rikshem



2026 Rikshems delårsrapport
januari-september

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 2 791 mkr (2 732), en ökning med 59 mkr eller 2,1 procent. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,2 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 661 mkr (1 606), en ökning med 3,4 procent. För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 14 mkr eller 1,0 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 009 mkr (1 000). Driftöverskottet har förbättrats samtidigt som nettot av finansiella intäkter och kostnader har försämrats.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 47,3 mkr (-179,2), varav 48,3 mkr avsåg orealiserad värdeförändring motsvarande 0,1 procent (-0,3). Realiserad värdeförändring uppgick till -1,0 mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 239 mkr (559). Resultat efter skatt uppgick till 978 mkr (527).
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 939 mkr (907).

Händelser under tredje kvartalet

- I Uppsala togs i augusti ett första spadtag i samband med påbörjandet av ny- och ombyggnation av 235 studentbostäder på området Kvarngärdet.
- Under september påbörjades ombyggnationen av ett tidigare serviceboende till "65+"-boende i Västerås.

Händelser efter balansdagen

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

Rikshem i sammandrag	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	okt 2025-sep 2026	2025 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	930	899	2 791	2 732	3 706	3 647
Driftöverskott, mkr	602	583	1 661	1 606	2 155	2 100
Förvaltningsresultat, mkr	386	387	1 009	1 000	1 282	1 273
Periodens/årets resultat, mkr	518	299	978	527	1 254	803
Verkligt värde fastigheter, mkr	56 707	55 421	56 707	55 421	56 707	55 875
Uthyrningsbar area, tkvm	2 100	2 106	2 100	2 106	2 100	2 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,3	95,2	95,3	95,2	95,3	94,8
Belåningsgrad, procent	47	48	47	48	47	47
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6	2,6
Eget kapital, mkr	27 947	26 692	27 947	26 692	27 947	26 969
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,8	3,7	3,8	3,7	3,8	3,3
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	4,6	4,2	4,6	4,2	4,6	3,0

Vd-ord

2026 fortsätter att vara ett aktivt och utvecklingsinriktat år för Rikshem. En förbättrad konjunktur bidrar till en starkare marknad och hushållens ekonomi visar tecken på återhämtning, vilket skapar bättre förutsättningar för uthyrning. Samtidigt ser vi högre energipriser med ett ökat inflationstryck och stigande räntor som följd. Rikshem är väl förberett för denna utveckling, bland annat genom vår strategi med lång räntebindning och aktivt arbete med prissäkring av el. Driftöverskottet ökade med 3,4 procent jämfört med samma period föregående år medan förvaltningsresultatet ökade med 0,9 procent. Framåt kommer vi att ha ett fortsatt tydligt fokus på att stärka driftöverskottet. Vår egen förmåga att utveckla verksamheten och förbättra intjäningen blir allt viktigare när värdeutvecklingen är svag. I detta sammanhang är det positivt att notera att vi ökat uthyrningstakten inom bostadssegmentet vilket bådar gott för kommande perioder.

Högre uthyrningsgrad

Utvecklingen av uthyrningsarbetet fortsätter att vara prioriterat. Ett strukturerat och proaktivt arbete ger resultat. Vi förbättrar vår uthyrningsgrad på bostadssidan och har idag färre vakanser än vi haft på drygt två år. Vi är ännu inte i mål och arbetet fortsätter. Som vanligt vid denna tidpunkt på året så har arbetet med hyressättningen för kommande år påbörjats. Vi arbetar för en god dialog med Hyresgästföreningen och vår ambition är som vanligt att komma överens om de nya hyrorna i god tid, för att så långt som möjligt undvika retroaktiva hyror för våra hyresgäster.

Nöjdare kunder i våra samhällsfastigheter

Inom samhällsfastighetssegmentet fortsätter vi att ha en stabil uthyrningsgrad och vi ser också en tydligt positiv utveckling i kundnöjdheten. I årets kundundersökning för samhällsfastigheter ökade vårt Nöjd-Kund-Index med över sju enheter, vilket är ett kvitto på det målmedvetna och långsiktiga arbete som bedrivs av både Förvaltningen och Projektverksamheten.

"I årets kundundersökning för samhällsfastigheter ökade vårt Nöjd-Kund-Index med över sju enheter, vilket är ett kvitto på det målmedvetna och långsiktiga arbete som bedrivs av både Förvaltningen och Projektverksamheten."

Styrka i bredden

En av Rikshems styrkor är bredden i att vi äger och förvaltar både bostäder och samhällsfastigheter. Bredden avspeglas även i de olika sätt vi utvecklar vårt bestånd. Under sensommaren har vi tagit tre ”första spadtag” som tydligt illustrerar denna bredd. Det första markerade byggstarten för en förvärvad samhällsfastighet under uppförande i Mölndal, som är en ny kommun för Rikshem. Det andra gällde nyproduktion av hyresrätter genom vårt joint venture med Värmdö kommun, VärmdöBostäder. Det tredje togs för vårt egenutvecklade projekt på studentområdet Kantorn i Uppsala, där vi kombinerar nybyggnation av studentlägenheter med om- och tillbyggnad. Vi utvecklar således vårt bestånd genom förvärv, nyproduktion och förädling, vilket skapar både tillväxt och långsiktigt värde.

Bra partner för kommuner och regioner

Ett annat exempel på utveckling av beståndet återfinns i Västerås där vi nu påbörjar ombyggnationen av ett tidigare serviceboende till ett ”65+”-boende. I bottenvåningen har vi tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Västerås stad för en mötesplats med social verksamhet för äldre. Inflyttning sker preliminärt under första halvåret 2027 och efterfrågan på lägenheterna är stor. Många äldre uppskattar en boendeform med denna typ av mötesplats och annan service i huset. Att möta behoven hos den växande äldre befolkningen är en viktig samhällsfråga som även är prioriterad för oss. Genom bredden i vår erfarenhet av både bostäder och samhällsfastigheter är Rikshem en långsiktig och relevant partner till kommuner och regioner i utvecklingen av framtidens boendemiljöer för äldre.

Anette Frumerie,
verkställande direktör



Det här är Rikshem

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

Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter runt om i Sverige, från Luleå i norr till Malmö i söder. Närmare hälften av beståndet finns i de största förvaltningsområdena Uppsala 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.

Rikshem har stabila och långsiktiga ägare i AMF Tjänstepension AB och Fjärde AP-fonden, vilka äger 50 procent vardera.

Pågående hållbarhetsprojekt

Rikshem jobbar aktivt med områdesutveckling utifrån tre strategier, där en av dem är samverkan i så kallade BID*-ar. Genom samverkan med kommun, polis, andra fastighetsägare och samhällsaktörer skapas förutsättningar för ökad trygghet, trivsel och attraktivitet i våra bostadsområden.

Det långsiktiga BID-arbetet stärker den sociala hållbarheten och bidrar till att utveckla områden där människor vill bo och verka. Människors upplevelse av ett område tar inte hänsyn till gränsdragningar, därför är gemensamma åtgärder en viktig del. Aktörerna träffas regelbundet för att identifiera behov, genomföra aktiviteter, utvärdera insatta åtgärder och se hur de uppsatta målen kan nås.

För Rikshem är BID ett viktigt verktyg för den sociala hållbarheten och vi deltar i flera BID-samarbeten på våra orter.

**Business Improvement District.*



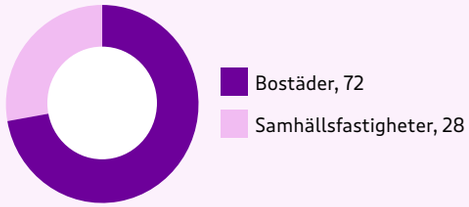
Blombacka, Södertälje.

Fördelning av fastigheternas värde

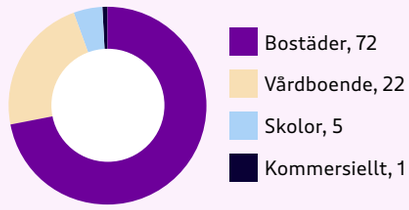
Fastigheternas verkliga värde uppgick till 59 095 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures). Rikshem äger cirka 29 000 lägenheter bestående av hyresrätter, seniorboenden, vårdbostäder, studentbostäder och ungdomslägenheter. 28 procent av fastighetsvärdet utgör samhällsfastigheter, till exempel skolor och vårdboenden.

En fastighet har under perioden omklassificerats från samhällsfastighet till bostadsfastighet i enlighet med Rikshems definition för segment. På fastigheten har ett blockhyresavtal omvandlats till enskilda bostadshyreskontrakt.

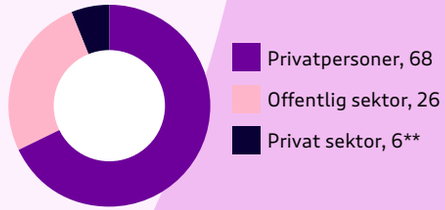
Fördelning av fastighetsvärde per segment (procent)*



Fördelning av fastighetsvärde per fastighetstyp (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 för totalt bestånd ökade med 59 mkr eller 2,1 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 2 791 mkr (2 732). Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt bidrog till intäktsökningen med 65 mkr. Intäkterna minskade med 57 mkr relaterat till avyttrade fastigheter. Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade 2,2 procent främst relaterat till årlig, förhandlad eller indexerad, hyresjustering. Ökningen av hyresintäkterna dämpades av högre vakansrelaterade intäktsbortfall och lämnade hyresrabatter. Den ekonomiska vakansgraden för totalt bestånd uppgick till 4,9 procent (4,7) för perioden.

Fastighetskostnader

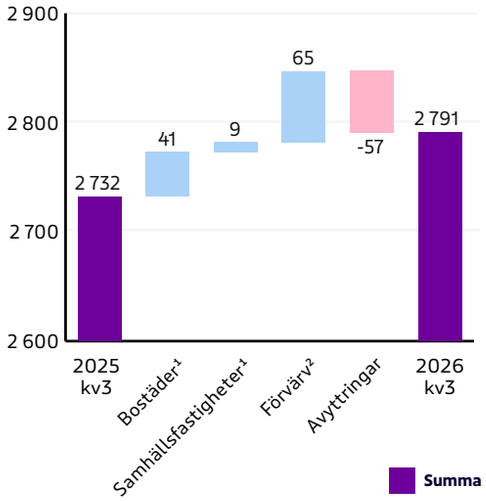
Fastighetskostnaderna för totalt bestånd uppgick till 1 129 mkr (1 126), en ökning med 3 mkr eller 0,3 procent. Nettot av avyttrade och tillträdda fastigheter påverkade fastighetskostnaderna positivt med 33 mkr. För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 36 mkr eller 4,0 procent. Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till högre kostnader för fjärrvärme, till följd av en kallare inledning på året, samt ökade kostnader för snöröjning och fastighetsdrift. Underhållskostnaderna ökade med 15 mkr, främst drivet av planerat underhåll.

Driftöverskott

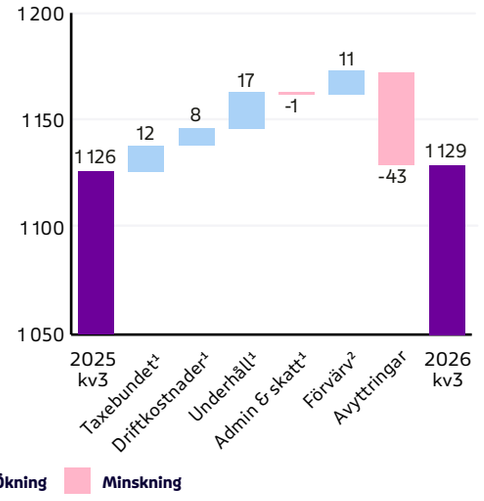
Driftöverskottet ökade med 55 mkr eller 3,4 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 1 661 mkr (1 606). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 14 mkr eller 1,0 procent.

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Hyresintäkter	2 791	2 732
Fastighetskostnader	-1 129	-1 126
Driftöverskott	**1 661**	**1 606**
Central administration	-108	-108
Resultat från andelar i joint ventures	90	35
Rörelseresultat	**1 643**	**1 534**
Finansiella intäkter och kostnader	-571	-534
Resultat efter finansiella poster	**1 072**	**999**
varav förvaltningsresultat	1 009	1 000
Värdeförändring fastigheter	47	-179
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	121	-260
Resultat före skatt	**1 239**	**559**
Skatt	-262	-33
Periodens/årets resultat	**978**	**527**

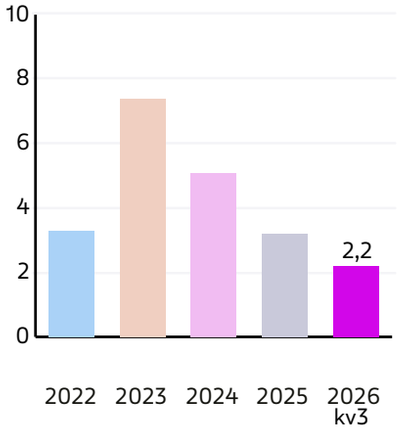
Hyresintäkter (mkr)



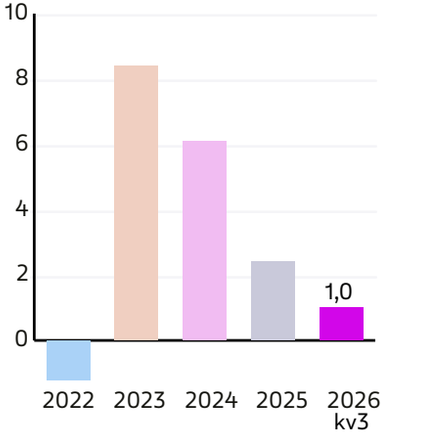
Fastighetskostnader (mkr)



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)

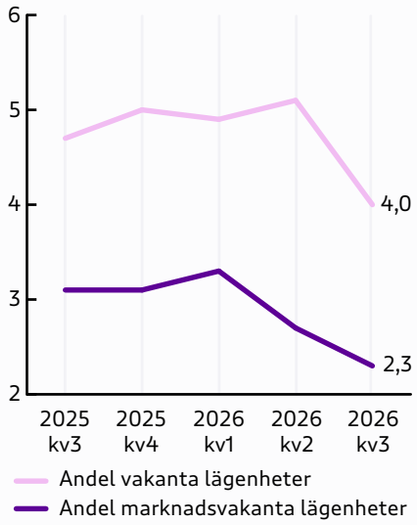


[1] Jämförbart bestånd.
[2] Förvärv och netto projektfastigheter.

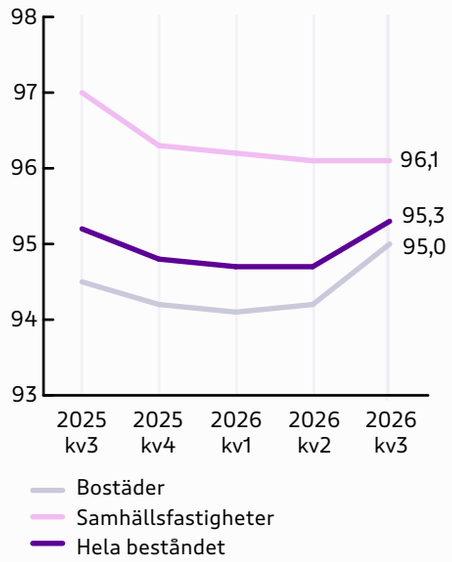
Vakanser och uthyrningsgrad

Vakansgraden för bostäder uppgick vid periodens utgång till 4,0 procent (4,7). Förbättringen är främst relaterad till Västerås och Norrköping, som dock båda fortfarande har ett överutbud av bostäder. Exkluderat dessa orter uppgår vakansgraden till 2,0 procent (1,9). Justerat för lägenheter som tomställts för renovering samt projekt uppgick marknadsvakansen till 2,3 procent (3,1). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 96,1 procent (97,0). För totalt bestånd uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,3 procent (95,2).

Vakansgrad bostäder (procent)



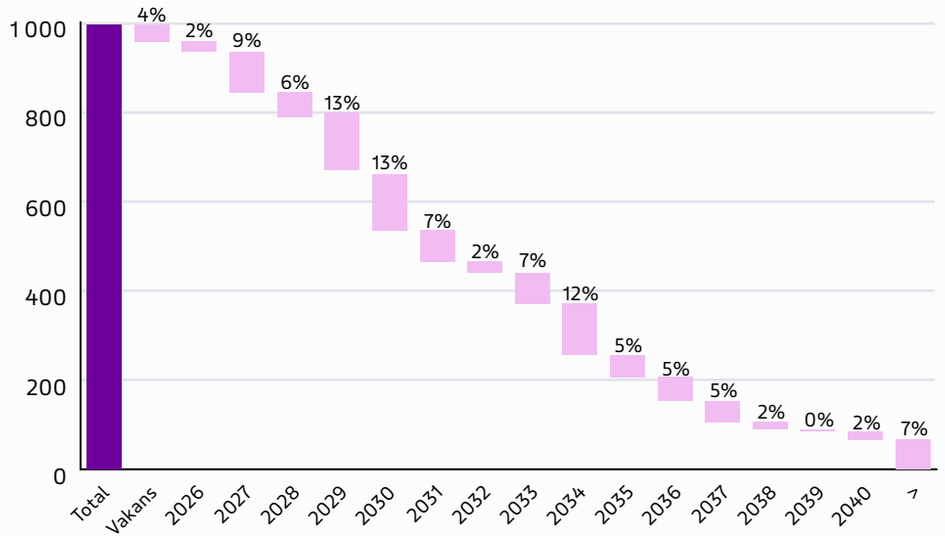
Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



Hyresduration samhällsfastigheter

Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 6,3 år (6,7). 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.

Förfallostruktur av hyresavtal för samhällsfastigheter, hyresvärde (mkr)



Central administration
Kostnaderna för central administration uppgick till 108 mkr vilket är i nivå med motsvarande period föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader
Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick till -571 mkr (-534). Finansiella intäkter minskade till följd av lägre marknadsränta och i genomsnitt ett lägre CSA-saldo. Finansiella kostnader ökade efter att räntebindning till låg fast ränta förfallit och att marginalen i genomsnitt varit något högre på upptagna lån. Aktiverad ränta uppgick till 16 mkr (20). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 11-12.

Resultatandelar i joint ventures
Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 90 mkr (35), en ökning med 55 mkr jämfört med motsvarande period föregående år, vilket främst förklaras att Rikshems joint venture-samarbete i Lund erhållit slutreglering och tilläggsköpeskilling avseende utvecklingsprojekt.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 1 009 mkr (1 000). Driftöverskottet har förbättrats samtidigt som nettot av finansiella intäkter och kostnader har försämrats. Förvaltningsresultat från andelar i joint ventures har försämrats med 9 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdeförändring fastigheter
Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 47,3 mkr (-179,2), varav 48,3 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och -1,0 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till 0,1 procent (-0,3). Förändring i värden och avkastningskrav är främst hänförlig till högre bedömd uppräkning för presumtionshyror utifrån ny lagstiftning.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,68* procent, en ökning med 0,07 procentenheter i relation till värdet per den 31 december 2025. 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 att återstående kassaflöden minskar, rör sig marknadsvärdet mot noll och kommer vid förfallodatum att vara noll.

Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till 292 mkr (-293) efter att marknadsräntor på längre löptider stigit.

Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till 795 mkr (-248) vilken orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till orealiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till -966 mkr (281). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade orealiserade resultateffekter.

Skatt
Redovisad skatt för perioden uppgick till -262 mkr (-33) varav aktuell skatt utgjorde -29 mkr (-109) och uppskjuten skatt -233 mkr (76). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt fastighetsförsäljningar.

Periodens resultat
Periodens resultat uppgick till 978 mkr (527).

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 968 mkr (807). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 939 mkr (907). Sammantaget uppgick likvida medel vid periodens utgång till 491 mkr (555). Mer information om kassaflödet framgår på sidan 15.

** Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.*

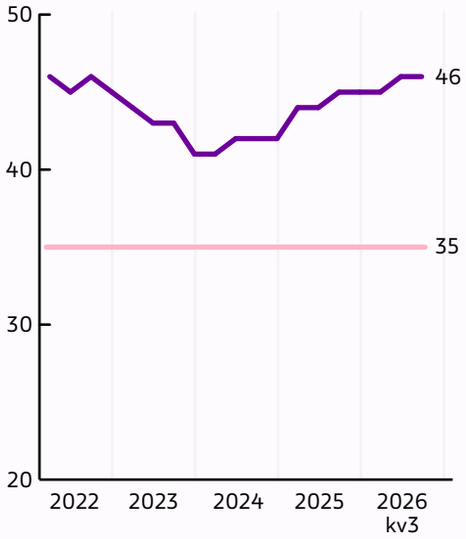
Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	okt 2025-sep 2026	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat	12	17	27	36	35	44
Värdeförändring fastigheter	0	0	-20	8	-27	1
Finansiella poster och övrigt	0	0	86	-1	87	0
Skatter	-3	-10	-2	-8	13	7
Totalt	**9**	**7**	**90**	**35**	**107**	**52**

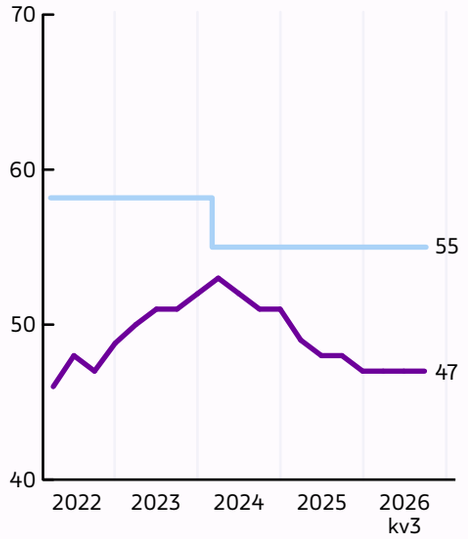
Övergripande finansiella nyckeltal

Samtliga av Rikshems övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom bolagets policynivåer. Belåningsgraden har trendmässigt sjunkit efter amortering av skuld. Räntetäckningsgraden har stabiliserats. Nettoskuld/EBITDA har ökat marginellt sedan årsskiftet vilket främst förklaras av valutaomräkningseffekter på obligationer i utländsk valuta.

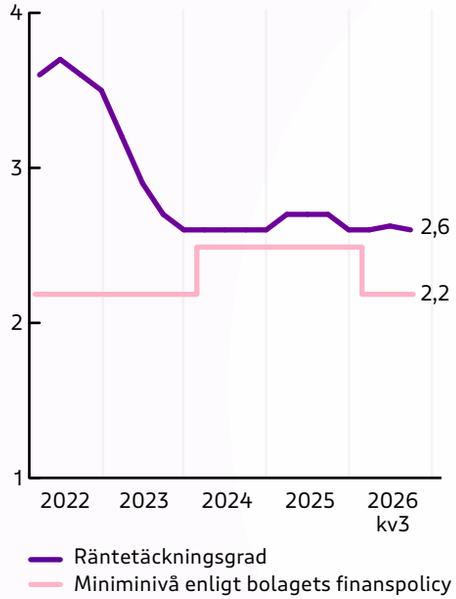
Soliditet (procent)



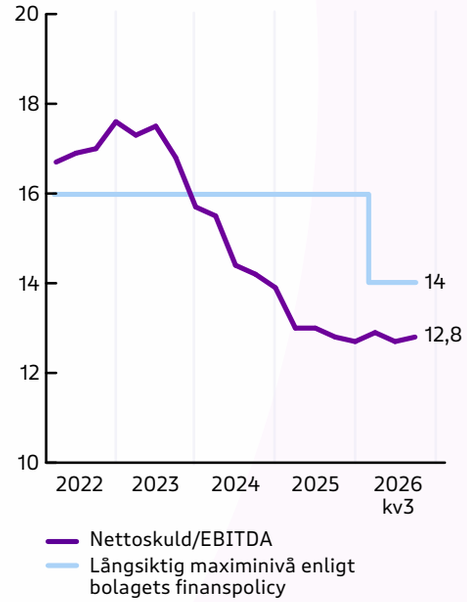
Belåningsgrad (procent)



Räntetäckningsgrad (ggr)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



För definitioner av nyckeltal se sidan 23.

Segmentsrapport & fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 454 fastigheter (464). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 56 707 mkr (55 875).

Av verkligt värde avsåg 40 576 mkr bostäder, 12 915 mkr vårdboenden, 2 632 mkr skolor och 584 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 166 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm — Uppsala.

Segmentrapport

	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFASTIGHETER		TOTALT	
	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Hyresintäkter, mkr	2 027	1 956	764	776	2 791	2 732
Fastighetskostnader, mkr	-887	-880	-242	-246	-1 129	-1 126
Driftöverskott, mkr	1 140	1 077	521	529	1 661	1 606
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	-2	-193	51	14	48	-179
Totalavkastning, mkr	1 138	883	572	544	1 710	1 427
Verkligt värde fastigheter, mkr	41 010	39 843	15 697	15 578	56 707	55 421
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,6	3,5	4,4	4,4	3,8	3,8
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	3,8	3,8	4,1	3,6	3,9	3,8
Andel verkligt värde fastigheter, procent	72	72	28	28	100	100
Area, tkvm	1 559	1 560	541	547	2 100	2 106
Verkligt värde, kr per kvm	26 301	25 547	29 011	28 501	26 999	26 314
Investeringar, mkr	647	759	292	148	939	907

Rikshems fastighetsbestånd per 30 september 2026

TYP	VÄRDE (MKR)	ANDEL (PROCENT)	AREA (TKVM)	VÄRDE (KR/KVM)	HYRESVÄRDE (MKR)
Segment bostäder					
- Bostäder	40 576	72	1 550	26 186	
- Kommersiellt*	398	1	9	46 363	
- Skolor	36	0	1	31 928	
Bostäder	**41 010**	**72**	**1 559**	**26 301**	**2 786**
Segment samhällsfastigheter					
- Vårdboenden	12 915	23	422	30 594	
- Skolor	2 597	5	99	26 106	
- Kommersiellt*	185	0	19	9 521	
Samhällsfastigheter	**15 697**	**28**	**541**	**29 011**	**1 027**
Totalt	**56 707**	**100**	**2 100**	**26 999**	**3 813**

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

Fastighetsvärdering

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 48,3 mkr (-179,4), och realiserad värdeförändring uppgick till -1,0 mkr. Orealiserad värdeförändring uppgick till 0,1 procent (-0,3). Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,07 procentenheter till 4,68* procent i relation till värdet per den 31 december 2025. Förändring i värden och avkastningskrav är främst hänförlig till högre bedömd uppräkning för presumtionshyror utifrån ny lagstiftning.

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.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	55 875	56 575	56 575
Orealiserad värdeförändring	48	-179	-208
Investering	939	907	1 390
Förvärv	163	262	262
Försäljning	-319	-2 144	-2 143
Verkligt värde vid utgången av perioden	56 707	55 421	55 875
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	**59 095**	**57 740**	**58 205**

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	30 sep 2026	31 dec 2025	Förändring
Bostäder	4,61	4,52	0,09
Samhällsfastigheter:	4,79	4,77	0,02
Vårdboenden	4,75	4,73	0,02
Skolor	4,96	4,93	0,04
Kommersiellt	6,51	6,52	-0,01
Totalt	**4,68**	**4,61**	**0,07**

** Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.*

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

	Hyresvärde (kr/kvm)			Direktavkastningskrav (procent)		
Fastighetstyp	**min**	**medel**	**max**	**min**	**medel**	**max**
Bostäder	1 100	1 762	3 121	3,25	4,61	6,80
Samhällsfastigheter:					4,79	
Vårdboenden	980	1 963	3 926	4,20	4,75	8,00
Skolor	1 069	1 913	2 984	4,50	4,96	7,00
Kommersiellt	994	1 661	2 180	5,90	6,51	7,35
Medeltal		**1 814**			**4,68**	

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar baseras på antaganden om framtida kassaflöden och marknadens direktavkastningskrav. Det värdeintervall om +/-5 procent som anges vid fastighetsvärderingar avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar en ökning av direktavkastningskravet om 0,25 procentenheter en värdeförändring om -2,9 mdkr i jämförbart bestånd.

Känslighetsanalys, förändring i mkr

	Direktavkastningskrav**		Marknadshyra		Kostnader	
Fastighetstyp	**+0,25%**	**-0,25%**	**+/-**	**1,0%**	**+/-**	**1,0%**
Bostäder	-2 081	2 330	+/-	609	+/-	205
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-702	782	+/-	143	+/-	49
Skolor	-124	138	+/-	30	+/-	11
Totalt	**-2 907**	**3 249**	**+/-**	**782**	**+/-**	**265**

*** Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.*

Transaktioner & investeringar



Topasen 1 och 2, Norrköping.

Transaktioner

Under perioden har totalt tio fastigheter avyttrats till ett värde om totalt 319 mkr. Avyttringarna avsåg åtta bostadsfastigheter i Helsingborg samt två utvecklingsfastigheter, en i Sundbyberg och en i Västerås.

Under perioden har första etappen av Rikshems utvecklingsprojekt i Lund omfattande 323 hyresrätter färdigställts. En detaljplan om ytterligare 600 hyresrätter för nästa etapp i projektet har vunnit laga kraft. Dessa händelser har medfört slutreglering och tilläggsköpeskilling om totalt 163 mkr, varav 113 mkr har kontantreglerats.

Investeringar och projekt

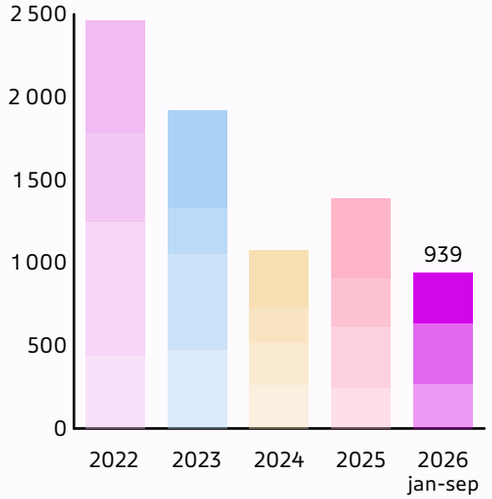
Periodens investeringar uppgick till 939 mkr (907). Av dessa avsåg 694 mkr (590) ombyggnation och renovering, 140 mkr (235) avsåg nyproduktion och 105 mkr (82) avsåg energiprojekt.

Större renoveringsprojekt pågår i åtta bostadsfastigheter innefattande 1 526 lägenheter där färdigställande sker löpande.

Två större hyresgästanpassningar av vård- och omsorgsboenden pågår. Ett för Halmstad kommun med ett 15-årigt hyresavtal och ett för Uppsala kommun med ett 20-årigt hyresavtal.

Under perioden har 865 nyrenoverade lägenheter färdigställts.

Investeringar per kvartal och år (mkr)



Rikshems största pågående projekt

Projekt	Kommun	Område	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal lgh före	Antal lgh efter	Investeringsbelopp (mkr)	Återstående investeringsbelopp (mkr)	Beräknat färdigställt
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	6	Kv4 2026
Linjen	Norrköping	Ektorp	Renovering	Bostäder	159	159	70	13	Kv4 2026
Termometern (Kommunen)	Halmstad	Söndrum	Hyresgästanpassning	Vårdboende	0	0	258	36	Kv4 2026
Vilunda	Upplands Väsby	Apoteksskogen	Renovering	Bostäder	49	51	50	42	Kv2 2027
Karl-Johansgården	Uppsala	Svartbäcken	Hyresgästanpassning	Vårdboende	0	0	288	193	Kv4 2027
Hygget	Umeå	Sandbacka	Renovering	Bostäder	96	96	61	53	Kv4 2027
Tröskan	Östersund	Odensala	Renovering	Bostäder	144	150	100	95	Kv4 2027
Kantorn Hus 1	Uppsala	Kvarngärdet	Renovering	Student-/ungdomsbostäder	144	235	295	249	Kv1 2028
Körfältet	Östersund	Körfältet	Renovering	Bostäder	367	367	233	137	Kv2 2028
Elineberg	Helsingborg	Elineberg	Renovering	Bostäder	149	149	98	89	Kv2 2028

Finansiering

Mål och strategi

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet där tillgång till finansiering utgör en central del av affärsmodellen. Rikshems finansiella strategi syftar till att säkerställa en långsiktig tillgång till finansiering på konkurrenskraftiga villkor. Arbetet utgår från den av styrelsen fastställda finanspolicyn, som anger mål, ramar och riskmandat för finansverksamheten. Ett prioriterat fokus är att upprätthålla en väl diversifierad låneportfölj med tillgång till flera finansieringskällor och förfallostrukturer, i syfte att minska refinansieringsrisken.

Omvärld och marknad

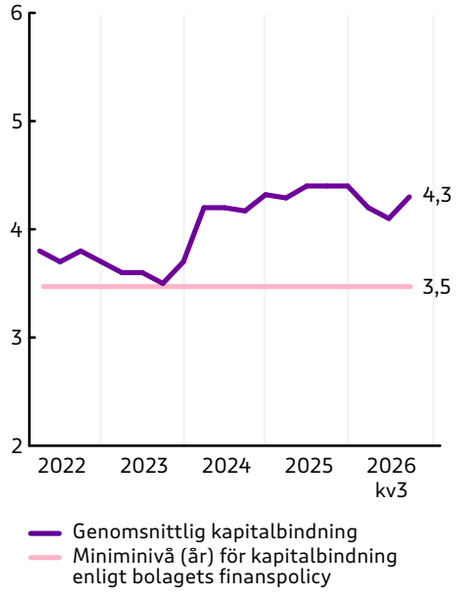
Marknadsräntor på längre löptider har stigit kraftigt under det tredje kvartalet till nivåer som senast sågs under finanskrisen. Fortsatt eskalering av konflikten i Mellanöstern har på kort sikt drivit upp inflationsförväntningar med antaganden om flera och snabbare höjningar från flera centralbanker.

Utöver inflationsrisker kopplat till situationen i Mellanöstern drivs räntor på längre löptider upp av mer strukturella faktorer som minskade obligationsköp från centralbankerna, större statligt och privat finansieringsbehov samt högre riskpremier. Riskpremier stiger då flera viktiga länder som USA, Frankrike och Storbritannien lider av stora strukturella underskott och brist på genomförbara reformer för att lösa situationen, vilket driver upp kostnaden för staternas egen upplåning.

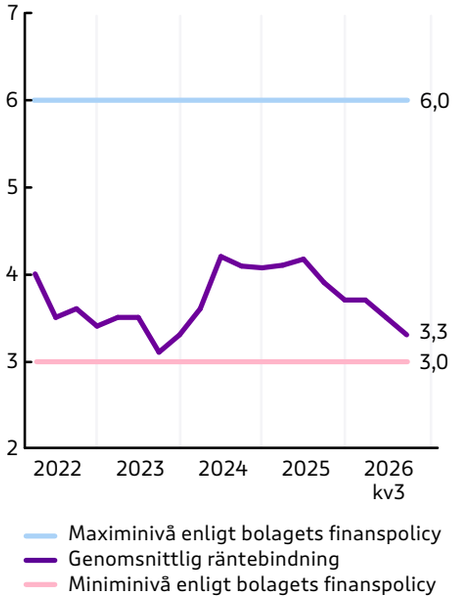
En förhöjd inflation i euroområdet fick den europeiska centralbanken ECB att återigen höja styrräntan till 2,5 procent vid sitt möte i september. Marknaden prissätter efter beskedet ytterligare en höjning under innevarande år och två höjningar under 2027. Även den amerikanska centralbanken FED valde att höja styrräntan med 0,25 procent till intervallet 3,75-4,0 procent vid sitt möte i september. Efter beskedet var marknadens förväntan en ytterligare höjning innevarande år och ytterligare två höjningar under 2027.

Den svenska Riksbanken valde att avvakta med höjning på sitt senaste möte i slutet av september. Dock guidar man för kommande räntehöjningar med inledning under fjärde kvartalet. Den kommunicerade räntebanan indikerar närmare tre höjningar om 0,25 procent vardera tills utgången av det tredje kvartalet nästa år vilket skulle innebära en styrränta på 2,5 procent. Riksbanken betonar dock en stor osäkerhet i prognosen.

Genomsnittlig kapitalbindning (år) *



Genomsnittlig räntebindning (år)



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

Räntebärande skulder

Investerarsentimentet har överlag varit positivt under det tredje kvartalet med fortsatta inflöden till kreditfonder trots det oroliga omvärldsläget.

Rikshem har under det tredje kvartalet dragit nytta av det positiva sentimentet och emitterat en grön obligation om 300 mkr på fyra års löptid. I samband med emissionen återköptes kortfristiga obligationer med förfall i oktober 2026 om totalt 280 mkr i nominellt belopp.

Under det tredje kvartalet refinansierades banklån genom upptagande av nytt säkerställt lån via ett danskt hypoteksinstitut. Lånet med en volym om 854 mkr har en löptid på 11 år och ersätter kortfristiga banklån om 820 mkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningen, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter, uppgick till 4,3 år (4,3) efter refinansieringar och amortering av skuld. De räntebärande skulderna uppgick till 26 633 mkr (26 113) varav kortfristig del utgör cirka 16 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för lämnade säkerheter (CSA) har ökat med 844 mkr sedan årsskiftet efter valutaomräkningseffekter på lån i utländsk valuta.

Säkerställd finansiering uppgick till 9 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Snitträntan ökade till 2,9 procent (2,8) efter att räntebindning som löpt med låg fast ränta ersatts under perioden. Avgifter för outnyttjade backupfaciliteter är inräknade i snitträntan.

Förfallostruktur räntebärande skulder

	RÄNTEFÖRFALL			KAPITALFÖRFALL	
Löptid	**Belopp (mkr)**	**Snittränta (procent)**	**Andel (procent)**	**Belopp (mkr)**	**Andel (procent)**
<1 år	5 101	6,2 *	19	4 248	16
1-2 år	3 600	1,2	14	3 727	14
2-3 år	3 250	1,5	12	4 372	17
3-4 år	4 900	1,7	19	3 036	12
4-5 år	2 900	2,5	11	3 679	14
5-6 år	1 400	2,1	5	967	4
6-7 år	3 200	2,6	12	1 874	7
7-8 år	2 000	2,6	8	1 669	6
8-9 år	-	-	-	1 482	6
> 9 år	-	-	-	1 296	5
Summa	**26 351**	**2,8**	**100**	**26 351**	**100**
Löftesprovisioner för outnyttjade krediter:		0,1			
Snittränta:		**2,9**			

**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	944	4
Banklån mot säkerhet SEK	5 355	20
Icke säkerställda lån SEK	1 145	4
Obligationer SEK	10 264	39
Obligationer NOK	6 745	25
Obligationer EUR	1 404	5
Obligationer AUD	555	2
Obligationer JPY	222	1
Totalt	**26 633**	**100**

Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 633 mkr. Skillnaden mot belopp i ovanstående tabell utgörs av förutbetalda upplåggningsavgifter och valutaomräkning avseende obligationer i utländsk valuta.

Likvida medel och backupfaciliteter

Likvida medel uppgick till 491 mkr (244). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 470 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisken i valutasäkringskontrakten vilket 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, och från en svensk bank om 2 mdkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit om 500 mkr. Ingen av dessa faciliteter var nyttjade vid periodens utgång.

Derivatinstrument

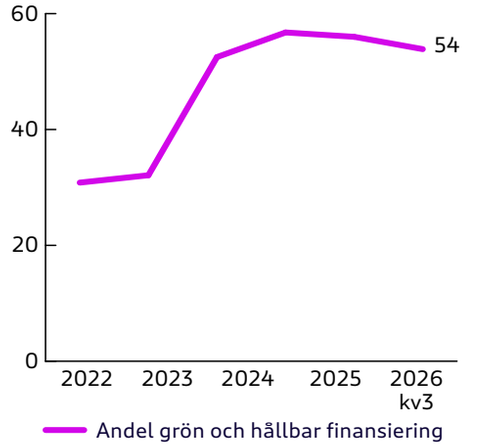
Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar och via lån med fast räntebas. Vid periodens utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp till 21 150 mkr, varav betalarswappar avser 20 300 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen i portföljen uppgick till 3,3 år (3,7). Andelen av de räntebärande skulderna i balansräkningen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 78 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 252 mkr (-834).

Grön och hållbar finansiering

Rikshem är en etablerad aktör på den gröna finansieringsmarknaden och andelen grön och hållbar finansiering har ökat successivt över tid. Under 2025 uppdaterades det gröna ramverket för att tydligare anpassas till relevanta delar av EU-taxonomin och skapa förutsättningar för ytterligare grön finansiering som stödjer Rikshems långsiktiga hållbarhetsmål.

Ramverket har granskats av den oberoende analysleverantören Morningstar Sustainalytics, som bedömer att det är trovärdigt, verkningsfullt och förenligt med ICMA:s Green Bond Principles.

Andel grön och hållbar finansiering (procent)



Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanserades under 2024 och omfattar mål inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled, energieffektivisering i befintligt bestånd och certifieringskrav vid nyproduktion. Ramverket är baserat på Sustainability-Linked Bond Principles och har även det granskats av Morningstar Sustainalytics.

Under ramverket har Rikshem emitterat hållbarhetslänkade obligationer om nominellt 1 000 mkr. Därutöver har ett antal banklån kopplats till bolagets hållbarhetsmål, vilket innebär att lånemarginalen påverkas av i vilken utsträckning målen uppnås.

Mer information om Rikshems ramverk, hållbarhetsarbete och investerarrapportering finns på rikshem.se.

Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bekräftades av Moody's i oktober 2026.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	okt 2025-sep 2026	2025 jan-dec
Hyresintäkter	**930**	**899**	**2 791**	**2 732**	**3 706**	**3 647**
Driftkostnader	-180	-177	-673	-676	-909	-912
Reparationer och underhåll	-74	-64	-219	-206	-319	-306
Fastighetsadministration	-62	-62	-205	-209	-280	-284
Fastighetsskatt	-11	-11	-33	-34	-43	-44
Summa fastighetskostnader	**-326**	**-316**	**-1 129**	**-1 126**	**-1 550**	**-1 547**
Driftöverskott	**602**	**583**	**1 661**	**1 606**	**2 155**	**2 100**
Central administration	-34	-33	-108	-108	-151	-151
Resultat från andelar i joint ventures	9	7	90	35	107	52
Rörelseresultat	**578**	**559**	**1 643**	**1 534**	**2 110**	**2 001**
Finansiella intäkter	5	9	20	33	27	40
Finansiella kostnader	-199	-190	-591	-567	-785	-761
Resultat efter finansiella poster	**383**	**377**	**1 072**	**999**	**1 354**	**1 281**
varav förvaltningsresultat	386	387	1 009	1 000	1 282	1 273
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-35	-96	47	-179	15	-211
Värdeförändring räntederivat	454	112	292	-293	380	-205
Värdeförändring valutaderivat	298	-56	795	-248	529	-514
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-437	15	-966	281	-724	523
Resultat före skatt	**662**	**351**	**1 239**	**559**	**1 554**	**874**
Skatt	-144	-54	-262	-33	-299	-70
Periodens/årets resultat	**518**	**299**	**978**	**527**	**1 254**	**803**
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	**518**	**299**	**978**	**527**	**1 254**	**803**

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	13	13
Summa immateriella anläggningstillgångar	**13**	**13**	**13**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	56 707	55 421	55 875
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	190	159	203
Inventarier	1	3	2
Summa materiella anläggningstillgångar	**56 898**	**55 583**	**56 080**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	1 687	1 581	1 597
Övrigt finansiellt innehav	0	0	0
Derivatinstrument	917	496	505
Långfristiga fordringar	0	53	55
Summa finansiella anläggningstillgångar	**2 604**	**2 130**	**2 157**
Summa anläggningstillgångar	**59 515**	**57 726**	**58 251**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	26	25	36
Derivatinstrument	11	18	22
Övriga fordringar	697	1 191	1 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	47	27
Summa kortfristiga fordringar	**783**	**1 281**	**1 304**
Likvida medel	491	555	244
Summa omsättningstillgångar	**1 275**	**1 836**	**1 549**
SUMMA TILLGÅNGAR	**60 790**	**59 562**	**59 799**

Belopp i mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 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	22 973	21 719	21 996
Summa eget kapital	**27 947**	**26 692**	**26 969**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	4 543	4 279	4 310
Räntebärande skulder	22 256	22 345	21 837
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	653	1 159	1 335
Leasingskuld	165	133	172
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
Summa långfristiga skulder	**27 763**	**28 061**	**27 799**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 232	4 053	4 132
Leverantörsskulder	101	87	163
Leasingskuld	19	21	26
Derivatinstrument	24	12	26
Övriga kortfristiga skulder	98	26	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	607	610	653
Summa kortfristiga skulder	**5 080**	**4 809**	**5 032**
Summa skulder	**32 843**	**32 870**	**32 831**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**60 790**	**59 562**	**59 799**

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 2025-01-01	**100**	**4 874**	**21 192**	**26 165**
Periodens resultat, jan-sep			527	527
Övrigt totalresultat, jan-sep			0	0
Utgående eget kapital 2025-09-30	**100**	**4 874**	**21 719**	**26 692**
Periodens resultat, okt-dec			276	276
Övrigt totalresultat, okt-dec			0	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	**100**	**4 874**	**21 996**	**26 969**
Ingående eget kapital 2026-01-01	**100**	**4 874**	**21 996**	**26 969**
Periodens resultat, jan-sep			978	978
Övrigt totalresultat, jan-sep			0	0
Utgående eget kapital 2026-09-30	**100**	**4 874**	**22 973**	**27 947**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	okt 2025-sep 2026	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	383	377	1 072	999	1 354	1 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-8	-5	-86	-30	-101	-45
Återläggning räntenetto	194	181	571	534	758	721
Betald ränta	-175	-162	-577	-548	-786	-757
Erhållen ränta	6	7	16	29	22	35
Betald skatt	-53	-46	-28	-177	-35	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**347**	**352**	**968**	**807**	**1 211**	**1 050**
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	18	-29	-50	-8	20	62
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	19	-106	-109	-262	33	-120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**384**	**217**	**809**	**537**	**1 264**	**992**
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-305	-286	-939	-907	-1 422	-1 390
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-	-113	-262	-113	-262
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	449	319	2 144	318	2 143
Investering i övriga anläggningstillgångar	-2	-	-3	1	-5	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-1	-	59	119	59	119
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	75	-	75
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-308**	**163**	**-677**	**1 170**	**-1 163**	**684**
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	2 100	1 344	5 536	5 248	7 012	6 724
Amortering av lån	-2 234	-1 448	-5 993	-7 541	-7 659	-9 207
Förändring av säkerheter	255	90	572	-420	482	-510
Lösen av finansiella instrument	1	0	1	0	0	-1
Amortering av leasingskuld	-1	1	-1	-2	-1	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**121**	**-13**	**115**	**-2 715**	**-166**	**-2 996**
Periodens/årets kassaflöde	**197**	**367**	**247**	**-1 008**	**-64**	**-1 319**
Likvida medel vid periodens/årets början	294	188	244	1 563	555	1 563
Likvida medel vid periodens/årets slut	**491**	**555**	**491**	**555**	**491**	**244**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	okt 2025-sep 2026	2025 jan-dec
Intäkter	**78**	**79**	**259**	**268**	**355**	**364**
Övriga externa kostnader	-38	-41	-118	-126	-167	-175
Personalkostnader	-69	-65	-236	-237	-321	-322
Avskrivningar	-1	-2	-4	-5	-5	-6
Rörelseresultat	**-30**	**-28**	**-99**	**-99**	**-140**	**-140**
Resultat från andelar i koncernföretag	30	29	77	71	95	89
Finansiella intäkter	302	296	900	892	1 194	1 186
Finansiella kostnader	-202	-193	-605	-566	-798	-759
Värdeförändring räntederivat	454	112	292	-293	380	-205
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	298	-56	795	-248	529	-514
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-437	15	-966	281	-724	523
Resultat efter finansiella poster	**414**	**173**	**392**	**36**	**536**	**180**
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag	–	–	–	–	-5	-5
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	-6	91	-418	98	-578	-62
Skatt	-97	-62	-65	-58	-86	-79
Periodens/årets resultat	**311**	**-203**	**-91**	**76**	**-133**	**34**

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 grupphuvudman i mervärdesskattegruppen.

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	okt 2025-sep 2026	2025 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	311	-203	-91	76	-133	34
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden/året	**311**	**-203**	**-91**	**76**	**-133**	**34**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	13	13
Summa immateriella anläggningstillgångar	**13**	**13**	**13**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	1	3	2
Summa materiella anläggningstillgångar	**1**	**3**	**2**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	2 883	2 882	2 883
Fordringar hos koncernföretag	30 088	30 494	30 484
Derivatinstrument	917	496	505
Långfristiga fordringar	_	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	**33 888**	**33 872**	**33 872**
Summa anläggningstillgångar	**33 902**	**33 889**	**33 887**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	0
Derivatinstrument	11	18	22
Övriga fordringar	712	1 119	1 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	16	13
Summa kortfristiga fordringar	**742**	**1 153**	**1 188**
Likvida medel	491	543	244
Summa omsättningstillgångar	**1 233**	**1 696**	**1 433**
SUMMA TILLGÅNGAR	**35 135**	**35 585**	**35 321**

Belopp i mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 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	7 990	7 956	7 956
Överkursfond	841	841	841
Periodens/ årets resultat	-91	76	34
	8 740	**8 873**	**8 831**
Summa eget kapital	**8 983**	**9 116**	**9 074**
Skulder			
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	232	181	195
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	0	0	0
Summa avsättningar	**232**	**181**	**195**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16 901	17 787	17 278
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	653	1 159	1 335
Summa långfristiga skulder	**17 699**	**19 090**	**18 758**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 232	3 445	3 524
Leverantörsskulder	9	9	8
Skulder till koncernföretag	3 794	3 561	3 574
Derivatinstrument	24	12	26
Övriga skulder	13	13	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	159	149
Summa kortfristiga skulder	**8 220**	**7 198**	**7 294**
Summa skulder	**26 151**	**26 469**	**26 247**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**35 135**	**35 585**	**35 321**

Styrelse
Vid årsstämman den 26 mars 2026 beslöts att styrelsen ska ha sju ordinarie styrelseledamöter, vilket är en utökning med en ledamot. Till styrelseledamöter omvaldes Kerstin Lindberg Göransson, Annika Eastwood, Siv Malmgren, Zdravko Markovski, Frida Olsson och Peter Strand samt nyvaldes Arvid Liepe. Till styrelseordförande omvaldes Kerstin Lindberg Göransson.

Medarbetare
Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 326 (326), 162 män och 164 kvinnor.

Risker
Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 29 i Års- och hållbarhetsredovisning för 2025 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. Standarden innebär även att företag behöver bedöma sin huvudsakliga affärsverksamhet (Main Business Activity, MBA) för att fastställa klassificeringen av vissa intäkter och kostnader samt lämna upplysningar om företagsledningsdefinierade resultatmått (Management-defined Performance Measures, MPM). Vid samma tidpunkt införs ändringar i IAS 7 vilka innebär att flera av de valmöjligheter som idag finns i presentationen av kassaflödet försvinner. Rikshem har under perioden fortsatt arbetet med implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Arbetet omfattar analys och anpassning av presentationen av resultat- och kassaflödesrapporterna samt utvärdering av effekterna av MBA-bedömningen och de nya upplysningskraven avseende MPM. Bedömning av effekterna av IFRS 18 pågår fortsatt och en slutlig bedömning av samtliga effekter har ännu inte fastställts. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Rikshems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Närståendetransaktioner
Rikshems relationer med närstående framgår av not 22 i Rikshems Års- och hållbarhetsredovisning för 2025. 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 försäkran
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen, står inför.

Stockholm den 3 november 2026

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelsens ordförande

Annika Eastwood
Styrelseledamot

Arvid Liepe
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 2026 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 3 november 2026
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Kvartalsdata

Belopp i mkr	2026 kv 3	2026 kv 2	2026 kv 1	2025 kv 4	2025 kv 3	2025 kv2
RESULTATRÄKNING						
Hyresintäkter	930	937	924	915	899	916
Fastighetskostnader	-326	-384	-419	-421	-316	-381
Driftöverskott	602	555	504	494	583	535
Central administration	-34	-37	-37	-43	-33	-40
Resultat från andelar i joint ventures	9	75	6	17	7	17
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-194	-189	-188	-187	-181	-182
Resultat efter finansiella poster	383	403	286	281	377	329
varav förvaltningsresultat	386	338	285	273	387	325
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-35	-37	119	-32	-96	-39
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	315	-262	68	64	71	-432
Resultat före skatt	662	105	472	315	351	-142
Skatt och övrigt totalresultat	-144	-12	-106	-37	-54	10
Kvartalets totalresultat	518	94	366	278	299	-133
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	56 707	56 437	56 167	55 875	55 421	55 679
Andelar i joint ventures	1 687	1 678	1 603	1 597	1 581	1 574
Övriga tillgångar	1 904	1 686	2 233	2 083	2 005	2 057
Likvida medel	491	294	357	244	555	188
Summa tillgångar	60 790	60 095	60 360	59 799	59 562	59 498
Eget kapital	27 947	27 428	27 335	26 969	26 692	26 394
Uppskjuten skatt	4 543	4 427	4 405	4 310	4 279	4 272
Räntebärande skulder	26 633	26 335	26 660	26 113	26 543	26 658
Övriga skulder	1 668	1 905	1 961	2 409	2 049	2 176
Summa eget kapital och skulder	60 790	60 095	60 360	59 799	59 562	59 498
NYCKELTAL						
Belåningsgrad, procent	47	47	47	47	48	48
Soliditet, procent	46	46	45	45	45	44
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	4,6	3,8	3,0	3,0	4,2	3,6
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,8	3,8	3,7	3,8	3,8
Överskottsgrad, procent	65	59	55	54	65	58

Nyckeltal

Belopp i mkr	2026 jan-sep	2025	2024	2023	2022
Resultaträkning					
Hyresintäkter	2 791	3 647	3 633	3 473	3 169
Driftöverskott	1 661	2 100	2 093	1 960	1 760
Resultat efter finansiella poster	1 072	1 281	1 248	858	1 068
varav förvaltningsresultat	1 009	1 273	1 274	1 189	1 198
Värdeförändring fastigheter	47	-211	405	-4 776	-1 935
Periodens/årets resultat	978	803	1 001	-3 921	228
Balansräkning					
Eget kapital	27 947	26 969	26 165	25 164	29 085
Extern skuld	26 633	26 113	29 111	29 422	29 021
Verkligt värde fastigheter	56 707	55 875	56 575	56 139	59 423
Balansomslutning	60 790	59 799	61 782	60 961	64 922
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	46	45	42	41	45
Belåningsgrad, procent	47	47	51	52	49
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,6	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,8	12,7	13,9	15,7	17,6
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	10	10	10	8
Snittränta, procent	2,9	2,8	2,7	2,6	2,0
Räntebindning, år	3,3	3,7	4,1	3,3	3,4
Kapitalbindning, år*	4,3	4,3	4,3	3,7	3,7
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	4,6	3,0	3,9	-14,5	0,8
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,7	3,7	3,4	3,0
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	3,9	3,4	4,5	-4,7	-0,3
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,8	3,3	4,4	-4,9	-0,4

Belopp i mkr	2026 jan-sep	2025	2024	2023	2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	454	464	489	512	519
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 100	2 108	2 217	2 245	2 240
Antal lägenheter	28 905	28 788	29 907	29 650	29 230
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	28	28	29	30	30
Vakansgrad bostäder, procent	4,0	5,0	4,5	2,9	3,1
Marknadsvakans bostäder, procent	2,3	3,3	2,4	1,0	0,8
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	6,3	6,7	6,7	7,3	7,6
Verkligt värde, kr/kvm	26 999	26 508	25 514	25 008	26 525
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	2,2	3,2	5,1	7,4	3,3
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	1,0	2,4	6,1	8,4	-1,2
Överskottsgrad, procent	60	58	58	56	56
Medarbetare					
Antal anställda	326	326	325	308	316

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

Nyckeltalsberäkningar

Belopp i mkr	okt 2025-sep 2026	2025 jan-dec	okt 2024-sep 2025	2024 jan-dec
Driftöverskott				
Hyresintäkter	3 706	3 647	3 645	3 633
Fastighetskostnader	-1 550	-1 547	-1 537	-1 540
Driftöverskott	**2 155**	**2 100**	**2 108**	**2 093**
Överskottsgrad				
Driftöverskott	2 155	2 100	2 108	2 093
Hyresintäkter	3 706	3 647	3 645	3 633
Överskottsgrad, procent	**58**	**58**	**58**	**58**
Direktavkastning				
Driftöverskott	2 155	2 100	2 108	2 093
Ingående fastighetsvärde	55 421	56 575	56 065	56 139
Utgående fastighetsvärde	56 707	55 875	55 421	56 575
Genomsnittligt fastighetsvärde	56 064	56 225	55 743	56 357
Direktavkastning, procent	**3,8**	**3,7**	**3,8**	**3,7**
Totalavkastning exkl JV				
Driftöverskott	2 155	2 100	2 108	2 093
Orealiserad värdeförändring fastigheter	19	-208	-10	416
Summa	**2 174**	**1 892**	**2 098**	**2 509**
Ingående fastighetsvärde	55 421	56 575	56 065	56 139
Utgående fastighetsvärde	56 707	55 875	55 421	56 575
Avgår orealiserade värdeförändringar	-19	208	10	-416
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**56 055**	**56 329**	**55 748**	**56 149**
Totalavkastning exkl JV, procent	**3,9**	**3,4**	**3,8**	**4,5**
Avkastning på eget kapital				
Periodens/årets resultat	1 254	803	1 108	1 001
Genomsnittligt eget kapital	27 320	26 567	26 139	25 665
Avkastning på eget kapital, procent	**4,6**	**3,0**	**4,2**	**3,9**

Belopp i mkr	okt 2025-sep 2026	2025 jan-dec	okt 2024-sep 2025	2024 jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Driftöverskott	2 155	2 100	2 108	2 093
Central administration	-151	-151	-156	-156
Finansiella intäkter	27	40	48	64
Summa	**2 032**	**1 989**	**2 000**	**2 001**
Externa räntor	-772	-752	-751	-759
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,6**	**2,6**	**2,7**	**2,6**
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	26 633	26 113	26 543	29 111
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 707	55 875	55 421	56 575
Belåningsgrad, procent	**47**	**47**	**48**	**51**
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	5 355	5 378	5 378	5 380
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 707	55 875	55 421	56 575
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	**9**	**10**	**10**	**10**
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	26 633	26 113	26 543	29 111
Likvida medel	-491	-244	-555	-1 563
Säkerheter avseende CSA avtal	-470	-1 042	-952	-532
Nettoskuld	**25 672**	**24 827**	**25 036**	**27 016**
Driftöverskott	2 155	2 100	2 108	2 093
Central administration	-151	-151	-156	-156
Avskrivningar	5	6	6	6
EBITDA	**2 009**	**1 955**	**1 958**	**1 943**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**12,8**	**12,7**	**12,8**	**13,9**

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	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde.
Externa räntor	Finansiella kostnader med återläggning av aktiverad ränta och exkludering av förutbetalda kostnader.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Förvaltningsresultat	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och nettot av finansiella intäkter och kostnader med tillägg för förvaltningsresultat från andelar i joint ventures.
Hyresduration	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal.
Hyresintäkter	Periodens/årets hyresintäkter och övriga intäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder och outnyttjade kreditlöften.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
Snittränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för backupfaciliteter 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 med avdrag för central administration och med tillägg av 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 summeringar och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

Kalendarium

Bokslutskommuniké januari-december 2026	5 februari 2027
Års- och hållbarhets-redovisning 2026	6 april 2027
Delårsrapport januari-mars 2027	30 april 2027

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

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