

Rikshems delårsrapport

januari–september 2025

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 2 732 mkr (2 720), en ökning med 12 mkr eller 0,5 procent. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 71 mkr eller 3,2 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 606 mkr (1 591), en ökning med 1,0 procent. För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 43 mkr eller 3,1 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 000 mkr (985), en ökning med 15 mkr eller 1,5 procent.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -179,2 mkr (236), varav -179,4 mkr avsåg orealiserad värdeförändring motsvarande -0,3 procent (0,4). Realiserad värdeförändring uppgick till 0,2 mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 559 mkr (541). Resultat efter skatt uppgick till 527 mkr (420).
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 907 mkr (730).
- Under perioden har tre fastigheter förvärvats och totalt 28 fastigheter avyttrats.

Händelser under tredje kvartalet

- Under tredje kvartalet frånträdde sju fastigheter där den största affären avsåg fyra bostadsfastigheter i Nyköping.

Händelser efter balansdagen

- Kreditvärderingsinstitutet Moody's Ratings bekräftade i oktober återigen Rikshems starka kreditbetyg A3 med stabila utsikter.

Rikshem i sammandrag

Hyresintäkter, mkr	899	897	2 732	2 720	3 645	3 633
Driftöverskott, mkr	583	574	1 606	1 591	2 108	2 093
Förvaltningsresultat, mkr	387	378	1 000	985	1 289	1 274
Periodens/årets resultat, mkr	299	130	527	420	1 108	1 001
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 421	56 065	55 421	56 065	55 421	56 575
Uthyrningsbar area, tkvm	2 106	2 219	2 106	2 219	2 106	2 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,2	95,6	95,2	95,6	95,2	95,2
Belåningsgrad, procent	48	51	48	51	48	51
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6
Eget kapital, mkr	26 692	25 585	26 692	25 585	26 692	26 165
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,7	1,1	3,7	1,1	3,7	4,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	4,2	-4,6	4,2	-4,6	4,2	3,9

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	okt 2024- sep 2025	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	899	897	2 732	2 720	3 645	3 633
Driftöverskott, mkr	583	574	1 606	1 591	2 108	2 093
Förvaltningsresultat, mkr	387	378	1 000	985	1 289	1 274
Periodens/årets resultat, mkr	299	130	527	420	1 108	1 001
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 421	56 065	55 421	56 065	55 421	56 575
Uthyrningsbar area, tkvm	2 106	2 219	2 106	2 219	2 106	2 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,2	95,6	95,2	95,6	95,2	95,2
Belåningsgrad, procent	48	51	48	51	48	51
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6
Eget kapital, mkr	26 692	25 585	26 692	25 585	26 692	26 165
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,7	1,1	3,7	1,1	3,7	4,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	4,2	-4,6	4,2	-4,6	4,2	3,9





Vd-ord

De senaste månaderna har för Rikshems del varit fortsatt stabila och verksamheten går enligt plan. Vi ligger bra, eller bättre, till jämfört med de mål vi satt upp inom bland annat energi, kundnöjdhet, trygghet i våra områden och medarbetarnöjdhet. Rikshems kompetenta medarbetare gör ett ambitiöst arbete såväl ute i våra områden som på våra kontor och tar hand om både kunder och fastigheter med fina resultat.

Positiv resultatutveckling

Sverige befinner sig i en segdragen lågkonjunktur men nu finns tecken på en kommande återhämtning.

Inflationen är på nedgång och både finanspolitiken och penningpolitiken är nu mer expansiv och vid sitt senaste möte valde

Riksbanken att sänka räntan för att stimulera ekonomin.

Lägre räntor är generellt sett bra för fastighetsmarknaden där fastighetsvärdena har stabiliserats och transaktionsvolymerna nu ökar.

Under perioden har vi varit aktiva som både köpare och säljare. Rikshem fortsätter att leverera både ökat driftöverskott och förvaltningsresultat trots att vi på ett par lokala marknader har en högre vakansnivå än tidigare år.

Höjt bostadsbidrag välkomnas

Regeringen presenterade i september sin budget inför mandatperiodens sista år och jag kan konstatera att de delar som avser fastighets- och bostadsmarknaden fortsatt riktas huvudsakligen mot det ägda boendet. Höjningen av bostadskostnadsgränsen för barnfamiljer som möjliggör en höjning av bostadsbidraget för första gången på 29 år är ett bra steg, men för att få bidraget träffsäkert borde det indexregleras för att undvika att det urholkas framöver. Detta är en viktig fråga för att undvika strukturell hemlöshet hos barnfamiljer och pensionärer.

För att möjliggöra för så många som möjligt att kunna efterfråga våra bostäder och för att säkerställa att kunderna ska klara av sina åtaganden använder vi oss av ett väl avvägt inkomstkrav som är baserat på Kronofogdens normalbelopp. Att hyresgästerna har rätt förutsättningar för att hyra hos oss och att klara av att betala hyran är viktigt för både hyresvärd och hyresgäst.

Tudelad hyresmarknad i Sverige

Redan för flera år sedan såg vi risk för en hyresmarknad där vi samtidigt har både bostadsbrist och vakanser. Idag verkar vi i den verkligheten. Samtidigt som det i exempelvis Umeå och Uppsala krävs fler år i bostadskö för att teckna kontrakt på en hyresrätt, kan den som vill ha en bostad i Norrköping få flytta in imorgon. Det är på de lokala marknader där det byggts mycket de senaste åren som större vakanser har uppstått. På sikt kommer dock vakanssituationen att lösas då nyproduktionen minskar eller upphör på orter som idag har ett överutbud. Som långsiktig fastighetsägare kan vi hantera upp- och nedgångar och anpassa våra arbetssätt och våra fastigheter och projekt, men det bästa för både oss och de som vill bo i hyreslägenhet är en hyresmarknad i balans.

Många nya kunder i Lund

I Lund genomför vi ett stort nyproduktionsprojekt som på sikt kommer innebära ett tillskott om cirka 1 000 bostäder till vår portfölj och till marknaden i Lund. De första byggnaderna står snart klara och vi har

sällan haft en så välbesökt visning som vid den premiärvisning som hölls här under sensommaren. Med bra läge, välplanerade lägenheter och hög kvalitet i materialvalen hyrdes den första etappens 50 lägenheter ut direkt. Även etapp två om 110 lägenheter är i stort sett helt uthyrd. Vi ser fram emot att få välkomna de första hyresgästerna vid årsskiftet.

Nöjda i våra samhällsfastigheter

Den interna uppdelningen av förvaltningen av våra bostäder och samhällsfastigheter som vi gjorde för några år sedan har varit lyckosam. Årets mätning av kundnöjdheten bland samhällsfastighetskunderna visar att vår satsning på kundarbetet också ger ordentliga resultat. Med en ökning på 10 procentenheter överträffar vi vårt mål för 2025 med råge. Nära kunddialog och förbättrad ärendehantering är några av nycklarna till nöjdare kunder, vilket också ger affärsmöjligheter som hyresgäst-anpassningar och förlängda avtal.

**Anette Frumerie,
verkställande direktör**

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag.

Vi äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart.

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

Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. De största orterna är Uppsala, Helsingborg och Storstockholm.

Rikshems vision är att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag. Det övergripande ekonomiska målet är att leverera en attraktiv avkastning med låg risk genom hög kundnöjdhet, en god investeringsvolym och ett affärsmässigt fokus.

Vår vision

**Goda livsmiljöer
och en enklare
vardag**

Pågående hållbarhetsprojekt

I Nacka har Rikshem två fastigheter med förskolor där uppvärmning skett genom direktverkande el med elradiatorer som uppvärmningskälla. Nu konverteras värmesystem samt varmvattenproduktion. Nytt system består av luft-vattenvärmepumpar med tillhörande vattenburet radiatorsystem och varmvattenberedare. Projekten samordnas med pågående fastighetsstyrningsprojekt för synergieffekter.

Tidigare har fastigheternas belysning konverterats till LED och vindarna tilläggsisolerats. En av fastigheterna kompletteras med solceller. Den totala beräknade energibesparingen för de två fastigheterna uppgår till cirka 60 procent, vilket motsvarar sju villors årsförbrukning.

Utöver energibesparing bidrar projekten till ett bättre inomhusklimat och en säkrare miljö för barnen att vistas i, då nya radiatorer arbetar med lägre ytemperaturer än motsvarande elradiatorer.

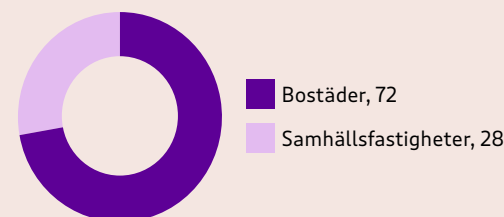
Erstavik 26:245 Nacka



Fördelning av fastigheternas värde

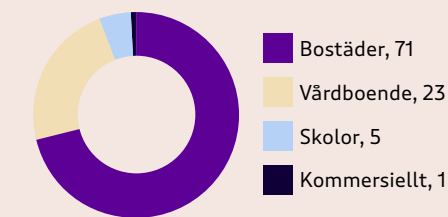
Fastigheternas verkliga värde uppgår till 57 740 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures). Rikshem äger cirka 29 000 lägenheter bestående av hyresrätter, seniorboenden, vårdbostäder, studentbostäder och ungdomslägenheter. 28 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter, till exempel skolor och vårdboenden.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)*

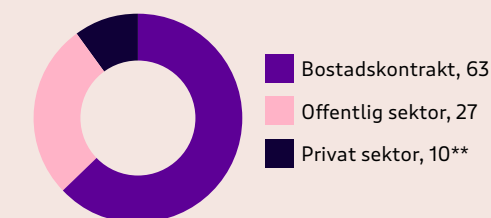


Fyra fastigheter har under perioden omklassificerats från samhällsfastigheter till bostäder i enlighet med Rikshems definition för segment. Främst på grund av att blockhyresavtal har omvandlats till enskilda bostadskontrakt.

Fördelning av fastighetsvärde (procent)*



Fördelning av hyresintäkter (procent)



*Läs mer om fördelning av fastighetsbestånd på sidan 8.

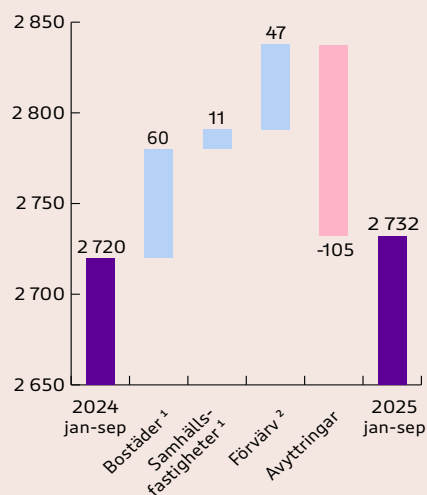
**Huvudsakligen privata aktörer inom vård, omsorg och skolor.

Intäkter, kostnader & resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 12 mkr eller 0,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 2 732 mkr (2 720). För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 71 mkr eller 3,2 procent. Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering, förhandlad eller indexerad, och färdigställda projekt. Periodens ekonomiska vakansgrad för totalt bestånd uppgick till 4,7 procent (3,9) och uteblivna intäkter för marknadsvakanser ökade med 25 mkr jämfört med föregående år.

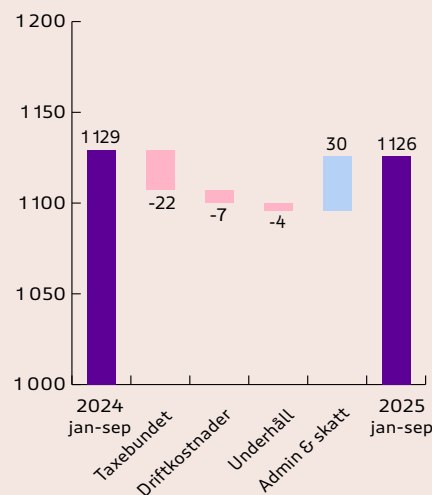
Hyresintäkter (mkr)



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 3 mkr eller 0,3 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 126 mkr (1 129). Den största förklaringen är frånträdna fastigheter, men även att taxebundna kostnader såsom för el och fjärrvärme har minskat till följd av en varmare period jämfört med föregående år samt energieffektiviseringar. Den mildare vintern har även resulterat i lägre kostnader för snöröjning. Prishöjningar har resulterat i högre kostnader för VA och kostnaderna för fastighetsadministration har ökat till följd av ökade personalkostnader. För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 28 mkr eller 3,2 procent.

Fastighetskostnader (mkr)

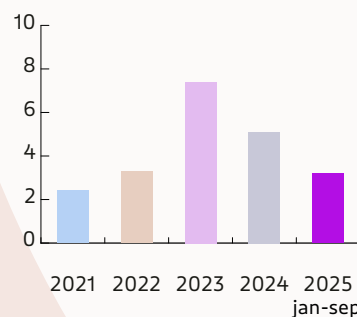


Driftöverskott

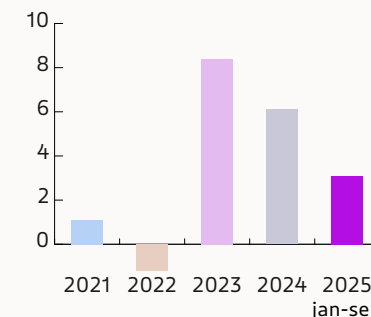
Driftöverskottet ökade med 15 mkr eller 1,0 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 606 mkr (1 591). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 43 mkr eller 3,1 procent. Frånträdna fastigheter minskade driftöverskottet med 59 mkr jämfört med föregående år.

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Hyresintäkter	2 732	2 720
Fastighetskostnader	-1 126	-1 129
Driftöverskott	1 606	1 591
Central administration	-108	-108
Resultat från andelar i joint ventures	35	-9
Rörelseresultat	1 534	1 473
Finansiella intäkter och kostnader	-534	-521
Resultat efter finansiella poster	999	952
varav förvaltningsresultat	1 000	985
Värdeförändring fastigheter	-179	236
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-260	-647
Resultat före skatt	559	541
Skatt	-33	-120
Årets resultat	527	420

Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)

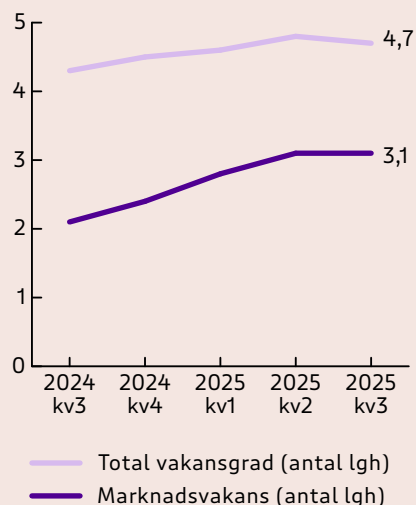


¹Jämförbart bestånd.

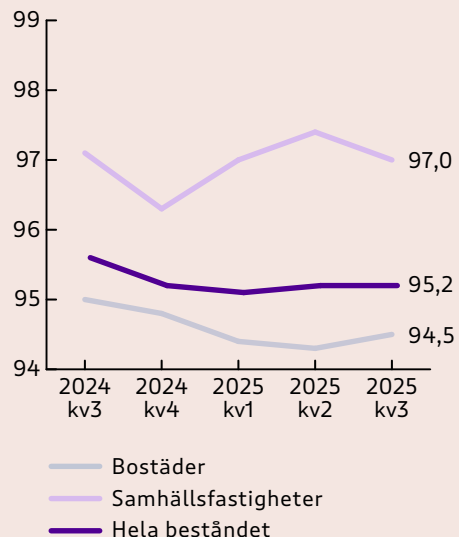
²Förvärv och netto projektfastigheter.

Summa Ökning Minskning

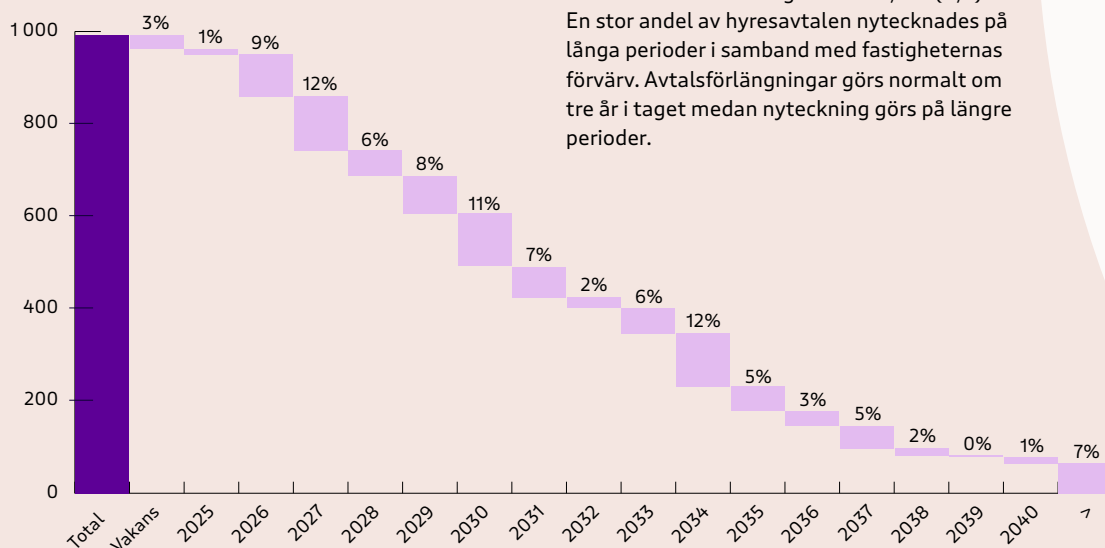
Vakansgrad bostäder (procent)



Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



Förfallostruktur av hyresavtal för samhällsfastigheter, hyresvärde (msek)



Hyresduration samhällsfastigheter

Den genomsnittliga återstående hyresavtals-tiden för samhällsfastigheter är 6,7 år (6,8). En stor andel av hyresavtalen nytecknades på långa perioder i samband med fastigheternas förvärv. Avtalsförlängningar görs normalt om tre år i taget medan nyteckning görs på längre perioder.

Vakanser och uthyrningsgrad

Vakansgraden för bostäder uppgick vid utgången av perioden till 4,7 procent (4,3). Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 3,1 procent (2,1). Ökningen avser främst marknader som för närvarande har ett överutbud. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter har minskat något och uppgår till 97,0 procent (97,1). För totalt bestånd uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,2 procent (95,6). Minskningen avser främst ökad marknadsvakans för bostäder.



Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 108 mkr (108). Kostnaderna för konsulter och inhyrd personal minskar medan IT-kostnaderna, till följd av satsningar inom digitalisering, ökar.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick till -534 mkr (-521). Finansiella intäkter minskade till följd av lägre marknadsränta. Finansiella kostnader innan avdrag för aktiverad ränta minskade till följd av lägre marknadsränta och en lägre genomsnittlig lånevolym. Aktiverad ränta för perioden uppgick till 20 mkr (30) där minskningen främst är hänförlig till en lägre projektvolym. Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 11-12.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 35 mkr (-9). Resultatet är främst hänförligt till förbättrat förvaltningsresultat samt positiv värdeförändring.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 000 mkr (985). Ökningen är främst hänförlig till förbättrat driftnetto och förvaltningsresultat från andelar i intressebolag jämfört med föregående år.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -179,2 mkr (236), varav -179,4 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och 0,2 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring uppgick till -0,3 procent (0,4).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,59* procent, en ökning med 0,03 procentenheter i relation till direktavkastningskravet per den 31 december 2024. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sidan 9.

Derivatinstrument och lån i utländsk valuta

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar, vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i utländsk valuta. I takt med att derivatens löptid blir kortare och återstående kassaflöden minskar rör sig marknadsvärdet mot noll och kommer vid förfallodatum att vara noll. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till -293 mkr (-555) efter att marknadsräntor på längre löptider sjunkit sedan årsskiftet.

Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -248 mkr (-392) som orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till orealiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till 281 mkr (300).

Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade orealiserade resultateffekter.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -33 mkr (-120) varav aktuell skatt utgjorde -109 mkr (-188) och uppskjuten skatt 76 mkr (68). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till fastighetsförsäljningar samt orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 527 mkr (420).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 807 mkr (759). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 907 mkr (730). Under perioden har Rikshem erhållit 75 mkr (-) i utdelning från JV Telestaden. Sammantaget uppgick likvida medel vid periodens utgång till 555 (1 136). Mer information om kassaflödet framgår på sidan 15.

Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat	17	12	36	24	43	31
Värdeförändring fastigheter	0	0	8	-15	4	-19
Värdeförändring derivat	0	-2	-1	-2	-1	-2
Resultat vid försäljning av andelar	-	0	-	-1	-2	-3
Skatt	-10	-9	-8	-15	5	-2
Totalt	7	1	35	-9	49	5

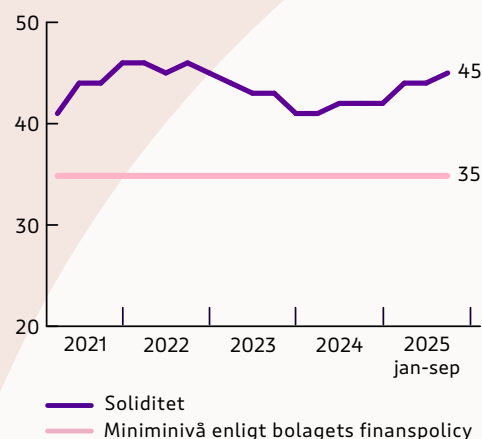
* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

Övergripande finansiella nyckeltal

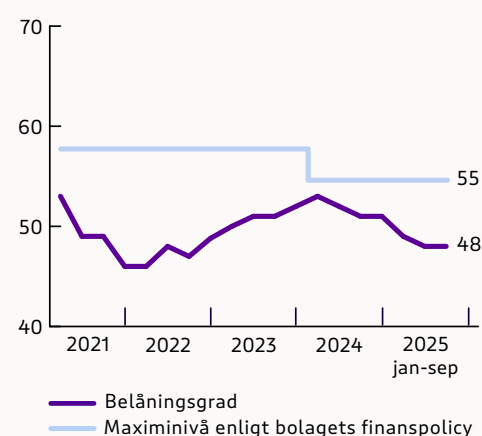
Samtliga av Rikshems övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom bolagets policynivåer. *Belåningsgraden* har sedan årsskiftet sjunkit efter amortering av skuld. *Räntetäckningsgrad* har sedan årsskiftet utvecklats positivt som en konsekvens av förbättrad intjäning

samtidigt som finansieringskostnaderna sjunkit. *Nettoskuld/EBITDA* har sjunkit till följd av positiv utveckling av driftöverskottet i kombination med lägre investeringstakt och amorteringar av lån efter avyttringar.

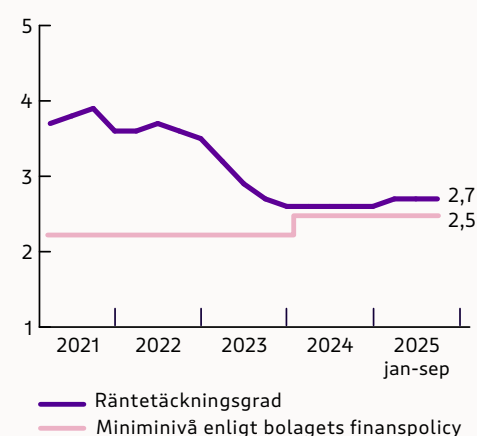
Soliditet (procent)



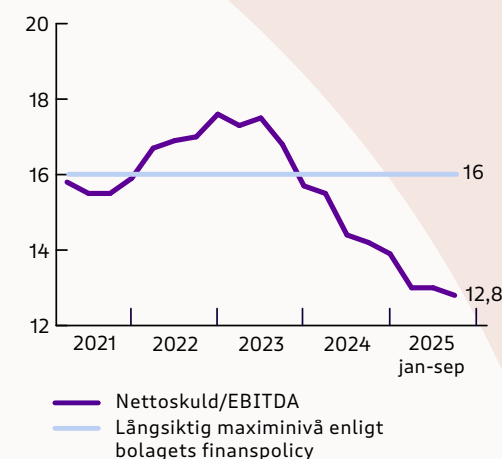
Belåningsgrad (procent)



Räntetäckningsgrad (ggr)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



För definitioner av nyckeltal se sidan 23.

Segmentsrapport & fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av det tredje kvartalet 464 fastigheter (489). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 55 421 mkr (56 575).

Av verkligt värde avsåg 39 550 mkr bostäder, 12 732 mkr vårdboenden, 2 687 mkr skolor och 452 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 343 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Segmentsrapport

	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFASTIGHETER		TOTALT	
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Hysesintäkter, mkr	1956	1906	776	814	2 732	2 720
Fastighetskostnader, mkr	-880	-875	-246	-254	-1 126	-1 129
Driftöverskott, mkr	1 077	1 031	529	560	1 606	1 591
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	-193	79	14	168	-179	247
Totalavkastning, mkr	883	1 110	544	728	1 427	1 838
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 843	39 722	15 578	16 343	55 421	56 065
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,5	3,3	4,4	4,3	3,8	3,6
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	3,8	0,7	3,6	2,9	3,8	1,4
Andel verkligt värde fastigheter, procent	72	71	28	29	100	100
Area, tkvm	1 560	1 632	547	587	2 106	2 219
Verkligt värde, kr per kvm	25 547	24 345	28 501	27 837	26 314	25 269
Investeringar, mkr	759	646	148	84	907	730

Rikshems fastighetsbestånd per 30 september 2025

TYP	VÄRDE (MKR)	ANDEL (PROCENT)	AREA (TKVM)	VÄRDE (KR/KVM)	HYRESVÄRDE (MKR)
Segment bostäder					
- Bostäder	39 550	71	1 542	25 648	
- Kommersiellt*	258	0	16	15 670	
- Skolor	35	0	1	31 659	
Bostäder	39 843	72	1 560	25 547	2 656
Segment samhällsfastigheter					
- Vårdboenden	12 732	23	428	29 772	
- Skolor	2 652	5	99	26 660	
- Kommersiellt*	194	0	19	9 973	
Samhällsfastigheter	15 578	28	547	28 501	1 030
Totalt	55 421	100	2 106	26 314	3 686

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

Fastighetsvärdering

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Externa fastighetsvärderingar utförs kvartalsvis av hela fastighetsbeståndet. En mindre del av beståndet värderas även internt. Internt värderade fastigheter utgörs främst av fastigheter med större pågående eller kommande projekt. Värderingen genomförs enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS® 13.

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -179,4 mkr (247,2), och realiserad värdeförändring uppgick till 0,2 mkr. Orealiserad värdeförändring motsvarar -0,3 procent (0,4). Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,03 procentenheter till 4,59* procent i relation till värdet per den 31 december 2024.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	56 575	56 139	56 139
Orealiserad värdeförändring	-179	247	416
Investering	907	730	1 078
Förvärv	262	-	5
Försäljning	-2 144	-1 051	-1 063
Verkligt värde vid utgången av perioden	55 421	56 065	56 575
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	57 740	58 839	58 827

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	30 sep 2025	31 dec 2024	Förändring
Bostäder	4,49	4,50	-0,01
Samhällsfastigheter:	4,76	4,63	0,13
Vårdboenden	4,73	4,57	0,16
Skolor	4,91	4,88	0,04
Kommersiellt	6,52	6,49	0,03
Totalt	4,59	4,56	0,03

* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Hyresvärde (kr/kvm)			Direktavkastningskrav (procent)		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	1 049	1 693	2 827	3,25	4,49	6,77
Samhällsfastigheter:					4,76	
Vårdboenden	971	1 937	3 825	4,13	4,73	8,00
Skolor	1 051	1 934	2 950	4,50	4,91	6,61
Kommersiellt	988	1 543	2 174	5,90	6,52	7,35
Medeltal		1 758			4,59	

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar baseras på antaganden om framtida kassaflöden och marknadens direktavkastningskrav. Det värdeintervall om +/-5 procent som anges vid fastighetsvärderingar avspeglar den osäkerhet

som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar en ökning av direktavkastningskravet om 0,25 procentenheter en värdeförändringar om -2,9 mdkr i jämförbart bestånd.

Känslighetsanalys förändring i mkr

Fastighetstyp	Direktavkastningskrav**		Marknadshyra		Kostnader	
	+0,25%	-0,25%	+/-	1,0%	+/-	1,0%
Bostäder	-2 054	2 303	+/-	598	+/-	205
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-678	756	+/-	139	+/-	47
Skolor	-127	141	+/-	29	+/-	11
Totalt	-2 859	3 200	+/-	766	+/-	263

** Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

Transaktioner & investeringar

Transaktioner

Under perioden har 28 fastigheter avyttrats till ett sammanlagt värde om totalt 2 144 mkr. Den största transaktionen avsåg sju bostadsfastigheter i Helsingborg. Övriga avyttringar omfattade bland annat bostadsfastigheter i Sigtuna, Norrköping och Nyköping samt samhällsfastigheter i Stockholm, Ale och Luleå.

Under perioden har Rikshem förvärvat tre bostadsfastigheter i Uppsala till ett totalt värde om 262 mkr.

Investeringar och projekt

Periodens investeringar uppgick till 907 mkr (730). Av dessa avsåg 590 mkr (398) ombyggnation och renovering, 235 mkr (264) nyproduktion och 82 mkr (68) energiprojekt.

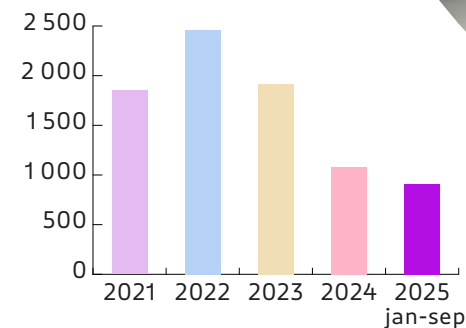
Nyproduktion omfattande 323 lägenheter pågår med beräknat färdigställande andra kvartalet 2026.

Större renoveringsprojekt pågår i sju bostadsfastigheter innefattande 1 499 lägenheter där färdigställande sker löpande.

I fastigheten Termometern 1 i Halmstad pågår en hyresgäst Anpassning åt Halmstad kommun för vård- och omsorgsboende med ett 15-årigt hyresavtal.

Under perioden har 984 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

Investeringar (mkr)



Rikshems största pågående projekt

Projekt	Kommun	Område	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal lgh före	Antal lgh efter	Investeringsbelopp (mkr)	Återstående investeringsbelopp (mkr)	Beräknat färdigställt
Krukan	Umeå	Ersboda	Renovering	Bostäder	65	65	22	4	Kv4 2025
Cellon	Malmö	Mellanheden	Renovering	Bostäder	69	80	99	51	Kv1 2026
Hagalund	Solna	Hagalund	Renovering	Bostäder	438	438	256	53	Kv2 2026
Särsta	Knivsta	Knivsta Centrum	Renovering	Bostäder	71	71	40	38	Kv2 2026
Virket - etapp 1	Lund	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	718	155	Kv2 2026
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	63	Kv4 2026
Linjen	Norrköping	Ektorp	Renovering	Bostäder	159	159	70	64	Kv4 2026
Termometern Kommunen	Halmstad	Söndrum	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	0	0	258	233	Kv4 2026
VR Körfältet	Östersund	Körfältet	Renovering	Bostäder	367	367	233	215	Kv2 2028

Finansiering

Mål och strategi

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

Omvärld och marknad

Globalt är tillväxten fortsatt dämpad och osäkerheten kring USA:s förändrade handelspolitik kvarstår även om vissa överenskommelser träffats vilket dämpat osäkerheten något. En ökad oro för uthålligheten i statsfinanser för viktiga länder som USA, Frankrike och Storbritannien har visat sig genom stigande statsobligationsräntor. Även i Sverige har vi sett stigande statsobligationsräntor i spåren av en förväntad ökad statlig upplåning. Fortsatta spänningar i mellanöstern och pågående krig i Ukraina bidrar också till osäkerheten om global tillväxt och inflationsutsikter.

Takten i återhämtningen för svensk ekonomi har varit trögare än vad de flesta bedömare trott. Hushållens konsumtion har stigit men ökningstakten är långsam och lägre än i början av 2022 innan inflationstakten började öka. Utsikterna för att konsumtionen ska ta fart framgent ser dock positiva ut genom fortsatt lägre räntekostnader och förbättrad köpkraft. Regeringens annonserade reformer i höstbudgeten riktar tydligt in sig på att få hushållen att öka sin konsumtion bland annat

genom skattelättnader och sänkt moms på livsmedel. Riksbanken valde på mötet i september att sänka styrräntan med 25 räntepunkter till 1,75 procent mot bakgrund av lägre tillväxt än tidigare väntat, en svagare arbetsmarknad och att inflationen bedöms falla tillbaka då den under sommarmånaderna drivits upp av tillfälliga faktorer. Riksbanken bedömer att styrräntan ligger kvar på denna nivå ett år framåt för att då åter successivt höjas mot 2 procent för att säkerställa att inflationen inte blir för hög längre fram.

I USA bromsar tillväxten in samtidigt som arbetsmarknaden försvagas. Inflationen exklusive energi ökade i augusti och steg till 3,1 procent vilket delvis förklaras av att tullarna börjar påverka varupriserna. Den amerikanska

centralbanken FED valde dock att sänka styrräntan med 25 räntepunkter vid mötet i september till intervallet 4–4,25 procent och signalerade två ytterligare sänkningar under de återstående mötena 2025. Skälet till lättnaden var främst en försämrad arbetsmarknad samtidigt som effekten på inflationen från tullar bedöms vara övergående.

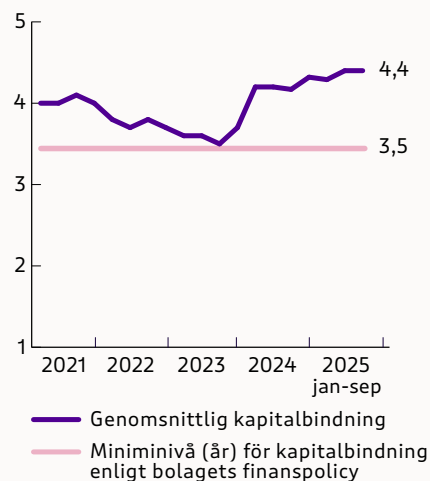
Den Europeiska centralbanken ECB lämnade vid mötet i september sin styrränta oförändrad på 2 procent då inflationen bedömdes vara på målnivån och att framtida räntebeslut beror på inkommande data.

Räntebärande skulder

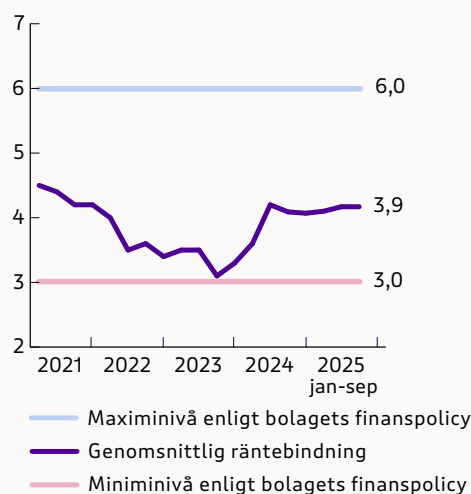
Det har under det tredje kvartalet varit ett fortsatt positivt sentiment i obligationsmarknaden med inflöden till kreditfonder och en hög aktivitet med flera emissioner. Under det tredje kvartalet har Rikshem emitterat två gröna obligationer i norska kronor till ett motsvarande totalt nominellt belopp om 662 mkr på löptiderna 8 och 10 år. I samband med emissionerna återköptes kortfristiga obligationer om sammanlagt 564 mkr i nominellt belopp. Därutöver har återbetalning av obligation vid förfall gjorts om 200 mkr i nominellt belopp. Sedan årsskiftet har Rikshem totalt emitterat nominellt 2 262 mkr i obligationer och återbetalat innan eller vid förfall 3 883 mkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningen, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter har ökat sedan årsskiftet efter refinansieringar och amortering av skulder och uppgick till 4,4 år (4,3). De räntebärande skulderna uppgick till 26 543 mkr (29 111) varav kortfristig del utgör cirka 15 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för lämnade säkerheter (CSA) har minskat med 1 980 mkr sedan årsskiftet efter amortering genom avyttringar och valutaomräkningseffekter på lån i utländsk valuta. Säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Snitträntan ökade till 2,8 procent (2,7) efter amortering av skulder, refinansiering av lån och förfall av räntebindning till låg historisk fast ränta. Avgifter för outnyttjade backupfaciliteter är inräknade i snitträntan.

Genomsnittlig kapitalbindning (år) *



Genomsnittlig räntebindning (år)



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

Förfallostruktur räntebärande skulder

Löptid	RÄNTEFÖRFALL			KAPITALFÖRFALL	
	Belopp (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)	Belopp (mkr)	Andel (procent)
<1 år	4 395	6,7*	16	4 065	15
1-2 år	2 450	1,3	9	3 936	15
2-3 år	3 600	1,2	13	3 790	14
3-4 år	3 250	1,5	12	4 072	15
4-5 år	4 900	1,7	18	2 736	10
5-6 år	2 300	2,4	9	2 432	9
6-7 år	900	1,8	3	498	2
7-8 år	3 200	2,6	12	1 874	7
8-9 år	2 000	2,6	7	1 669	6
> 9 år	-	-	-	1 923	7
Summa	26 995	2,6	100	26 995	100

Löftesprovisioner för
outnyttjade krediter:

0,1

Snittränta: **2,8**

*Snittränta inom 1 år innefattar även kreditmarginaler över Stibor för lån med kapitalbindning på längre löptider.

Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, (procent)
Företagscertifikat SEK	681	3
Banklån mot säkerhet SEK	5 378	20
Icke säkerställda lån SEK	1 144	4
Obligationer SEK	11 126	42
Obligationer NOK	6 125	23
Obligationer EUR	1 369	5
Obligationer AUD	496	2
Obligationer JPY	223	1
Totalt	26 543	100

Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 543 Mkr. Skillnaden mot belopp i ovanstående tabell utgörs av förutbetalda uppläggningsavgifter och valutaomräkning avseende obligationer i utländsk valuta.

Likvida medel och backup-faciliteter

Likvida medel uppgick till 555 mkr (1 563). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 952 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisen i valuta-säkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk. För att reducera refinansierings- och likviditetsrisken har Rikshem backupfaciliteter från ägarna om 10 mdkr (med lika andel vardera) och från svensk bank om 2 mdkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit om 500 mkr.

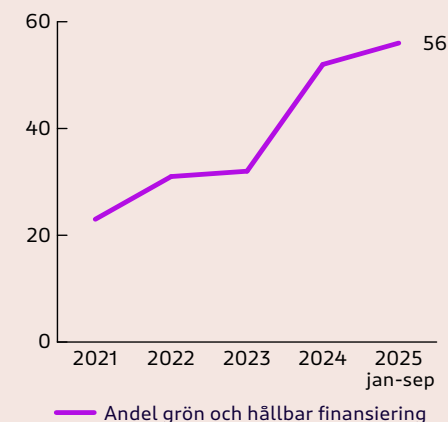
Derivatinstrument

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar och via lån med fast räntebas. Vid kvartalets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp till 23 600 mkr varav betalarswappar avser 22 500 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen i portföljen uppgick till 3,9 år (4,1). Andelen av de räntebärande skulderna i balansräkningen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 85 procent. Bolaget har även så kallade kombinerade valuta- och ränte-swappar med syfte att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -657 mkr (-116).

Grön och hållbar finansiering

Rikshem har länge varit etablerat på den gröna finansieringsmarknaden och andelen grön och hållbar finansiering har ökat successivt över åren. Under innevarande år har det gröna ramverket uppdaterats vilket innebär en tydligare anpassning till delar av EU-taxonoms kriterier och skapar förutsättningar för ytterligare grön finansiering som bidrar till Rikshems långsiktiga hållbarhetsmål. Ramverket har granskats av det oberoende analysinstitutet Morningstar Sustainalytics

Andel grön och hållbar finansiering (procent)



som bekräftar att ramverket är trovärdigt, verkningsfullt och i enlighet med ICMA's Green Bond Principles.

Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanserades under 2024 och bygger på Rikshems viktiga KPIer inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled och målsättningar för energieffektivisering i befintligt bestånd och nybyggnation. Ramverket är baserat på "Sustainability-Linked Bond Principles" och har även det granskats av det oberoende institutet Morningstar Sustainalytics. Under ramverket har Rikshem emitterat 1 000 mkr nominellt i så kallade hållbarhetslänkade obligationer. Därutöver har ett antal banklån kopplats till Rikshems hållbarhets-KPIer vilket möjliggör lägre eller högre lånemarginal om målen uppnås eller inte. Läs mer om Rikshems ramverk och hållbarhetsarbete samt ta del av de senaste investerarrapporterna på rikshem.se.

Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bekräftades av Moody's i oktober 2025.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	okt 2024- sep 2025	2024 jan-dec
Hyresintäkter	899	897	2 732	2 720	3 645	3 633
Driftkostnader	-177	-189	-676	-705	-891	-920
Reparationer och underhåll	-64	-67	-206	-210	-321	-325
Fastighetsadministration	-62	-56	-209	-180	-279	-250
Fastighetsskatt	-11	-11	-34	-34	-45	-45
Summa fastighetskostnader	-316	-323	-1 126	-1 129	-1 537	-1 540
Driftöverskott	583	574	1 606	1 591	2 108	2 093
Central administration	-33	-31	-108	-108	-156	-156
Resultat från andelar i joint ventures	7	1	35	-9	49	5
Rörelseresultat	559	544	1 534	1 473	2 003	1 942
Finansiella intäkter	9	14	33	49	48	64
Finansiella kostnader	-190	-191	-567	-570	-755	-758
Resultat efter finansiella poster	377	367	999	952	1 295	1 248
varav förvaltningsresultat	387	378	1 000	985	1 289	1 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-96	152	-179	236	-10	405
Värdeförändring räntederivat	112	-547	-293	-555	101	-161
Värdeförändring valutaderivat	-56	8	-248	-392	-291	-435
Valutakurseffekter på finansiella skulder	15	191	281	300	219	238
Resultat före skatt	351	171	559	541	1 313	1 295
Skatt	-54	-41	-33	-120	-207	-294
Periodens/årets resultat	299	130	527	420	1 108	1 001
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder						
Omvärdering pensioner	-	-	-	-	0	0
Skatt pensioner	-	-	-	-	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	0	0
Summa totalresultat för perioden/året	299	130	527	420	1 108	1 001

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	18	17
Summa immateriella anläggningstillgångar	13	18	17
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	55 421	56 065	56 575
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	159	188	170
Inventarier	3	4	4
Summa materiella anläggningstillgångar	55 583	56 257	56 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	1 581	1 606	1 620
Övrigt finansiellt innehav	0	-	-
Derivatinstrument	496	641	840
Långfristiga fordringar	53	201	81
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 130	2 448	2 541
Summa anläggningstillgångar	57 726	58 723	59 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	25	31	41
Derivatinstrument	18	0	-
Övriga fordringar	1 191	892	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47	47	26
Summa kortfristiga fordringar	1 281	970	912
Likvida medel	555	1 136	1 563
Summa omsättningstillgångar	1 836	2 106	2 474
SUMMA TILLGÅNGAR	59 562	60 829	61 782

Belopp i mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl periodens/årets resultat	21 719	20 611	21 192
Summa eget kapital	26 692	25 585	26 165
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	4 279	4 165	4 356
Räntebärande skulder	22 345	21 828	23 439
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	1 159	1 108	956
Leasingskuld	133	163	143
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
Summa långfristiga skulder	28 061	27 409	29 040
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 053	6 790	5 526
Leverantörsskulder	87	89	144
Skatteskulder	-	123	68
Leasingskuld	21	20	24
Derivatinstrument	12	0	-
Övriga kortfristiga skulder	26	108	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	610	707	700
Summa kortfristiga skulder	4 809	7 835	6 576
Summa skulder	32 870	35 244	35 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 562	60 829	61 782

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	4 874	20 190	25 164
Periodens resultat, jan-sep			420	420
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-
Utgående eget kapital 2024-09-30	100	4 874	20 611	25 585
Periodens resultat, okt-dec			581	581
Övrigt totalresultat, okt-dec			0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	4 874	21 192	26 165
Ingående eget kapital 2025-01-01	100	4 874	21 192	26 165
Periodens resultat, jan-sep			527	527
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-
Utgående eget kapital 2025-09-30	100	4 874	21 719	26 692

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	okt 2024-sep 2025	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	377	366	999	952	1 295	1 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-5	2	-30	13	-41	2
Återläggning räntenetto	181	177	534	521	707	694
Betald ränta	-162	-177	-548	-555	-754	-761
Erhållen ränta	7	13	29	44	39	54
Betald skatt	-46	-39	-177	-216	-215	-254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352	341	807	759	1 031	983
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-29	-22	-8	118	3	129
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-106	-42	-262	-166	-172	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217	277	537	711	862	1 036
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-286	-214	-907	-730	-1 255	-1 078
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-262	-	-267	-5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	449	56	2 144	1 051	2 156	1 063
Investering i övriga anläggningstillgångar	-	0	1	-1	1	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-14	119	-73	119	-73
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	75	-	75	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	163	-173	1 170	247	829	-94
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	1 344	1 429	5 248	7 816	8 918	11 486
Amortering av lån	-1 448	-1 396	-7 541	-8 167	-10 929	-11 555
Förändring av säkerheter	90	-227	-420	-236	-260	-76
Lösen av finansiella instrument	0	0	0	1	-1	0
Amortering av leasingsskuld	1	0	-2	-2	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13	-193	-2 715	-588	-2 272	-145
Periodens/årets kassaflöde	367	-89	-1 008	370	-581	797
Likvida medel vid periodens/årets början	188	1 225	1 563	766	1 136	766
Likvida medel vid periodens/årets slut	555	1 136	555	1 136	555	1 563

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	okt 2024- sep 2025	2024 jan-dec
Intäkter	79	74	268	237	359	328
Övriga externa kostnader	-41	-36	-126	-123	-180	-177
Personalkostnader	-65	-63	-237	-203	-319	-285
Avskrivningar	-2	-2	-5	-5	-6	-6
Rörelseresultat	-28	-27	-99	-94	-145	-140
Resultat från andelar i koncernföretag	29	20	71	55	84	68
Finansiella intäkter	296	305	892	917	1 195	1 220
Finansiella kostnader	-193	-165	-566	-488	-736	-658
Värdeförändring räntederivat	112	-547	-293	-555	101	-161
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-56	8	-248	-392	-291	-435
Valutakurseffekter på finansiella skulder	15	191	281	300	219	238
Resultat efter finansiella poster	173	-215	36	-258	427	133
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-17	-17
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	91	53	98	483	-226	159
Skatt	-62	29	-58	-53	-101	-96
Periodens/årets resultat	203	-133	76	172	83	179

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. I koncernens skatterättsliga kommission och mervärdesskattegrupp ingår merparten av koncernens bolag. Moderbolaget ingår som kommittent i den skatterättsliga kommissionen respektive som gruppchef i mervärdesskattegruppen.

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	okt 2024- sep 2025	2024 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	203	-133	76	172	83	179
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden/året	203	-133	76	172	83	179

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	18	17
Summa immateriella anläggningstillgångar	13	18	17
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	3	4	4
Summa materiella anläggningstillgångar	3	4	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	2 882	2 875	2 882
Fordringar hos koncernföretag	30 494	31 604	31 665
Derivatinstrument	496	641	840
Långfristiga fordringar	0	16	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	33 872	35 136	35 387
Summa anläggningstillgångar	33 889	35 159	35 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	0
Derivatinstrument	18	0	-
Övriga fordringar	1 119	901	696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14	11
Summa kortfristiga fordringar	1 153	915	707
Likvida medel	543	1 136	1 563
Summa omsättningstillgångar	1 696	2 050	2 270
SUMMA TILLGÅNGAR	35 585	37 209	37 679

Belopp i mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Uppskrivningsfond	143	143	143
	243	243	243
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	7 956	7 777	7 777
Överkursfond	841	841	841
Periodens/ årets resultat	76	172	179
	8 873	8 790	8 797
Summa eget kapital	9 116	9 032	9 040
Skulder			
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	181	171	232
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	0	1	1
Summa avsättningar	181	172	233
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17 787	17 625	18 686
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	1 159	1 108	956
Summa långfristiga skulder	19 090	18 878	19 788
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 445	6 039	5 526
Leverantörsskulder	9	7	7
Skulder till koncernföretag	3 561	2 786	2 838
Skatteskuld	-	109	64
Derivatinstrument	12	0	-
Övriga skulder	13	15	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159	170	172
Summa kortfristiga skulder	7 198	9 127	8 619
Summa skulder	26 469	28 177	28 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 585	37 209	37 679

Styrelse

Vid årsstämman den 27 mars 2025 lämnade Per-Gunnar Persson och Pernilla Arnrud Melin styrelsen. Per-Gunnar Persson hade avböjt omval och Annika Eastwood valdes som ersättare för Pernilla Arnrud Melin som AMF Tjänstepension ABs representant i styrelsen. Detta innebär att styrelsen minskade från sju till sex ledamöter. Kerstin Lindberg Göransson omvaldes till ordförande.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 331 (325), 171 män och 160 kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 25 i Årsredovisning och hållbarhetsredovisning för 2024 beskrivs Rikshems risker och möjligheter.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS®, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Nya standarder och tolkningar

IFRS 18, som ersätter IAS 1, träder i kraft den 1 januari 2027 och ställer bland annat nya krav på presentation av resultaträkningen. Vid samma tidpunkt införs ändringar i IAS 7 vilka innebär att flera av de valmöjligheter som idag finns i presentationen av kassaflödet försvinner.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Rikshems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Närståendetransaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 22 i Rikshems Årsredovisning och hållbarhetsredovisning för 2024. Inga övriga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har skett under perioden.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkrar

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen, står inför.

Stockholm den 4 november 2025

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelsens ordförande

Annika Eastwood
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Frida Olsson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Rikshem AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 4 november 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Kvartalsdata

Belopp i mkr	2025 kv 3	2025 kv2	2025 kv 1	2024 kv 4	2024 kv 3	2024 kv 2
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	899	916	917	913	897	915
Fastighetskostnader	-316	-381	-429	-411	-323	-370
Driftöverskott	583	535	488	502	574	545
Central administration	-33	-40	-35	-48	-31	-38
Resultat från andelar i joint ventures	7	17	11	14	1	-11
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-181	-182	-171	-173	-177	-167
Resultat efter finansiella poster	377	329	293	295	367	329
varav förvaltningsresultat	387	325	288	289	378	348
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-96	-39	-44	169	152	176
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	71	-432	101	289	-348	-241
Resultat före skatt	351	-142	350	754	171	264
Skatt och övrigt totalresultat	-54	10	11	-174	-41	-43
Kvartalets totalresultat	299	-133	361	580	130	221

BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	55 421	55 679	55 433	56 575	56 065	55 754
Andelar i joint ventures	1 581	1 574	1 632	1 620	1 606	1 605
Övriga tillgångar	2 005	2 057	2 338	2 024	2 022	2 140
Likvida medel	555	188	524	1 563	1 136	1 225
Summa tillgångar	59 562	59 498	59 927	61 782	60 829	60 725
Eget kapital	26 692	26 394	26 526	26 165	25 585	25 456
Uppskjuten skatt	4 279	4 272	4 311	4 356	4 165	4 167
Räntebärande skulder	26 543	26 658	26 981	29 111	28 762	28 926
Övriga skulder	2 049	2 176	2 108	2 150	2 317	2 176
Summa eget kapital och skulder	59 562	59 498	59 927	61 782	60 829	60 725

NYCKELTAL						
Belåningsgrad, procent	48	48	49	51	51	52
Soliditet, procent	45	44	44	42	42	42
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	4,2	3,6	5,0	3,9	-4,6	-7,4
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,8	3,8	3,7	3,6	3,6
Överskottsgrad, procent	65	58	53	55	64	60

Nyckeltal

Belopp i mkr	2025 jan-sep	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning					
Hysesintäkter	2 732	3 633	3 473	3 169	3 062
Driftöverskott	1 606	2 093	1 960	1 760	1 768
Resultat efter finansiella poster	999	1 248	858	1 068	1 526
varav förvaltningsresultat	1 000	1 274	1 189	1 198	1 230
Värdeförändring fastigheter	-179	405	-4 776	-1 935	5 509
Periodens/årets resultat	527	1 001	-3 921	228	5 931
Balansräkning					
Eget kapital	26 692	26 165	25 164	29 085	28 855
Extern skuld	26 543	29 111	29 422	29 021	26 922
Verkligt värde fastigheter	55 421	56 575	56 139	59 423	58 780
Balansomslutning	59 562	61 782	60 961	64 922	62 411
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	45	42	41	45	46
Belåningsgrad, procent	48	51	52	49	46
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,7	2,6	2,6	3,5	3,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,8	13,9	15,7	17,6	15,9
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	10	10	8	6
Snittränta, procent	2,8	2,7	2,6	2,0	1,5
Räntebindning, år	3,9	4,1	3,3	3,4	4,2
Kapitalbindning, år*	4,4	4,3	3,7	3,7	4,0
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	4,2	3,9	-14,5	0,8	22,9
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,7	3,4	3,0	3,2
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	3,8	4,5	-4,7	-0,3	13,9
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,7	4,4	-4,9	-0,4	13,9

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

Belopp i mkr	2025 jan-sep	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	464	489	512	519	514
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 106	2 217	2 245	2 240	2 216
Antal lägenheter	28 732	29 907	29 650	29 230	28 514
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	28	29	30	30	29
Vakansgrad bostäder, procent	4,7	4,5	2,9	3,1	5,1
Marknadsvakans bostäder, procent	3,1	2,4	1,0	0,8	1,5
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	6,7	6,7	7,3	7,6	8,3
Verkligt värde, kr/kvm	26 314	25 514	25 008	26 525	26 522
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	3,2	5,1	7,4	3,3	2,4
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	3,1	6,1	8,4	-1,2	1,1
Överskottsgrad, procent	59	58	56	56	58
Medarbetare					
Antal anställda	331	325	308	316	286

Nyckeltalsberäkningar

Belopp i mkr	okt 2024- sep 2025	2024 jan-dec	okt 2023 - sep 2024	2023 jan-dec
Driftöverskott				
Hysesintäkter	3 645	3 633	3 588	3 473
Fastighetskostnader	-1 537	-1 540	-1 532	-1 513
Driftöverskott	2 108	2 093	2 056	1 960
Överskottsgrad				
Driftöverskott	2 108	2 093	2 056	1 960
Hysesintäkter	3 645	3 633	3 588	3 473
Överskottsgrad, procent	58	58	57	56
Direktavkastning				
Driftöverskott	2 108	2 093	2 056	1 960
Ingående fastighetsvärde	56 065	56 139	57 366	59 423
Utgående fastighetsvärde	55 421	56 575	56 065	56 139
Genomsnittligt fastighetsvärde	55 743	56 357	56 716	57 781
Direktavkastning, procent	3,8	3,7	3,6	3,4
Totalavkastning exkl JV				
Driftöverskott	2 108	2 093	2 056	1 960
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-10	416	-1 262	-4 776
Summa	2 098	2 509	794	-2 816
Ingående fastighetsvärde	56 065	56 139	57 366	59 423
Utgående fastighetsvärde	55 421	56 575	56 065	56 139
Avgår orealiserade värdeförändringar	10	-416	1 262	4 776
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	55 748	56 149	57 347	60 169
Totalavkastning exkl JV, procent	3,8	4,5	1,4	-4,7
Avkastning på eget kapital				
Periodens/årets resultat	1 108	1 001	-1 197	-3 921
Genomsnittligt eget kapital	26 139	25 665	26 183	27 125
Avkastning på eget kapital, procent	4,2	3,9	-4,6	-14,5

Belopp i mkr	okt 2024- sep 2025	2024 jan-dec	okt 2023 - sep 2024	2023 jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Driftöverskott	2 108	2 093	2 056	1 960
Central administration	-156	-156	-166	-172
Finansiella intäkter	48	64	63	35
Summa	2 000	2 001	1 953	1 823
Externa räntor	-751	-759	-758	-693
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,6	2,6
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	26 543	29 111	28 762	29 422
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 421	56 575	56 065	56 139
Belåningsgrad, procent	48	51	51	52
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	5 378	5 380	5 580	5 609
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 421	56 575	56 065	56 139
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	10	10	10	10
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	26 543	29 111	28 762	29 422
Likvida medel	-555	-1 563	-1 136	-766
Säkerheter avseende CSA avtal	-952	-532	-692	-456
Nettoskuld	25 036	27 016	26 934	28 200
Driftöverskott	2 108	2 093	2 056	1 960
Central administration	-156	-156	-166	-172
Avskrivningar	6	6	6	3
EBITDA	1 958	1 943	1 896	1 791
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,8	13,9	14,2	15,7

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

Definitioner

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

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

Kalendarium

Bokslutskommuniké januari-december 2025	6 februari 2026
Års- och hållbarhetsredovisning 2025	26 mars 2026
Delårsrapport januari-mars 2026	8 maj 2026

Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB. Läs mer på rikshem.se.

Kontakta Rikshem

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