Sverige AB varvid joint venture samarbetet avslutades den 23 oktober 2023. I samband med avslutat samarbete har en finansiell fordran redovisats till verkligt värde och skillnaden har påverkat realisationsresultatet från andelar joint venture. Därefter har fordran periodiserats till det nominella värdet via effektivräntemetoden. Rikshems resultatandel från Boostad Bostad Sverige AB uppgår till -49 mkr varav -30 mkr härrör från verksamheten och -19 mkr från värdering av finansiell fordran.

Finansiell information i sammandrag, väsentliga innehav
Nedan visas finansiell information för de joint ventures vilka anses vara väsentliga ur ett innehavsperspektiv. Informationen för joint ventures avser de belopp som redovisas i respektive bolags bokslut (ej koncernens andel) justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och joint ventures. Informationen nedan är i sammandrag.

	FARSTA FASTIGHETS-INTRESSENTER AB		VÄRMDÖ-BOSTÄDER AB	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	92	72	221	202
Förvaltningsresultat	51	31	78	75
Värdeförändringar fastigheter	-309	-303	-361	-57
Värdeförändringar derivat	-	-	-7	12
Finansiella intäkter och kostnader	-43	-17	-25	-9
Skatt	53	61	50	-15
Årets resultat	**-248**	**-228**	**-265**	**6**
Årets totalresultat	**-248**	**-228**	**-265**	**6**

	FARSTA FASTIGHETS-INTRESSENTER AB		VÄRMDÖ-BOSTÄDER AB	
	2023	2022	2023	2022
Anläggningstillgångar	2 016	2 250	3 454	3 754
Omsättningstillgångar	24	42	15	21
Likvida medel	50	23	46	57
Tillgångar	**2 090**	**2 315**	**3 515**	**3 832**
Eget kapital	1 091	1 339	2 186	2 442
Långfristiga finansiella skulder	780	780	1 059	1 058
Övriga långfristiga skulder	97	150	212	271
Övriga kortfristiga skulder	122	46	58	61
Eget kapital och skulder	**2 090**	**2 315**	**3 515**	**3 832**

Not 15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna intäkter	52	61	0	32
Upplupen försäkringsersättning	0	0	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	11	13	0	1
Förutbetalda driftkostnader	4	2	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	6	14	9
Summa	**75**	**82**	**14**	**42**

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 2 735 mkr (2 865) utnyttjat. Rikshem har även ett EMTN-program på 3 000 MEUR (2 000), eller motsvarande belopp i annan konvertibel valuta. Per bokslutsdagen var obligationer för 19 925 mkr (20 506) utgivna under bolagets EMTN-programmet och under ett äldre MTN-program. Rikshem hanterar finansierings- och likviditetsrisk genom back-up faciliteter. Det finns avtal tecknande med två banker om tillsammans 3 000 mkr samt back-up facilitet respektive teckningsåtagande för företagscertifikat med ägarna AMF Tjänstepension AB och Fjärde AP-fonden om totalt 10 000 mkr. Bolaget har även en checkräkningskredit om 500 mkr. Likviditetsplanering på daglig basis minimerar risken för oförutsedda utbetalningar. Förfallostrukturen på räntebärande skulder framgår av not 18.

Ränterisk
Ränterisk är risken att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Rikshems resultat. Ränterisk påverkar dels löpande räntekostnader för lån och derivat och dels marknadsvärdeförändringar på derivat. Hanteringen av ränterisken har som mål att uppnå stabilitet i Rikshems finansiella kassaflöde. Räntekostnaderna påverkas av marknadsräntor, marginaler på finansieringen samt Rikshems valda strategi för räntebindning. För att begränsa ränterisken ska följande riktlinjer efterföljas:

- Genomsnittlig räntebindningstid ska vara 3-6 år.
- Andel räntesäkrad del av låneportföljen som överstiger 12 månader ska vara 75-95 procent.
- 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.

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	
	2023	2022	2023	2022
Redovisade som finansiella tillgångar				
Ränteswappar	992	1 821	992	1 821
Valutaränteswappar	284	321	284	321
	1 276	**2 142**	**1 276**	**2 142**
Redovisade som finansiella skulder				
Ränteswappar	-124	-78	-124	-78
Valutaränteswappar	-672	-354	-672	-354
Summa skulder	**-796**	**-432**	**-796**	**-432**

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
2024	-382	912	530
2025	-339	842	503
2026	-273	692	419
2027	-221	560	340
2028	-183	447	264
2029-	-491	849	357
Summa	**-1 889**	**4 302**	**2 413**

Bolaget har vid årets utgång en ränteswapportfölj som uppgår till 17,6 mdr 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 77 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 -388 mkr medan utgående marknadsvärde för ränteswappar uppgick till 868 mkr. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 480 mkr (1 710). Årets värdeförändring av ränte- och valutaderivat uppgick till -356 mkr (-129). Värdeförändringen av räntederivat uppgick till -875 mkr (1 780).

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
868	1 545	144

Not 18
Finansiella tillgångar och skulder

Redovisningsprinciper
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld alternativt eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen omfattar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivatinstrument samt finansiella fordringar. Bland skulder återfinns upplåning, derivatinstrument samt leverantörsskulder och övriga skulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Redovisningen av finansiella instrument beror på hur de klassificerats.

Klassificering av finansiella instrument
Finansiella tillgångar
Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens kontraktsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras antingen till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Vid första redovisningstillfället värderas alla finansiella instrument till verkligt värde.

Finansiella tillgångar som klassificeras till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Detta avser långfristiga finansiella fordringar, fordringar på joint ventures och övriga kortfristiga fordringar. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Rikshems ränte- och valutaderivat klassificeras till verkligt värde via resultatet då koncernen ej tillämpar säkringsredo-

Not 18
– fortsättning

visning. 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, d.v.s. 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 minska koncernens skulder med 96 mkr och öka eget kapital med 76 mkr.

Klassificering av finansiella instrument, Koncernen

KONCERNEN 31 DECEMBER 2023	FINANSIELLA TILLGÅNGAR/ SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA TILLGÅNGAR/ SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET		SUMMA REDOVISAT VÄRDE		VERKLIGT VÄRDE	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tillgångar								
Långfristiga fordringar	196	62	–	–	196	62	196	62
Derivatinstrument	–	–	1 276	2 142	1 276	2 142	1 276	2 142
Kundfordringar och andra fordringar	736	198	–	–	736	198	736	198
Likvida medel	766	783	–	–	766	783	766	783
Summa tillgångar	**1 698**	**1 043**	**1 276**	**2 142**	**2 974**	**3 185**	**2 974**	**3 185**
Skulder								
Räntebärande skulder	29 422	29 021		–	29 422	29 021	29 326	28 642
Derivatinstrument	–	–	796	432	796	432	796	432
Leverantörsskulder och andra skulder	582	526	–	–	582	526	582	526
Summa skulder	**30 004**	**29 547**	**796**	**432**	**30 800**	**29 979**	**30 704**	**29 600**

Not 18
– fortsättning

Klassificering av finansiella instrument, Moderbolaget

MODERBOLAGET 31 DECEMBER 2023	FINANSIELLA TILLGÅNGAR/ SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA TILLGÅNGAR/ SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET		SUMMA REDOVISAT VÄRDE		VERKLIGT VÄRDE	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tillgångar								
Fordringar hos koncernföretag	31 941	32 607	–	–	31 941	32 607	31 941	32 607
Långfristiga fordringar	17	18	–	–	17	18	17	18
Derivatinstrument	–	–	1 276	2 142	1 276	2 142	1 276	2 142
Kundfordringar och andra fordringar	580	42	–	–	580	42	580	42
Likvida medel	766	783	–	–	766	783	766	783
Summa tillgångar	**33 304**	**33 450**	**1 276**	**2 142**	**34 580**	**35 592**	**34 580**	**35 592**
Skulder								
Räntebärande skulder	24 432	25 525	–	–	24 432	25 525	24 389	25 168
Räntebärande skulder till koncernföretag	2 772	2 232	–	–	2 772	2 232	2 772	2 232
Derivatinstrument	–	–	796	432	796	432	796	432
Leverantörsskulder och andra skulder	163	134	–	–	163	134	163	134
Summa skulder	**27 367**	**27 891**	**796**	**432**	**28 163**	**28 323**	**28 120**	**27 966**

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERBOLAGET 2023	MODERBOLAGET 2022
Ingående bokfört värde	62	227	18	144
Tillkommande fordringar	155	–	–	–
Avgående fordringar	-20	-165	–	-126
Reservering av förväntade förluster enligt IFRS 9	-1	0	-1	0
Utgående bokfört värde	**196**	**62**	**17**	**18**

Rikshem har under året avyttrat samtliga sina aktier i Boostad Bostad Sverige AB till Nordr Sverige AB och joint venture samarbetet avslutades. I samband med avslutat samarbete har en finansiell fordran från avyttringen värderats till 196 mkr enligt effektivräntemetoden IFRS9.

KUNDFORDRINGAR	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERBOLAGET 2023	MODERBOLAGET 2022
Fordringar på hyresgäster	35	29	–	1
Övriga kundfordringar	0	0	1	–
Reservering för befarade kundförluster	-2	-1	–	–
Summa	**33**	**28**	**1**	**1**

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERBOLAGET 2023	MODERBOLAGET 2022
Ej förfallna kundfordringar	11	10	1	1
Förfallna <30 dagar	3	1	–	–
Förfallna 31>	21	18	0	0
Reservering för befarade kundförluster	-2	-1	–	–
Summa kundfordringar	**33**	**28**	**1**	**1**

LIKVIDA MEDEL	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERBOLAGET 2023	MODERBOLAGET 2022
Likvida medel	766	783	766	783
Summa	**766**	**783**	**766**	**783**

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder framgår av tabellen nedan. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,9 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,1 miljarder kronor i

Not 18

– fortsättning

NOK, 0,5 miljarder kronor i AUD och 0,3 miljarder kronor i JPY baserat på fast växelkurs. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 3,3 miljarder kronor för EUR, 4,8 miljarder kronor för NOK, 0,5 miljarder kronor för AUD och 0,3 miljarder kronor för JPY.

För koncernens skulder till nordiska kreditinstitut ställs säkerhet i form av fastighetsinteckningar. För övrig finansiering ställs ingen säkerhet. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 10 procent (8) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Obligationslån	19 925	20 506	19 925	20 506
Skulder till kreditinstitut	6 609	5 529	1 627	2 033
Skulder till moderföretag	145	145	145	145
Skulder till joint ventures	8	–	–	–
Företagscertifikat	2 735	2 841	2 735	2 841
Summa	**29 422**	**29 021**	**24 432**	**25 525**

Vid utgången av året uppgick koncernens medelränta till 2,6 procent (2,0) 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 +/- 50 mkr netto.

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

Förfallostruktur räntebärande skulder

2023	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
ÅR	**MKR**	**ANDEL, %**	**MKR**	**ANDEL, %**
< 1 år	6 693	23%	6 878	23%
1-2 år	4 880	17%	4 968	17%
2-3 år	3 300	11%	4 099	14%
3-4 år	2 949	10%	3 037	10%
4-5 år	3 300	11%	2 581	9%
5-6 år	1 500	5%	1 619	6%
6-7 år	2 400	8%	1 741	6%
7-8 år	1 800	6%	800	3%
8-9 år	1 800	6%	655	2%
> 9 år	800	3%	3 044	10%
Summa	**29 422**	**100%**	**29 422**	**100%**

2022	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
ÅR	**MKR**	**ANDEL, %**	**MKR**	**ANDEL, %**
< 1 år	6 021	21	6 435	22
1-2 år	3 616	12	4 309	15
2-3 år	5 785	20	4 852	17
3-4 år	3 700	13	3 631	12
4-5 år	1 999	7	2 633	9
5-6 år	3 000	10	1 053	3
6-7 år	1 500	5	1 405	5
7-8 år	2 400	8	1 089	4
8-9 år	500	2	800	3
> 9 år	500	2	2 814	10
Summa	**29 021**	**100**	**29 021**	**100**

Löptidsanalys räntebärande skulder

ÅR	UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	NOMINELLT BELOPP	FRAMTIDA RÄNTEBETALNINGAR
2023 kvartal 1	2 992	3 069	295
2023 kvartal 2	2 036	1 816	278
2023 kvartal 3	300	300	272
2023 kvartal 4	1 550	1 550	269
2023	6 878	6 735	1 114
2024	4 968	4 861	972
2025	4 099	4 091	795
2026	3 037	3 193	631
2027	2 581	2 660	488
efter 2027	7 859	7 869	1 310
Summa	**29 422**	**29 409**	**5 310**

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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Derivat	796	432	796	432
Skulder till koncernföretag	–	–	2 772	2 232
Leverantörsskulder	155	122	11	13
Övriga kortfristiga skulder	16	19	–	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	411	385	152	116
Totalt	**1 378**	**958**	**3 731**	**2 798**

Löptidsanalys övriga finansiella skulder

ÅR	KONCERNEN	MODERBOLAGET
2024	622	2 975
2025	32	32
2026	-	-
2027	69	69
efter 2028	655	655
Totalt	**1 378**	**3 731**

Not 19
Övriga fordringar och skulder

Övriga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Skattefordran	157	58	76	1
Säkerhet basisswap	456	2	456	2
Förutbetalda projektkostnader	-	-	18	9
Övriga förskott	0	0	0	0
Övriga fordringar	38	56	46	5
Totalt	**651**	**116**	**596**	**17**

Övriga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Personalrelaterade skulder	9	9	9	8
Mervärdesskatt	24	37	1	9
Övriga skulder	16	19	2	5
Totalt	**49**	**65**	**12**	**22**

Not 20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	387	375	-	-
Upplupna driftkostnader	75	80	-	-
Upplupna räntekostnader	130	89	103	78
Upplupna personalkostnader	64	47	56	41
Upplupna projektkostnader	154	166	-	-
Övriga poster	10	20	12	12
Summa	**820**	**777**	**171**	**131**

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 2023	31 DEC 2022	31 DEC 2023	31 DEC 2022
Fastighetsinteckningar	6 430	5 056	-	-
Aktier i dotterbolag	512	255	-	-
Summa	**6 942**	**5 311**	**-**	**-**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 DEC 2023	31 DEC 2022	31 DEC 2023	31 DEC 2022
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	5 078	3 626
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures/ dotterbolags joint venture-innehav	1 029	1 169	939	956
Ansvar för kommandit-bolags skulder	-	-	515	403
Summa	**1 029**	**1 169**	**6 532**	**4 985**

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 har en skuld till Rikshem Intressenter AB på 145 mkr. Lånet löper med ränta och förfaller till betalning år 2025.
Koncernbolag	Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från Rikshem AB för de tjänster som avser fastighetsförvaltning, reverser samt ränta på koncernmellanhavanden.
Joint ventures	Framgår av not 14.

Not 23
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Redovisningsprinciper
Likvida medel består av banktillgodohavanden till förfogande hos banker och andra likvida investeringar med en förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för värdefluktuation som är obetydlig. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Resultatandelar joint ventures	303	91	-	-
Avskrivningar	4	2	3	2
Realisationsresultat försäljning inventarier	-	0	-	0
Pensionskostnader	0	-2	-	-2
Övrigt	-	4	-	0
Summa	**307**	**95**	**3**	**0**

Not 24
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	29 021	26 922	25 525	24 649
Kassaflödespåverkande förändringar	766	1 633	-728	408
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Valutakursförändringar	-365	465	-365	465
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över-/underkurs	0	1	0	3
Utgående redovisat värde	**29 422**	**29 021**	**24 432**	**25 525**

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	8 324 286 093
Årets resultat, kr	-547 537 346
Summa, kr	**8 617 520 847**

Styrelsen föreslår att 8 617 520 847 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.

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 21 mars 2024.

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 21 mars 2024.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 49–61 och 68–102 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området
Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2023 till 56 139 Mkr och värdeförändringarna till -4 776 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 87–88

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 2–48, 66-67, 107–121 samt 123–135. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. 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.

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 koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 2023 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 62–65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

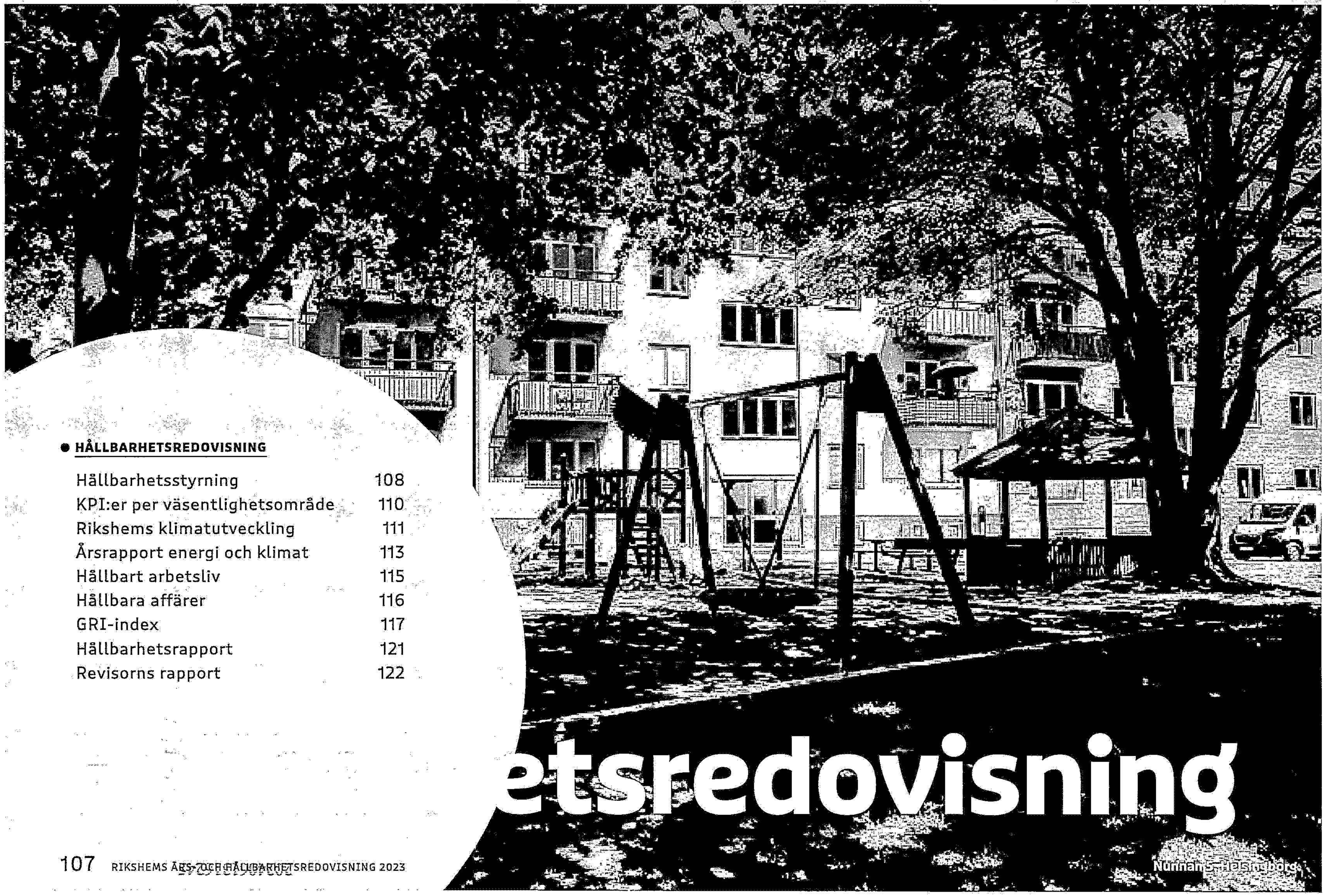
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisnings¬lagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Rikshem ABs revisor av bolagsstämman den 21 mars 2023 och har varit bolagets revisor sedan år 2011. Rikshem AB (publ) blev bolag av allmänt intresse år 2014.

Stockholm den 21 mars 2024.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



etsredovisning

Nunnan 5, Helsingborg

- **HÅLLBARHETSREDOVISNING**

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsstyrning	108
KPI:er per väsentlighetsområde	110
Rikshems klimatutveckling	111
Årsrapport energi och klimat	113
Hållbart arbetsliv	115
Hållbara affärer	116
GRI-index	117
Hållbarhetsrapport	121
Revisorns rapport	122

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.

Under året genomfördes en fördjupad genomgång och dialog med Rikshems ägare om hållbarhetsarbetet. Varje kvartal följer styrelsen upp Rikshems övergripande bolagsmål, där hållbarhet ingår. Under året hölls en fördjupad genomgång och uppföljning av Rikshems Hållbarhetsarbete med styrelsen och ledningsgruppen. Därtill rapporteras status om hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen varje månad som en del i den ordinarie rapporteringen. Läs mer om Rikshems strategiska hållbarhetsarbete på sidan 13. På kommande sidor redovisas Rikshems intressenter, Rikshems KPI:er (Key Performance Indicators) per väsentlighetsområde, Rikshems klimatutveckling och klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat, Energismarta fastigheter, Hållbart arbetsliv inklusive sociala nyckeltal samt Hållbara affärer. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten presenteras på sidan 121. Övriga indikatorer återfinns i GRI-index på sidorna 117-120.

Förändringar jämfört med tidigare redovisningar
Rikshem har en ny affärsplan för 2023-2025 och redovisar därmed nya bolagsmål. Rikshems tio väsentlighetsområden är oförändrade, men den nya affärsplanen innebär att delvis nya KPI:er redovisas. 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 2022-2023. Årets hållbarhetsredovisning har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards 2021.

Kommande lagkrav
Rikshem har under året påbörjat förberedelserna inför det kommande lagkravet CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, med nya krav på hållbarhetsrapportering. Ledningsgruppen har fått en fördjupad genomgång av CSRD under hösten 2023. Under året har arbetet påbörjats med den dubbla väsentlighetsanalysen som lägger grunden för hållbarhetsrapportering enligt CSRD. Rikshem omfattas av de nya kraven på hållbarhetsrapportering från räkenskapsår 2025 och framåt.

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 dagsläget har Rikshem inget direkt rapporteringskrav enligt förordningen men då det finns förväntningar från intressenter så har Rikshem påbörjat arbetet med att implementera Taxonomiförordningen. Rikshems största ekonomiska aktivitet kopplar till Taxonomiförordningens avsnitt 7.7 Förvärv och ägande av byggnader där tekniska granskningskriterier finns framtagna för de två klimatrelaterade målen; 1) begränsning av klimatförändringarna och 2) anpassning till klimatförändringarna. Därtill ska aktiviteterna inte orsaka skada för de övriga miljömålen samt att de ska utföras i överensstämmelse med minimiskyddsåtgärder. Under 2023 har Rikshem uppdaterat kartläggningen av fastigheternas primärenergital kopplat till det första miljömålet om begränsning av klimatförändringar. Bedömningen är gjord utifrån Fastighetsägarnas och branschens gemensamma arbete med gränsvärden för vad som anses tillhöra de 15 procents bästa fastigheterna ur energisynpunkt. Därtill har fokus legat på det andra miljömålet relaterat till anpassning till klimatförändringarna genom att genomföra 56 klimatriskanalyser på fastighetsnivå. En genomlysning har även skett utifrån minimiskyddsåtgärderna.

Väsentlighetsanalys
Rikshems väsentlighetsanalys enligt GRI genomfördes 2019 och uppdateras årligen. Rikshems tio väsentlighetsområden utgör kärnan i hållbarhetsarbetet, se sidan 13. Prioriteringen av väsentlighetsområdena utgår från var Rikshems verksamhet har störst positiv eller negativ påverkan på miljö och samhälle. Rikshems väsentlighetsanalys genomfördes i syfte att växla upp och konkretisera arbetet med hållbarhet utifrån de globala utmaningar som världen står inför. Som grund för väsentlighetsanalysen ligger bland annat kontinuerlig omvärldsbevakning, pågående och riktade intressentdialoger samt analys av vår verksamhets hållbarhetspåverkan.

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.

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, 11-15, 26-28, 33-37.
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 4-19, 42-47, 49-65, 108-116.
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 11-15, 27-28, 42-46, 62-65.
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 38-41, 57-58, 60, 115.
Leverantörer	Upphandlingar, leverantörsuppförandekod, uppföljningar, kvalitetskontroller, djupintervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Hållbara och långvariga material • Positiv samhällspåverkan • Hållbara leverantörsled • Säkra byggarbetsplatser	Läs hur Rikshem hanterar leverantörers förväntningar på sidan 30-31, 57, 60-61, 116.
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 11-19, 21-37.
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 11-15, 33-37, 111-113.

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	80 60	–	74	–	0	100% till 2030
Utfall 2023	75,6 59,4	221	74,7	78,8	1	83%
Utfall 2022	71,4 56,8	82	71,4	74,7	0	82%
Sida	6-7, 12, 33-37	7	12, 21, 27-28	12, 21, 27-28	116	116

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)*	Andel medarbetare som anser att det finns lika många manliga som kvinnliga förebilder i arbetet	Minskad energianvändning 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 accepterat leverantörsupp-förandekoden och gjort leverantörsutvärdering inom hållbarhet*
Mål 2025	35	–	110 -20%	100%	408	100% till 2030
Utfall 2023	18	87%	116 -7%	71%	381	1%
Utfall 2022	27	84%	118 -6%	0%	–	0%
Sida	12, 38-41, 115	38-41, 115	111-114	7, 26, 30-32	58	116

*Denna KPI redovisas för första gången i års- och hållbarhetsredovisningen för 2023.

Rikshems klimatutveckling

Under de senaste åren har Rikshem gjort en klimatresa där viktiga beslut har fattats längs vägen och där synen på omfattningen av klimatpåverkan har utvidgats. Från att arbeta med våra egna utsläpp i scope 1 och utsläpp från köpt energi i scope 2, till att omfatta även klimatutsläpp i scope 3 som sker längre bort i vår värdekedja, både uppströms och nedströms.

En viktig förflyttning inom Rikshems klimatutveckling har under 2023 varit inom scope 3 där vi arbetar med att minska klimatpåverkan från byggskedet. Två konkreta förflyttningar sticker ut som extra positiva. I vårt nyproduktionsprojekt Blombacka Norra Myran har vi ett mycket bra resultat i klimatdeklarationen på 138 kg CO_2e/kvm BTA, vilket är långt under medelvärdet enligt en ny rapport från Boverket. Det andra är att vi som första projekt i norra Sverige inventerat och marknadsfört återbruksmaterial i Luleå via CCBuild.

2014-2020

» År 2014 emitterade Rikshem sina första gröna obligationer som ett av de första fastighetsbolagen i världen. Ramverket för gröna obligationer har därefter utvecklats under åren.

» År 2020 startade Rikshem "Energismarta fastigheter" som är ett utvecklingsprojekt för energieffektivisering i vårt befintliga bestånd med bland annat koncept som integrerar klimatutveckling för till exempel solceller, laddinfrastruktur och individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten och el.

» År 2020 beslutades att miljöcertifiera all nyproduktion.

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

2021

» Beslut om att Miljöbyggnad Silver ska vara standard för miljöcertifiering av all nyproduktion

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

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

» Beslut om att ansluta till Science Based Targets Initiative klimatmål för SME-bolag.

2022

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

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

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

2023

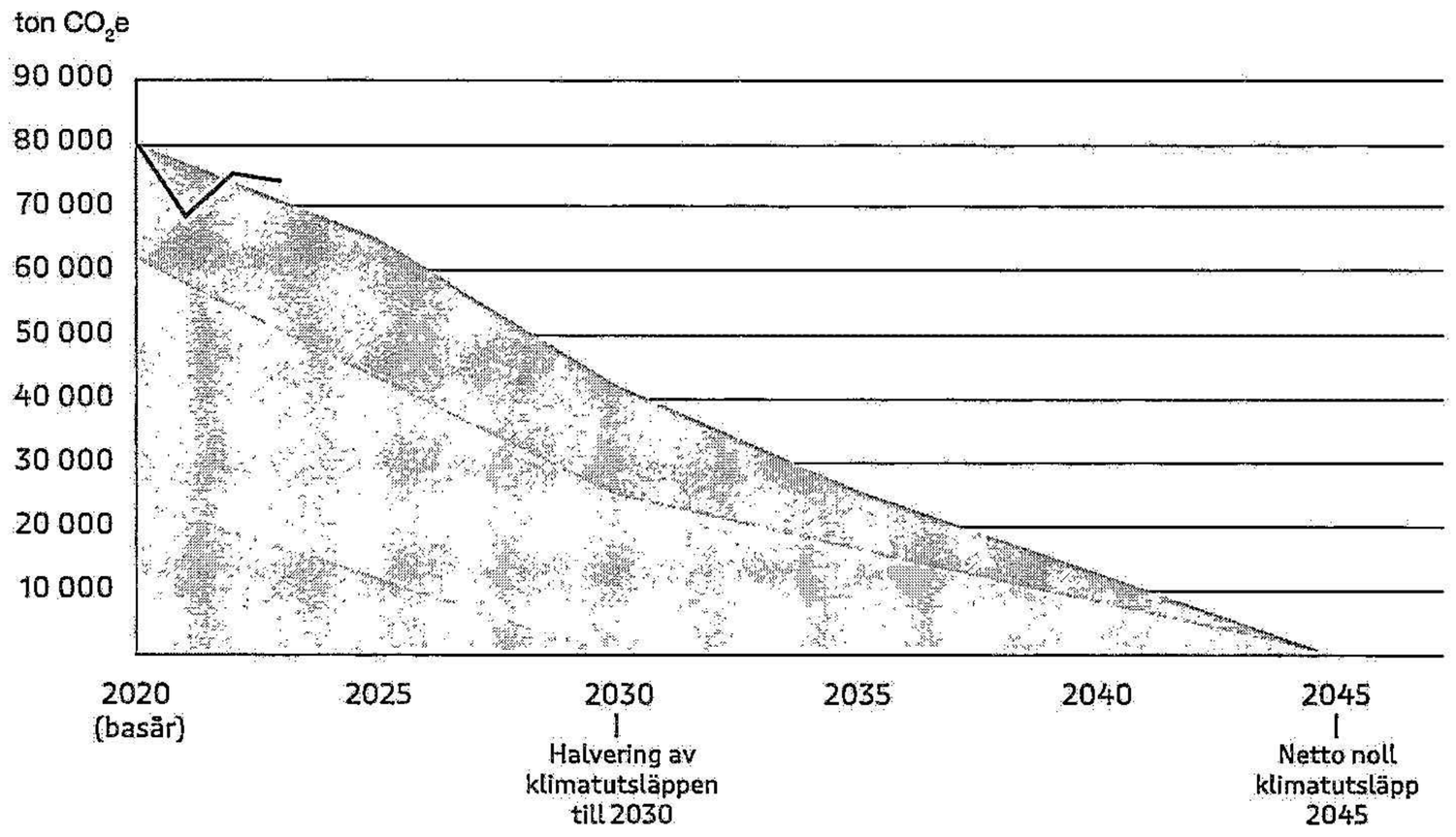
» Anslutit oss till HS30, Hållbart Stockholm 2030, med fokus på klimatfärdplanen.

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

» Klimatdeklaration med mycket bra resultat för Blombacka Norra Myran på 138 kg CO_2e/kvm BTA.

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

Rikshems klimatfärdplan



Rikshems klimatfärdplan baseras på resultatet från klimatkartläggningen för 2020 och visar den önskade färden framåt till netto noll klimatutsläpp 2045 med viktiga mål och delmål enligt lagkrav och åtaganden som Rikshem har, inklusive ett delmål om halverad klimatpåverkan 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 en ny ISO-standard för klimatneutralitet som nyligen har lanserats. Rikshem följer utvecklingen som påverkar forum och organisationer att revidera sina klimatmål. Därför ser även Rikshem anledning att framgent behöva vidareutveckla beskrivningen av våra klimatåtaganden.

Rikshems klimatbokslut

Rikshems klimatbokslut för åren 2022-2023 med basår 2020 inkluderar scope 1, 2 och 3, fördelade på olika klimatposter enligt GHG-protokollet. Klimatberäkningarna är gjorda med stöd av IVL Svenska Miljöinstitutet. Valt basår baseras på kartläggningen som gjordes för 2020.

KLIMATBOKSLUT (TON CO_2e)	2023	2022	BASÅR 2020	KÄLLA/HÄNVISNING
SCOPE 1				
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	5	14	172	Uppmätta värden är hämtade från Vitec Energiuppföljning
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	102	88	572	Underlaget är hämtat från HR system och beräknat med Naturvårdsverkets klimatverktyg
Utsläpp av köldmedier (HFC)*	47	27	17	Uppgifter är hämtade från berörda fastigheters årliga köldmedierapport från föregående år
Summa Scope 1	**154**	**129**	**761**	
SCOPE 2				
Fjärrvärme (platsbaserad)	16 134	17 960	16 986	Emissionsfaktorer är hämtade från VMKs fil Fjärrvärmens miljövärden 2022
Fjärrvärme (marknadsbaserad)	17 820			Emissionsfaktorer är hämtade från VMKs fil Fjärrvärmens miljövärden 2022
Köpt el (platsbaserad)	4 283	4012	4 026	Emissionsfaktorer är hämtade från IVLs rapport Nr C 619 Maj 2021
Köpt el (marknadsbaserad)	2	11	8	Emissionsfaktorer är hämtade från EPDer för el
Summa Scope 2 (platsbaserad)	**20 417**	**21 972**	**21 012**	
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	**17 822**	**17 971**	**16 994**	
SCOPE 3				
Förvaltning (ROT) (3.1)	2 310	2 507	2 720	Utsläpp har beräknats enligt IVLs vägledning för Scope 3
Nybyggnation (klimatdeklaration samt installationer) (3.2)	14 128	14 969	13 339	Utsläpp har beräknats med schablon utifrån färdigställda projekt
Större ROT-projekt (värdehöjande) och Successionsrenovering (3.2)	3 023	3 221	2 162	Utsläpp har beräknats med schablon utifrån färdigställda projekt
Uppströms köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets) (3.3)	0	1	12	Utsläpp har beräknats utifrån Miljöfaktaboken 2011
Uppströms drivmedel till tjänstefordon och maskiner (3.3)	37	29	105	Underlaget är hämtat från HR system och beräknat med Naturvårdsverkets klimatverktyg
Uppströms köpt el och fjärrvärme (platsbaserad) (3.3)	2 384	2 275	2 340	Emissionsfaktorer är hämtade från VMK:s fil Fjärrvärmens lokala miljövärden 2022
Uppströms köpt el och fjärrvärme (marknadsbaserad) (3.3)	1 493	1 585	1 520	Emissionsfaktorer är hämtade från EPDer för el och Fjärrvärmens miljövärden 2022
Tjänsteresor (privat bil, flyg) (3.6)	58	44	39	Beräknade utifrån statistik för milersättning och från respektive flygbolag
Boendes hushållsel (3.13)	5 870	5 795	7 060	Beräknade med schabloner för hushållens energianvändning och antal lägenheter
Boendes avfall (hantering) och restavfall (förbränning) (3.13)	7 449	7 051	8 550	Beräknade med schabloner för hushållens avfall och statistik från Avfall Sverige
Boendes bilkörning (3.13)	18 043	17 188	21 679	Beräknade med statistik från SCB och Naturvårdsverkets klimatverktyg för transporter
Summa Scope 3 (platsbaserad)	**53 302**	**53 080**	**58 006**	
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	**52 411**	**52 390**	**57 186**	
Summa klimatpåverkan (platsbaserad energi)	**73 873**	**75 181**	**79 779**	
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad energi)	**70 387**	**70 490**	**74 941**	

*Utsläpp av köldmedier har inte inkluderats tidigare år och är en ny post i klimatbokslutet för basåret 2020 och åren 2022-2023.

Årsrapport energi och klimat

Tabellen nedan redovisar faktisk och nomalårskorrigerad 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 116 kWh/kvm Atemp[2] för 2023, vilket är 1,3% lägre jämfört med föregående år. År 2023 var ett normalt år med normal energianvändning sett till snittet för Sverige, men med lokala variationer.

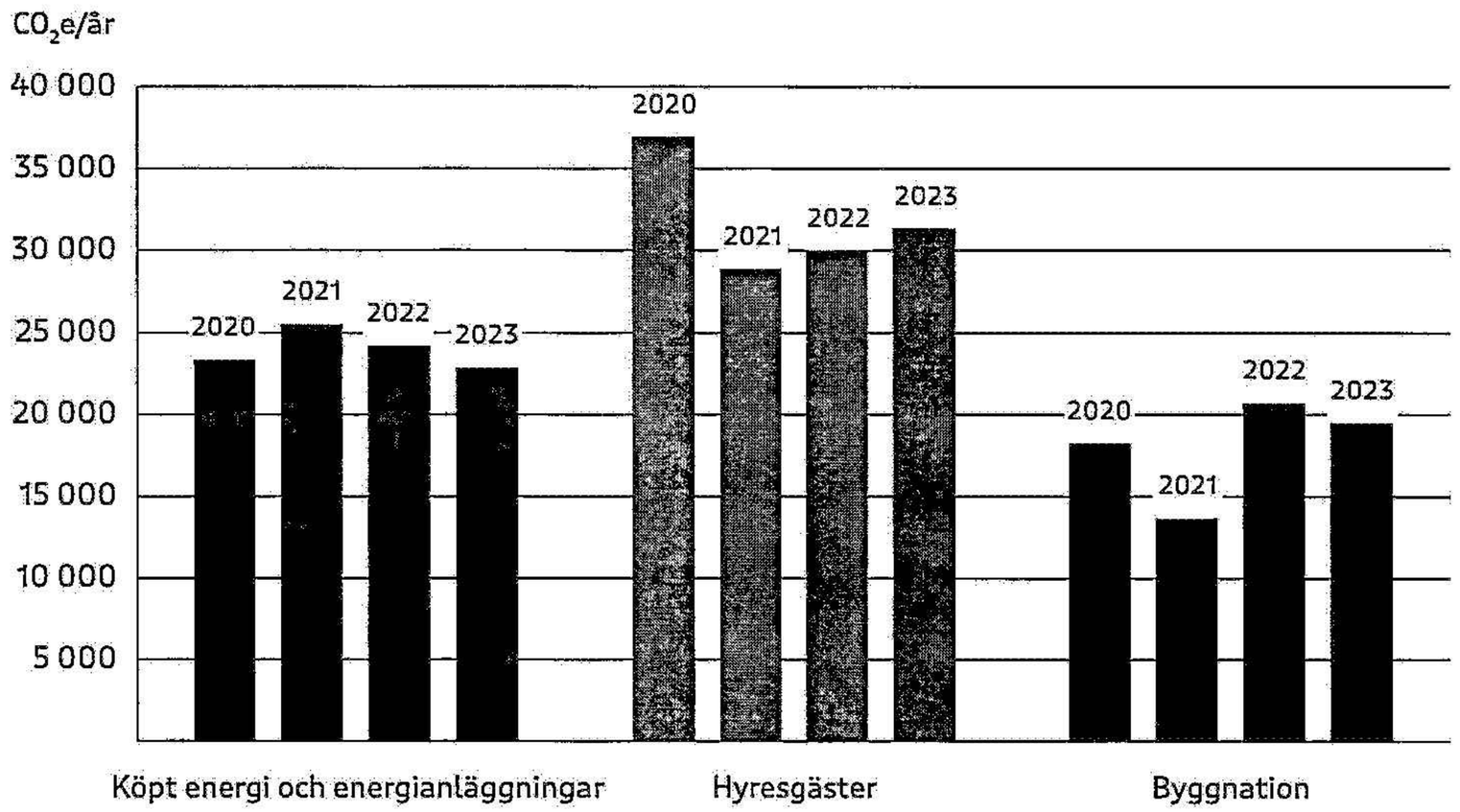
Rikshems klimatpåverkan från köpt energi beror till stor del på fjärrvärmeleverantörernas bränslemixar. Därför är det inte alltid säkert att utsläppen från köpt energi minskar om energianvändningen minskar. Under 2023 minskade dock utsläppen från köpt energi, medan utsläppen från våra hyresgäster ökade jämfört med 2022.

För byggnation så minskade utsläppen något från nyproduktion och renovering under 2023 jämfört med 2022. På sikt kommer klimatavtrycket för nyproduktion och renovering att minska i takt med att byggmaterialens klimatavtryck minskar.

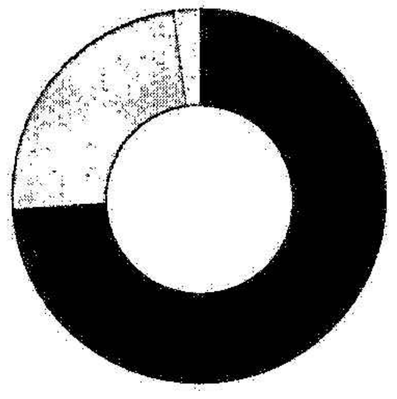
ENERGIANVÄNDNING	2023	2022	2021
Energianvändning, faktisk (GWh)	271	267	297
Energianvändning, normalårskorrigerad (GWh)	270	272	293
Energianvändning, faktisk (kWh/kvm Atemp)	117	116	129
Energianvändning, normalårskorrigerad (kWh/kvm Atemp)	116	118	127

1) Jämförbart bestånd för energi- och klimatstatistik avser den del av beståndet som Rikshem ägt under ett helt kalenderår och som har jämförbara siffror, det vill säga de fastigheter där bolaget kan följa upp samma typ av energianvändning (uppvärmning, fastighetsel och vattenanvändning). Det jämförbara beståndet inkluderar 404 fastigheter av Rikshems totala 512.
2) Atemp är invändig area som värms till mer än 10 grader Celsius. Uppgifterna hämtas från fastigheternas energideklarationer.

Rikshems klimatpåverkan 2020-2023, ton CO_2e/år (platsbaserad metod)

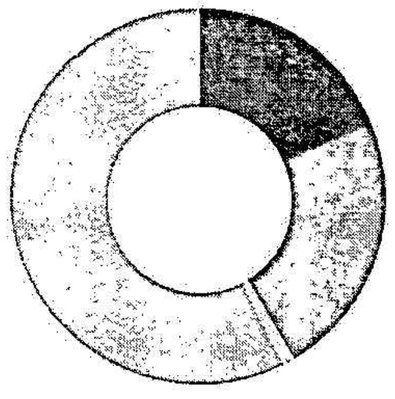


Köpt energi och energianläggningar



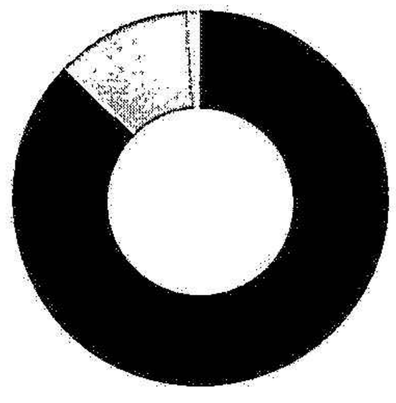
- Fjärrvärme (platsbaserad), 74%
- Köpt el (platsbaserad), 24%
- Köldmedium, 2%

Hyresgäster



- Boendes hushållsel, 19%
- Boendes restavfall (förbränning), 23%
- Boendes avfall (hantering), 1%
- Boendes bilkörning, 57%

Byggnation



- Nybyggnation, 73%
- Större ROT-projekt, 14%
- Förvaltning (ROT), 12%
- Succession (ROT), 1%

Energismarta fastigheter

Byggnader står för cirka 40 procent 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.

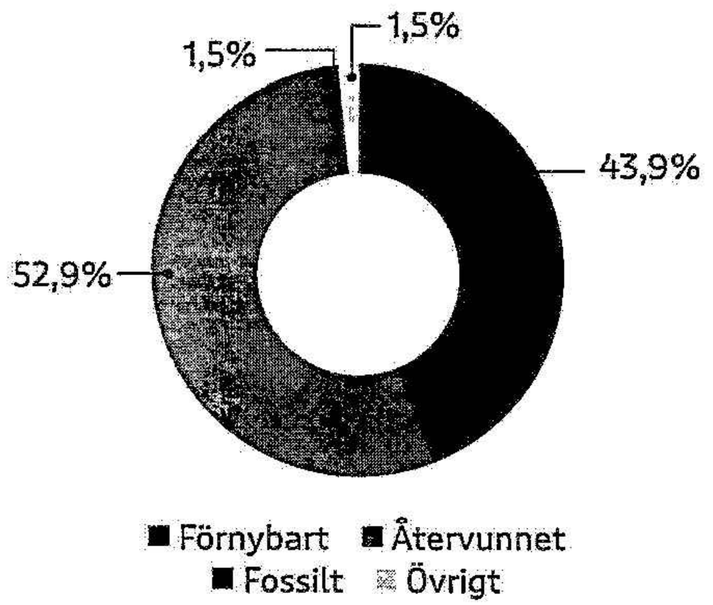
Energianvändningen är stor i både byggskedet och driftskedet för såväl branschens som Rikshems egen verksamhet. För byggskedet är det främst materialtillverkningen som står för den största energianvändningen. Energianvändningen under driftskedet avser den energi som används i fastigheterna i form av värme och fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning ingår inte. Värmeanvändningen utgör den största delen, cirka 85 procent. Resterande mängd utgörs av fastighetsel. Under 2023 köpte vi förnybar el som bestod av 100% vattenkraft.

Energikoncept
De senaste åren har Rikshem utökat sin organisation för energiarbete, stärkt samordningsfunktionerna internt och lanserat flera nya energibesparingsprojekt för bland annat belysning, värme- och ventilationssystem. En del i det stärkta energiarbetet är utvecklingsprojektet Energismarta fastigheter som pågick under 2023. Utöver energikoncepten som har tagits fram för tekniska lösningar har även en plattform skapats med dokument och arbetssätt, som möjliggör att vi följer med i den snabba utveckling kring energi och klimat som pågår i samhället.

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

Energiprojekt i Gränby
För att effektivisera och säkra energianvändningen i området Gränby i Uppsala, startade under 2023 ett projekt där det borras för bergvärme och installeras solceller. Energiprojektet, som är ett av Sveriges största, kommer även att leda till ett bättre inomhusklimat för hyresgästerna. Förutom att energistandarden i fastigheten ökar till modernt skick, sparas även energi på cirka 6 GWh per år.

Elenaprojektet
Projektet Energismarta fastigheter delfinansieras av Europeiska unionens program Horizon 2020 via deras initiativ ELENA, enligt bidragsavtal ELENA-2017-119. ELENA är ett initiativ från Europeiska investeringsbanken (EIB) som startats för att ge bidrag till arbete som sker innan själva implementeringen av energiprojekt såsom framställande av koncept och verktyg, samt strategi för energiprojekt.



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.

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.

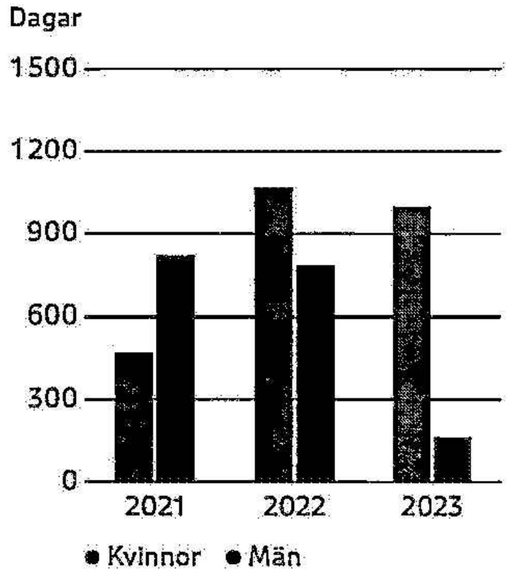
För att säkerställa att Rikshem håller en hög standard avseende arbetsmiljö arbetar bolaget efter en arbetsmiljöpolicy och rutinbeskrivningar. Denna systematik finns på plats för att undvika faror och risker, men även för att leva upp till lagar och regler gällande arbetsmiljö, exempelvis Arbetsmiljölagen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

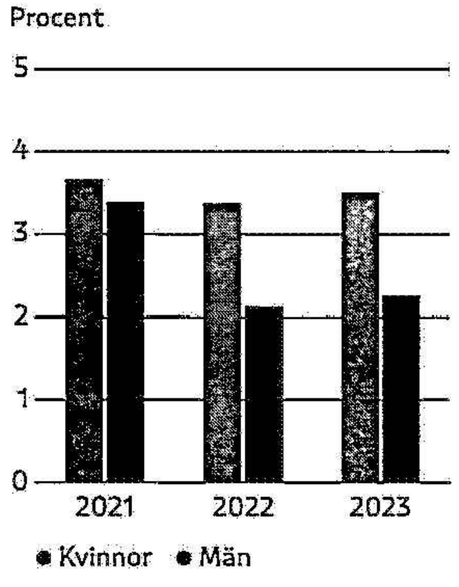
Rikshems mål är att alla ska känna sig trygga och må bra i vår arbetsmiljö, men ibland sker olyckor eller så sker tillbud och incidenter som skulle ha kunnat resultera i olyckor. Alla oönskade händelser visar på var i verksamheten det finns risker i vår arbetsmiljö. För att undvika att sådana händelser 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, %

	2023		2022		2021	
Andel %	**Kv**	**M**	**Kv**	**M**	**Kv**	**M**
Samtliga medarbetare	51	49	51	49	49	51
Företagsledning	67	33	64	36	56	44
Styrelsen	57	43	38	62	33	67
Chefer	45	55	55	45	47	53

Åldersfördelning[1], antal

	2023			2022		
	<30 år	**30-50 år**	**>50 år**	**<30 år**	**30-50 år**	**>50 år**
Samtliga medarbetare	25	208	75	36	203	77
Företagsledning	0	7	5	0	6	5
Styrelsen	0	2	5	0	2	6

1) Avser tillsvidareanställda per den 31 december 2023. Avser faktiskt antal personer.

Hälsa och säkerhet, antal

	2023	2022	2021
Anmälda arbetsskador[1]	27	12	14
Anmälda tillbud	14	25	19
Fall av upplevda trakasserier eller diskriminering[2]	13	12	6
Frekvens arbetsskador med sjukfrånvaro > 1 dag per 200 000 arbetade timmar	1,2	1,3	0

1) Under 2023 ledde 4 anmälda arbetsskador till sjukfrånvaro > 1 dag, vilket motsvarar ett utfall på 1,2 uttryckt i arbetsskadefrekvens (antal arbetsskador med sjukfrånvaro > 1 dag per 200 000 arbetade timmar). Under 2023 uppgick arbetade timmar totalt till 653 926.
2) Dessa fall inkom genom medarbetarundersökningen.

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 riskeras att blandas med Rikshems affärsverksamhet samt att medarbetarna inte får delta i hantering av frågor där medarbetarna kan befinna sig i en intressekonflikt. Policyn för whistleblowing beskriver vilka möjligheter medarbetare har att rapportera oegentligheter och hur ärenden hanteras i Rikshems visselblåsningsfunktion. Anmälningar går att göra anonymt. Inga anmälningar till visselblåsartjänsten mottogs under 2023. En korruptionsincident har inträffat under 2023. Incidenten upptäcktes internt och har därefter utretts och hanterats tillsammans med extern experthjälp. Ärendet är hanterat och avslutat.

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 2023 har vi implementerat nya arbetssätt för uppföljning av leverantörer. 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 777 leverantörer varav 642 har accepterat leverantörsuppförandekoden. Det motsvarar 83 procent av Rikshems leverantörer i databasen, vilket är en förbättring jämfört med tidigare år. Av dem som inte har godkänt koden är det många leverantörer med längre avtal som tecknades innan koden var på plats. Samtliga leverantörer som tillkommit till avtalsdatabasen under 2023 har godkänt uppförandekoden. 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 oannonserade byggarbetsplatskontroller på åtta av våra projekt, fyra nyproduktionsprojekt och fyra ROT-projekt. Kontrollerna utförs av ett externt säkerhetsföretag och är en av aktiviteterna inom hållbara leverantörsled. Vi har även implementerat ett nytt digitalt system för leverantörsuppföljning som gör det möjligt att genomlysa fler leverantörer än tidigare.

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.

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, 108
Enheter som ingår i redovisningen				
2-2	Enheter som ingår i hållbarhetsredovisningen	Om hållbarhetsredovisningen		121
Om hållbarhetsredovisningen				
2-3	Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontaktperson	Om hållbarhetsredovisningen		121
Ev. revidering av tidigare information				
2-4	Ev. revidering av information i tidigare redovisningar	Hållbarhetsstyrning		108
Externt bestyrkande				
2-5	Externt bestyrkande av hållbarhetsredovisningen	Revisorns rapport – hållbarhetsredovisning		122
Bransch och värdekedja				
2-6	Bransch, verksamhet, produkter, tjänster och värdekedja	Så skapar vi värde, Vi skapar goda livsmiljöer, Vi bidrar till en enklare vardag, Hållbara affärer		14-15, 21, 33-37, 116
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.	38-41, 82-84, 115
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.	38-41, 82-84, 115
Bolagsstyrning				
2-9	Information om bolagsstyrning och styrelse	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse, Hållbarhetsstyrning		62-66, 108
Valberedning				
2-10	Nominering och val av styrelse	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse		62-66
Styrelseordförande				
2-11	Styrelseordförande	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse		62-66
Styrelsens roll i hanteringen av påverkan				
2-12	Styrelsens roll i hanteringen av påverkan	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		62-65, 108
Delegering				
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		62-65, 108

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		62-65, 108
Intressekonflikter				
2-15	Process för hantering av intressekonflikter	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		62-65, 108
Kommunikation av kritiska frågor				
2-16	Kommunikation av kritiska frågor till styrelsen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		62-65, 108
Kunskap inom hållbar utveckling				
2-17	Kunskapshöjande aktiviteter hos styrelsen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		62-65, 108
Utvärdering av styrelsen				
2-18	Process för utvärdering av styrelsen	Bolagsstyrningsrapport		62-65
Policy för ersättning till styrelsen				
2-19	Policy för ersättning till styrelsen	Bolagsstyrningsrapport Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen		62-65, 82-84
Process för ersättning till styrelsen				
2-20	Process för att fastställa ersättningar	Bolagsstyrningsrapport Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen		62-65, 82-84
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.	82-84
Hållbarhetsstrategi				
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	Vd har ordet, Vår vision, Våra mål, Vår hållbarhetskompass, Hållbarhetsstyrning		8-13, 108
Uppförandekoder				
2-23	Uppförandekoder för ett ansvarsfullt företagande	Hållbara affärer, Länk till uppförandekoder: www.rikshem.se/om-oss/hallbarhet/affarsmassighet-och-hallbara-affarer/		116
Förankring av uppförandekoder				
2-24	Förankring av uppförandekoder	Risker och möjligheter, Hållbara affärer, Länk till information om uppförandekoder: www.rikshem.se/om-oss/hallbarhet		54-61, 116
Process för att avhjälpa påverkan				
2-25	Process för att avhjälpa negativ påverkan	Risker och möjligheter, Hållbarhetsstyrning, Hållbara affärer		54-61, 108, 116
Mekanismer för rådgivning				
2-26	Mekanismer för rådgivning av uppförandekoder	Risker och möjligheter, Hållbarhetsstyrning, Hållbara affärer		54-61, 108, 116

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		108, 116
Medlemskap i organisationer				
2-28	Medlemskap i organisationer	Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvarubedömningen, Sveriges Allmännytta, LFM30, HS30		
Intressentrelationer				
2-29	Information om intressentdialoger	Hållbarhetsstyrning, Rikshems intressenter		108-109
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		108
Väsentlighetsområden				
3-2	Lista över väsentlighetsområden	Vår hållbarhetskompass, KPI:er per väsentlighetsområde		13, 110
Hantering av väsentlighetsområden				
3-3	Hållbara affärer	KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer		110, 116
3-3	Hållbara leverantörsled	KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer		110, 116
3-3	Kunddialog	Våra mål, Vi bidrar till en enklare vardag, Hållbarhetsstyrning, Rikshems intressenter, KPI:er per väsentlighetsområde		12, 33-37, 108-110
3-3	Lätt att leva hållbart	Vi bidrar till en enklare vardag, KPI:er per väsentlighetsområde		33-37, 110
3-3	Hållbart arbetsliv	Våra mål, Attraktiv arbetsgivare, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbart arbetsliv		12, 38-41, 108, 110, 115
3-3	Mångfald & jämställdhet	Attraktiv arbetsgivare, Hållbarhetsstyrning, KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbart arbetsliv		38-41, 108, 110, 115
3-3	Minskade klimatutsläpp	Våra mål, Vår hållbarhetskompass, KPI:er per väsentlighetsområde, Rikshems klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat		12-13, 110-113
3-3	Resurshushållning & miljö	Året i korthet, Verksamhet, KPI:er per väsentlighetsområde		6-7, 26-32, 110
3-3	Trygghet & trivsel	Våra mål, Vi skapar goda livsmiljöer, Vi bidrar till en enklare vardag, KPI:er per väsentlighetsområde		12, 21, 26-28, 33-37, 110
3-3	Varierat utbud	Vi skapar goda livsmiljöer, KPI:er per väsentlighetsområde		21-32, 110

GRI-index, fortsättning

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
GRI indikatorer				
Antikorruption				
205-3	Anti-korruption	Finansiering, KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer		42-46, 110, 116
Energianvändning				
302-1	Energianvändning	KPI:er per väsentlighetsområde, Årsrapport energi och klimat		110, 113
302-3	Energiintensitet	KPI:er per väsentlighetsområde, Årsrapport energi och klimat		110, 113
302-4	Minskad energianvändning	Våra mål, KPI:er per väsentlighetsområde, Årsrapport energi och klimat, Energismarta fastigheter		12, 110, 113-114
Klimatutsläpp				
305-1	Klimatutsläpp (CO_2e) egna, Scope 1	Klimatutveckling, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Rikshem gör avsteg från att redovisa biogena utsläpp då data ej finns tillgängligt.	111-113
305-2	Klimatutsläpp (CO_2e) köpt energi, Scope 2	Klimatutveckling, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat		111-113
305-3	Klimatutsläpp (CO_2e) övriga, Scope 3	Klimatutveckling, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Rikshem gör avsteg från att redovisa biogena utsläpp då data ej finns tillgängligt.	111-113
Miljökrav				
308-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer		110, 116
Arbetsmiljö				
403-1 -7	Arbetsmiljö och säkerhet	Attraktiv arbetsgivare, Risker och möjligheter, Hållbart arbetsliv		38-41, 60, 115
403-9	Arbetsrelaterade olyckor	Attraktiv arbetsgivare, Risker och möjligheter, Hållbart arbetsliv	Rikshem gör avsteg från att redovisa per region, konsulter inkluderas inte i data.	38-41, 60, 115
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		66-67, 82-84, 115
Sociala krav				
414-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	KPI:er per väsentlighetsområde, Hållbara affärer		110, 116

Om hållbarhets-redovisningen

Rikshems hållbarhetsredovisning för 2023 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 2023. Joint ventures ingår ej i hållbarhetsredovisningen.

Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelsen, se sidan 122 för revisorns yttrande. Rikshems verksamhetsår är lika med kalenderår. Alla upplysningar i denna hållbarhetsredovisning avser därmed räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31 om inget annat uppges. Den senaste års- och hållbarhetsredovisningen publicerades den 21 mars 2023 för verksamhetsåret 2022. Kontaktperson för redovisningen är hållbarhetschef Ebba Lindencrona, ebba.lindencrona@rikshem.se.

Hållbarhetsrapport

RIKSHEM REDOVISAR FÖLJANDE INNEHÅLL FÖR 2023 ÅRS LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN:

	Sida
Rikshems affärsmodell	14-15
Risker och riskhantering	54-61
Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal	
Miljö	4-15, 21-32, 54-61, 107-114, 116
Mänskliga rättigheter	4-15, 21-41, 54-61, 107-116
Personal	38-41, 54-61, 115
Anti-korruption	42-46, 54-61, 110, 116
Sociala förhållanden (hållbar stadsutveckling)	4-15, 19, 21-41, 56, 107-116

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Rikshem AB (publ)s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 121, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 21 mars 2024.

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

Revisorns rapport – hållbarhetsredovisning

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Rikshem AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Till Rikshem AB (publ), org.nr 556709-9667
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Rikshem AB (publ) (Rikshem) att översiktligt granska Rikshems hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 117-120 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 121.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 121 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 21 mars 2024.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

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	Änggatan 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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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, Luggüddegatan 1, 3A-C, 5, 7A-D, 9, 11A-C	Bostäder	Bostäder
Köpingelyckan 6	Helsingborg	Elinebergsvägen 14A-B, 16A-C, Häradsgatan 2A-D, 4A-B, 6 A-D, 8A-C	Bostäder	Bostäder
Ljuset 5	Helsingborg	Rusthållsg. 10-18, Norrehedsg. 9-17	Bostäder	Bostäder
Malen 41	Helsingborg	Sadelmakareg. 7 A-B, Övre Eneborgsv. 36 A-B	Bostäder	Bostäder

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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	Värdboende	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
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.	Värdboende	Samhällsfastighet
Apotekaren 22	Kalmar	Kaggensgatan 16-18, Storgatan 16	Kommersiellt	Bostäder

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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
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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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
Protokollet 1	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Mark/parkering	Bostäder
Puffen 1	Malmö	Axel Danielssons väg 117	Vårdboende	Samhällsfastighet
Rönnen 2	Malmö	Nobelvägen 137, Rönnbladsgatan 2 A-B	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Skansen 1 (tomträtt)	Malmö	Lilla Varvsgatan 6-10, Kompassgatan 40	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Tavlan 5	Malmö	Amiralsgatan 54, Skanörsgatan 2	Bostäder	Bostäder
Tuppen 15	Malmö	Hyllie Kyrkoväg 56-58, Idrottsgatan 47	Bostäder	Bostäder
Värmereglaget 1	Malmö	Landälettgatan 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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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	Bockögränd 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	Armeraregatan 1-11	Bostäder	Bostäder
Fönstret 7	Norrköping	Hagebygatan 180	Kommersiellt	Samhällsfastighet
Godvän 16	Norrköping	Källvindsgatan 16, S:t Persgatan 38-40	Bostäder	Bostäder
Godvän 21	Norrköping	S:t Persgatan 34-36	Bostäder	Bostäder
Godvän 28	Norrköping	Korsgatan 19, Nygatan 19	Bostäder	Bostäder
Hålet 1 (tomträtt)	Norrköping	Dragaregatan 1	Garage	Bostäder
Karbinen 9	Norrköping	Bråddgatan 57 A-C	Bostäder	Bostäder
Kardusen 7	Norrköping	Dagbergsvägen 136-140	Bostäder	Bostäder
Kolonien 11	Norrköping	Lagergrensgatan 7, 11-13	Bostäder	Bostäder
Kolonien 12	Norrköping	Dagsbergsvägen 4, 4 A	Bostäder	Bostäder
Kopparkypen 30	Norrköping	S:t Persgatan 43 A-G	Bostäder	Bostäder
Krukan 16	Norrköping	Garvaregatan 15	Bostäder	Bostäder
Krusmyntan 4	Norrköping	Stensgatan 1-3, Hagagatan 29	Bostäder	Bostäder
Lejongapet 10	Norrköping	Norralundsgatan 23 A-C	Bostäder	Bostäder
Linjen 2 (tomträtt)	Norrköping	Idrottsgatan 32-74	Bostäder	Bostäder
Niten 1	Norrköping	Hagebyg. 160-174, Hyvlareg. 17-21, Mamreg. 2-16, Murareg. 107-129	Bostäder	Bostäder
Planen 4	Norrköping	Ektorpsgatan 22-46	Bostäder	Bostäder
Pokalen 21	Norrköping	Bråddg. 47-49, Luntg. 23-25, Smedjeg. 40	Bostäder	Bostäder
Pokalen 27	Norrköping	Luntgatan 19-21, Smedjegatan 36, Vattengatan 30-32	Bostäder	Bostäder
Pokalen 29	Norrköping	Smedjegatan 38 A-B	Bostäder	Bostäder
Spärren 2	Norrköping	Formareg.3-21, Hyvlareg. 2-20, Limmareg, 2-21, Snickareg. 3-21, Svarvareg. 2-21, Murareg. 9	Bostäder	Bostäder
Stadsvakten 2	Norrköping	Torggatan 7-9, Trädgårdsg 15-17, Olai Kyrkogata 6	Bostäder	Bostäder
Stopet 11	Norrköping	S:t Persgatan 125-131, Hantverkaregatan 48-50	Bostäder	Bostäder
Strömbacken 4	Norrköping	Linköpingsvägen 12	Bostäder	Bostäder
Topasen 1	Norrköping	Urbergsgatan 41-47, 91-97	Bostäder	Bostäder
Topasen 2	Norrköping	Urbergsgatan 11-37, 51-87	Bostäder	Bostäder
Tornet 11	Norrköping	Styrmansgatan 21-25, Östra Promenaden 18	Bostäder	Bostäder
Tornet 8	Norrköping	Hospitalsgatan 58, Östra Promenaden 14	Bostäder	Bostäder
Tornet 9	Norrköping	Östra Promenaden 16	Bostäder	Bostäder
Tuvan 1 (tomträtt)	Norrköping	De Geersgatan 57-63, Ängsvaktaregatan 27	Bostäder	Bostäder
Vattnet 7	Norrköping	Trädgårdsgatan 27-29	Bostäder	Bostäder

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
Vesslan 5	Norrköping	Norra Promenaden 110 A-B, Åbygatan 1	Bostäder	Bostäder
Vesslan 6	Norrköping	Norra Promenaden 112, 112 A-B	Bostäder	Bostäder
Vesslan 7	Norrköping	Norra Promenaden 114, Tjustgatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Motormannen 1	Norrtälje	Stockholmsvägen 53-59	Vårdboende	Samhällsfastighet
Brandstoden 7	Nyköping	Järnvägsgatan 26-28 A-C	Bostäder	Bostäder
Brudslöjan 3	Nyköping	Hemgårdsvägen 18 A-B, 20 A-B, 22 A-B	Bostäder	Bostäder
Garvaren 1	Nyköping	Östra Kvarngatan 11-13, 17	Bostäder	Bostäder
Kaveldunet 2	Nyköping	Skolörtsgången 1-87	Bostäder	Bostäder
Brännbo 1:29	Sigtuna	Lilla Brännbovägen 18	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ekilla 4:19	Sigtuna	Solbrinken 5	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ekilla 6:125	Sigtuna	Solbrinken 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fiskgjusen 1	Sigtuna	Ormbergsvägen 28, 30, 32, 34	Bostäder	Bostäder
Havsörnen 2	Sigtuna	Ormbergsvägen 17, 19, 21, 23	Bostäder	Bostäder
Humlegården 17	Sigtuna	Prästgatan 21	Vårdboende	Samhällsfastighet
Hällsboskolan 2	Sigtuna	Prästängsvägen 1	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Höken 2	Sigtuna	Trollbergsvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Märsta 1:186	Sigtuna	Idrottsvägen 21	Vårdboende	Samhällsfastighet
Märsta 1:19	Sigtuna	Bollbacken 9	Vårdboende	Samhällsfastighet
Norrbacka 1:39	Sigtuna	Odensalavägen 1-3	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Ormvråken 1	Sigtuna	Falkvägen 1-5G	Bostäder	Bostäder
Ragvaldsbo 1:119	Sigtuna	Rosendalsvägen 34	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ragvaldsbo 1:186	Sigtuna	Hagtornsvägen 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ragvaldsbo 1:189	Sigtuna	Ragvaldsbo gårdsväg 14 A	Bostäder	Bostäder
Rävsta 5:386	Sigtuna	Solursg 3 A-D, Solursst 4 A-G, Spaljeväg 23 A	Bostäder	Bostäder
Rördrommen 1	Sigtuna	Ormbergsvägen 1-32	Bostäder	Bostäder
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Väringavägen 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sigtuna 2:247	Sigtuna	Skolbacken 58	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sjudargården 1:17	Sigtuna	Karin Hansdottersväg 2 / Hertigvägen 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sätuna 3:12	Sigtuna	Dragonvägen 10	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sätuna 3:201	Sigtuna	Södergatan 33	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sätuna 3:266	Sigtuna	Södergatan 57-59	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Valsta 3:170	Sigtuna	Vikingavägen 2	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Valsta 3:172	Sigtuna	Ragnagatan 5A-C	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Valsta 3:179	Sigtuna	Ragnagatan 7 & 9	Vårdboende	Samhällsfastighet
Valsta 3:182	Sigtuna	Steninge Backe 1-6	Bostäder	Bostäder
Valsta 3:184	Sigtuna	Valsta gårdsväg 10, Valsta gårdsväg 14	Bostäder	Bostäder
Valsta 3:38	Sigtuna	Sleipnergatan 40-86	Bostäder	Bostäder
Valsta 3:53	Sigtuna	Ragnagatan 38	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Tidmätaren 1	Sollentuna	Kuskvägen 6	Kommersiellt	Bostäder
Tidmätaren 2	Sollentuna	Kuskvägen 8	Kommersiellt	Bostäder
Nordan 21 (tomträtt)	Solna	Hagalundsgatan 19	Kommersiellt	Bostäder
Nordan 23	Solna	Hagalundsgatan 23 - 31	Bostäder	Bostäder
Nordan 25	Solna	Hagalundsgatan 35 - 41	Bostäder	Bostäder
Brågarp 6:879	Staffanstorp	Amarantgatan 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fader Bergström 1	Stockholm	Selmedalsvägen 90 & 92	Vårdboende	Samhällsfastighet
Jordbruk-sministern 3	Stockholm	Byälvsvägen 35 B	Vårdboende	Samhällsfastighet
Skrinnaren 1	Sundbyberg	Rissneleden	Mark/parkering	Bostäder
Daldockan 1	Södertälje	Ågärdevägen 1-9	Bostäder	Bostäder
Elefanten 19	Södertälje	Björklundsgatan 4 D-L	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fasanen 1	Södertälje	Karlhovsvägen 7-17	Bostäder	Bostäder
Glasberga 1:133	Södertälje	Glasbygatan 1, Ljustergatan 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Hasseln 4	Södertälje	Övre Torekällgatan 21 A-B	Bostäder	Bostäder
Karlberga 2	Södertälje	Karlbergavägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ljungbacken 2	Södertälje	Rönnvägen 9 A	Vårdboende	Samhällsfastighet
Lönnen 3	Södertälje	Parkgatan 8	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ollonborren 7	Södertälje	Kringelvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Pumpan 1	Södertälje	Prästgårdsvägen 48	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Påfågeln 1	Södertälje	Karlhovsvägen 1-5, Törnrosavägen 14-18	Bostäder	Bostäder
Repet 4	Södertälje	Myrstigen, Fjärilsstigen	Bostäder	Bostäder
Segelbåten 1	Södertälje	Hertig Carls väg 24 A-C	Bostäder	Bostäder
Segelbåten 2	Södertälje	Hertig Carls väg 26 A-C	Bostäder	Bostäder
Skorpionen 6	Södertälje	Oxbacksgatan 14, S:ta Ragnhildsg 30	Bostäder	Bostäder
Spettet 2	Södertälje	Täppgatan 14	Bostäder	Bostäder
Spettet 3	Södertälje	Täppgatan 12 A-B	Bostäder	Bostäder
Spettet 4	Södertälje	Täppgatan 10 A-B	Bostäder	Bostäder
Vibacken 2	Södertälje	Wijbacksvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Båtsmannen 1	Umeå	Bankgatan 16 A, 16 B	Bostäder	Bostäder
Duvhöken 2	Umeå	Länsmansvägen 4	Bostäder	Bostäder

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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
Ingenjören 6	Umeå	Svedjebacken 4 A-H, 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Jungmannen 1	Umeå	Centralgatan 25 A-B	Bostäder	Bostäder
Jägaren 4	Umeå	Skolgatan 40 A-B	Bostäder	Bostäder
Jägaren 5	Umeå	Kungsgatan 41-43 A-C	Bostäder	Bostäder
Järven 18	Umeå	Storgatan 72-74, Häradshövdingegatan 6, Östra Strandgatan 19	Bostäder	Bostäder
Järven 19	Umeå	Storgatan 76-78	Bostäder	Bostäder
Krukan 15	Umeå	Mjölkvägen 10-12 A-E, 14-22	Bostäder	Bostäder
Laxen 23	Umeå	Storgatan 98	Bostäder	Bostäder
Leoparden 2	Umeå	Hovrättsgatan 5, Kungsgatan 39	Bostäder	Bostäder
Leoparden 4	Umeå	Skolgatan 36 A-B, Slöjdgatan 8	Bostäder	Bostäder
Lövsågen 16	Umeå	Lagmansgatan 48 A-B	Bostäder	Bostäder
Lövsågen 37	Umeå	Lagmansgatan 44	Bostäder	Bostäder
Matrosen 4	Umeå	Nygatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Matrosen 7	Umeå	Bankgatan 11, Nygatan 4 A-B	Bostäder	Bostäder
Nämndemannen 1	Umeå	Svedjebacken 5 A-K	Bostäder	Bostäder
Orrspelet 1	Umeå	Morkullevägen 16 A-H	Bostäder	Bostäder
Orrspelet 2	Umeå	Morkullevägen 18 A-M, Morkullevägen 20 A - B	Bostäder	Bostäder
Reparatören 3	Umeå	Odlarvägen 6 A-X , Yrkesvägen 6 A-K	Bostäder	Bostäder
Rubinen 2	Umeå	Kungsgatan 23, Skolgatan 22 A-B	Bostäder	Bostäder
Sandtaget 2	Umeå	Sandbackavägen 34 A-M, 36-38	Bostäder	Bostäder
Släggskaftet 11	Umeå	Markvägen 3 A-M	Bostäder	Bostäder
Sofiehem 2:156	Umeå	Ålidbacken 23	Skola/förskola	Samhällsfastighet
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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
Tranan 2	Umeå	Skolgatan 95	Bostäder	Bostäder
Tranan 3	Umeå	Skolgatan 97, Fabriksgatan 9	Bostäder	Bostäder
Täfteå 10:202	Umeå	Mastvägen 2-8 A-F	Bostäder	Bostäder
Uven 11	Umeå	Träsnidargatan 4 A-B	Bostäder	Bostäder
Vaktposten 3	Umeå	Slöjdgatan 7 A-B	Bostäder	Bostäder
Vallen 4	Umeå	Grisbackav. 3-5, Hartvigsg.14, Lagmansg. 7-11	Bostäder	Bostäder
Vittran 1	Umeå	Vittervägen 172-290	Bostäder	Bostäder
Skälby 1:14	Upplands Väsby	Maria Krantzons väg 1-28	Bostäder	Bostäder
Skälby 1:312	Upplands Väsby	Lindhemsvägen 13-60	Bostäder	Bostäder
Vilunda 28:22	Upplands Väsby	Holmvägen 2-20	Bostäder	Bostäder
Vilunda 28:25	Upplands Väsby	Holmvägen 11, 13	Bostäder	Bostäder
Kungsängens -Tibble 1:653	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kungsängens -Tibble 1:654	Upplands-Bro	Lillsjö Badväg 8	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Almunge Prästgård 1:59	Uppsala	Lillsjövägen 14 D	Vårdboende	Samhällsfastighet
Berthåga 38:5	Uppsala	Sandstensvägen 20	Stödboende	Samhällsfastighet
Berthåga 43:1	Uppsala	Stenkolsvägen 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Berthåga 48:6	Uppsala	Stenhuggarvägen 12	Stödboende	Samhällsfastighet
Berthåga 60:2	Uppsala	Herrhagsvägen 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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
Eriksberg 15:2	Uppsala	Glimmervägen 3	Stödboende	Samhällsfastighet
Eriksberg 17:1	Uppsala	Glimmervägen 5 A-B, 7 A-B	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 17:2	Uppsala	Glimmerv 9-11 A-B, Granitv 1 A-C	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 4:1	Uppsala	Glimmervägen 6-10	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 9:4	Uppsala	Gustavsbergsgatan 4	Bostäder	Bostäder
Flogsta 17:2	Uppsala	Tavastehusgatan 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Flogsta 34:3	Uppsala	Helsingforsgatan 159	Stödboende	Samhällsfastighet
Fålhagen 6:3	Uppsala	Vaksalagatan 35-39	Bostäder	Bostäder
Fålhagen 6:4	Uppsala	Eskilsgatan 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Gamla Uppsala 21:80	Uppsala	Arkeologvägen 15-27	Stödboende	Samhällsfastighet
Gamla Uppsala 47:7	Uppsala	Sköldmövägen 11-19	Vårdboende	Samhällsfastighet
Gamla Uppsala 94:4	Uppsala	Topeliusgatan 21	Stödboende	Samhällsfastighet
Gamla Uppsala 97:3	Uppsala	Huges väg 7	Stödboende	Samhällsfastighet
Gottsunda 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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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
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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
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
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
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

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	ÄNDAMÅL	SEGMENT
Hyacinten 10	Östersund	Ängegatan 3A-B	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 12	Östersund	Grundläggargränd 2-16, Brunflovägen 9A-B, Ängegatan 1, 1A-B	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 13	Östersund	Ängegatan 1C, 5A-D, 7C, Grundläggargränd 18-32	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 15	Östersund	Grundläggargränd 34-48	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 16	Östersund	Ängegatan 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

Nyckeltal

BELOPP I MKR	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hyresintäkter	3 473	3 169	3 062	3 032	2 916
Driftöverskott	1 960	1 760	1 768	1 760	1 586
Resultat efter finansiella poster	858	1 068	1 526	1 279	1 286
varav förvaltningsresultat	1 189	1 198	1 230	1 245	1 048
Värdeförändring fastigheter	-4 776	-1 935	5 509	1 825	1 538
Periodens resultat	-3 921	228	5 931	2 481	2 244
Balansräkning					
Eget kapital	25 164	29 085	28 855	22 921	20 441
Extern skuld	29 422	29 021	26 922	26 315	26 838
Verkligt värde fastigheter	56 139	59 423	58 780	51 750	49 307
Balansomslutning	60 961	64 922	62 411	55 271	52 612
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	41	45	46	41	39
Belåningsgrad, procent	52	49	46	51	54
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,5	3,6	3,7	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,7	17,6	15,9	15,2	18,0
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	8	6	9	9
Medelränta, procent	2,6	2,0	1,5	1,7	1,6
Räntebindning, år	3,3	3,4	4,2	4,7	4,5
Kapitalbindning, år	3,7	3,7	4,0	4,0	3,8
Avkastning på eget kapital, procent	-14,5	0,8	22,9	11,4	11,6
Direktavkastning, procent	3,4	3,0	3,2	3,5	3,3
Totalavkastning exkl joint ventures, procent	-4,7	-0,3	13,9	7,2	6,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent	-4,9	-0,4	13,9	7,0	7,2

BELOPP I MKR	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	512	519	514	540	560
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 245	2 240	2 216	2 232	2 292
Antal lägenheter	29 650	29 230	28 514	28 730	29 214
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	30	30	29	30	30
Vakansgrad bostäder, procent	2,9	3,1	5,1	4,0	3,5
Marknadsvakans bostäder, procent	1,0	0,8	1,5	1,4	0,8
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	7,3	7,6	8,3	8,8	9,0
Verkligt värde, kr/kvm	25 008	26 525	26 522	23 181	21 512
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	7,4	3,3	2,4	3,5	4,3
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	8,4	-1,2	1,1	9,2	3,6
Överskottsgrad, procent	56	56	58	58	54
Medarbetare					
Antal anställda per den 31 december	308	316	286	271	259

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	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	-3 921	228
Genomsnittligt eget kapital	27 125	28 970
Avkastning på eget kapital, %	**-14,5**	**0,8**
Driftöverskott		
Hyresintäkter	3 473	3 169
Fastighetskostnader	-1 513	-1 409
Driftöverskott	**1 960**	**1 760**
Överskottsgrad		
Driftöverskott	1 960	1 760
Hyresintäkter	3 473	3 169
Överskottsgrad, %	**56**	**56**
Direktavkastning		
Driftöverskott	1 960	1 760
Ingående fastighetsvärde	59 423	58 780
Utgående fastighetsvärde	56 139	59 423
Genomsnittligt fastighetsvärde	57 781	59 102
Direktavkastning, %	**3,4**	**3,0**
Totalavkastning		
Driftöverskott	1 960	1 760
Värdeförändring fastigheter	-4 776	-1 935
Summa	**-2 816**	**-175**

BELOPP ANGES I MKR	2023	2022
Ingående fastighetsvärde	59 423	58 780
Utgående fastighetsvärde	56 139	59 423
Avgår orealiserade värdeförändringar	4 776	1 935
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**60 169**	**60 069**
Totalavkastning,%	**-4,7**	**-0,3**
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	-4 784	319
Återläggning		
Värdeförändring fastigheter	4 776	1 935
Värdeförändring derivatinstrument och lån	866	-1 186
Resultat från andelar i joint ventures	303	91
Finansiella kostnader	662	450
Rörelseresultat	**1 823**	**1 609**
Externa räntor	-693	-456
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,6**	**3,5**
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	29 422	29 021
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 139	59 423
Belåningsgrad, %	**52**	**49**
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	5 609	4 530
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 139	59 423
Belåningsgrad, %	**10**	**8**

BELOPP ANGES I MKR	2023	2022
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	29 422	29 021
Likvida medel	-766	-783
Säkerheter avseende CSA-avtal	-456	-2
Nettoskuld	**28 200**	**28 236**
Driftöverskott	1 960	1 760
Central administration	-172	-156
Avskrivningar	3	2
EBITDA	**1 791**	**1 606**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**15,7**	**17,6**

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 för fastigheter.
Driftöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Förvaltningsresultat	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och nettot av finansiella intäkter och kostnader med tillägg för förvaltningsresultat från andelar i joint ventures.
Hyresduration, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter, exklusive garage/parkering samt bostäder uthyrda till privatpersoner.
Hyresintäkter	Periodens hyresintäkter och övriga intäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/ EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
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.



Produktion: Rikshem i samarbete med Marczak 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