

Rikshems bokslutskommuniké

januari–december 2025

Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 3 647 mkr (3 633), en ökning med 14 mkr eller 0,4 procent. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 96 mkr eller 3,2 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 2 100 mkr (2 093), en ökning med 0,4 procent. För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 43 mkr eller 2,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 273 mkr (1 274), vilket är i nivå med föregående år.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -211 mkr (405), varav -208 mkr avsåg orealiserad värdeförändring motsvarande -0,4 procent (0,7). Realiserad värdeförändring uppgick till -3 mkr.
- Årets resultat före skatt uppgick till 874 mkr (1 295). Resultat efter skatt uppgick till 803 mkr (1 001).
- Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 390 mkr (1 078).
- Under året har tre fastigheter förvärvats och totalt 28 fastigheter avyttrats.

Händelser under fjärde kvartalet

- I december flyttade våra första hyresgäster in i den första etappen i projektet Virket 6 i Lund.
- Kommunfullmäktige i Lund godkände en ny detaljplan för Rikshems fastighet Virket 3, vilket möjliggör ytterligare 600 lägenheter och lokaler.



Rikshem i sammandrag

Hyresintäkter, mkr	915	913	3 647	3 633
Driftöverskott, mkr	494	502	2 100	2 093
Förvaltningsresultat, mkr	273	289	1 273	1 274
Periodens/årets resultat, mkr	278	580	803	1 001
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 875	56 575	55 875	56 575
Uthyrningsbar area, tkvm	2 108	2 217	2 108	2 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94,8	95,2	94,8	95,2
Belåningsgrad, procent	47	51	47	51
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,6
Eget kapital, mkr	26 969	26 165	26 969	26 165
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,7	3,7	3,7	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,3	4,4	3,3	4,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,0	3,9	3,0	3,9

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	915	913	3 647	3 633
Driftöverskott, mkr	494	502	2 100	2 093
Förvaltningsresultat, mkr	273	289	1 273	1 274
Periodens/årets resultat, mkr	278	580	803	1 001
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 875	56 575	55 875	56 575
Uthyrningsbar area, tkvm	2 108	2 217	2 108	2 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94,8	95,2	94,8	95,2
Belåningsgrad, procent	47	51	47	51
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,6
Eget kapital, mkr	26 969	26 165	26 969	26 165
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,7	3,7	3,7	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,3	4,4	3,3	4,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,0	3,9	3,0	3,9



Vd-ord

Med en bra känsla lämnar vi 2025. Bra siffror, överträffade mål och nöjda medarbetare visar att vi fortsatt är på rätt väg. Tyvärr har vi en omvärld som på många sätt är orolig och svår att förutsäga, men tecken på återhämtning i konjunkturen finns och allt fler uttrycker nu också att det ur ett makroekonomiskt perspektiv ser ljusare ut.

Investeringar enligt plan

Det är glädjande att vi levererar väl på våra operativa mål för året. Vi investerar i linje med plan. 1 100 lägenheter i renovering, 200 färdigställda i nyproduktion och ett flertal hyresgästanpassningar och ombyggnationer i våra samhällsfastigheter innebär att vi investerat cirka 1,4 miljarder kronor under 2025.

Energiförbrukningen i våra fastigheter fortsätter minska, framför allt genom de energiprojekt vi genomför och en allt kraftigare effekt av optimeringsarbetet. Vi överträffar vårt kundnöjdhetsmål för samhällsfastigheterna och även på bostadssidan. Trygghetsindex, som visar hur våra kunder upplever sin närmiljö, ligger också över årets mål. Flera stora initiativ inom digitalisering, på både fastighets- och kundsidan, löper på bra och kommer att kunna effektivisera verksamheten och förenkla för oss själva och kunderna.

Goda resultat och fortsatt konsolidering av fastighetsportföljen

Under 2025 ökade vi driftöverskottet medan förvaltningsresultatet var mycket nära 2024 års nivå trots att vi under året,

med tyngdpunkt på det första halvåret, avyttrat fastigheter för över två miljarder kronor. Dessa fastigheter har endast bidragit med resultat under den tid av året vi varit ägare. I takt med avyttringarna har vi amorterat skulder och både belåningsgraden och nyckeltalet nettoskuld/EBITDA har förbättrats under året. Fastighetsvärdena har varit stabila.

Många färdiga hyresförhandlingar

Hyressättningen för 2026 är, eller börjar bli, klar på de flesta av våra orter. Det är alltid en utmaning med hyresförhandlingar, men vi har en bra dialog med Hyresgästföreningen. Det är positivt för både Rikshem och hyresgästerna att vi kommer överens i god tid så vi undviker retroaktiva hyreshöjningar. Huvuddelen av hyrorna för samhällsfastigheterna indexeras med KPI och dessa kommer räknas upp med 0,9 procent för 2026. De senaste åren har varit speciella med hög inflation och snabbt ökande kostnader. Förhoppningen är att det under kommande år kommer vara mer förutsägbart för alla parter ungefär hur höga hyreshöjningarna blir.

Stor efterfrågan i norr

Uthyrningsgraden är fortsatt hög för både bostäder och samhällsfastigheter. Orter som haft en hög nyproduktionstakt har utmaningar med vakanser medan övriga orter har en god efterfrågan. Utöver storstäderna, där efterfrågan generellt är god, sticker våra orter i norra Sverige ut. Där uppstår ytterst sällan vakanser.

Inflyttning i Lund

I december hälsade vi våra allra första hyresgäster i Lund välkomna vid inflyttning i den första etappen i projektet Virket. I februari är det dags för inflyttning i nästa etapp. Totalt bygger vi 323 hyresrätter i den första delen av projektet. Under slutet av 2025 godkände kommunfullmäktige i Lund en ny detaljplan för Rikshems intilliggande grannfastighet. Detaljplanen, som möjliggör ytterligare 600 lägenheter och lokaler för centrumverksamhet, beräknas vinna laga kraft under 2026.

Vi på Rikshem trivs

Våra medarbetarundersökningar som vi gör kontinuerligt under året visar att vi på Rikshem trivs på jobbet. Det är grunden till att vi kan leverera på våra uppställda mål. Med nöjda medarbetare får vi fler nöjda kunder, som i sin tur ger ett mer lönsamt bolag. Idag har vi en betydligt lägre personalomsättning än tidigare vilket ger ökad stabilitet i organisationen och möjlighet att bygga vidare på företagskulturen. Jag vill tacka alla våra drygt 300 medarbetare för ytterligare ett bra år och för att ni dagligen gör ett fantastiskt arbete!

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 Norrköping renoverar Rikshem just nu lägenheter enligt en ny återbruksmodell. Den innebär att lägenheter renoveras med befintlig inredning och material till en standard som ger nykänsla. Material som är i sämre skick ersätts med material eller inredning från lägenheter som genomgått renoveringar. Lägenheternas skick varierar, därav att renoveringen också skiljer sig – det gör att varje lägenhet blir unik.

Genom återbruk och renovering av befintlig inredning kan lägenheter renoveras till modern standard samtidigt som det är hållbart både för hyresgästen och Rikshem.

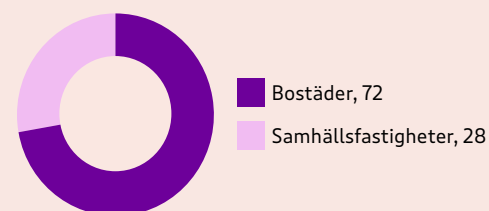
Topasen 1 och 2,
Norrköping.



Fördelning av fastigheternas värde

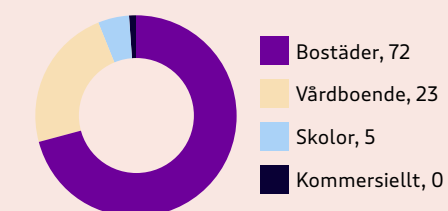
Fastigheternas verkliga värde uppgår till 58 205 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures). Rikshem äger cirka 29 000 lägenheter bestående av hyresrätter, seniorboenden, vårdbostäder, studentbostäder och ungdomslägenheter. 28 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter, till exempel skolor och vårdboenden.

Fördelning av fastighetsvärde per segment (procent)*

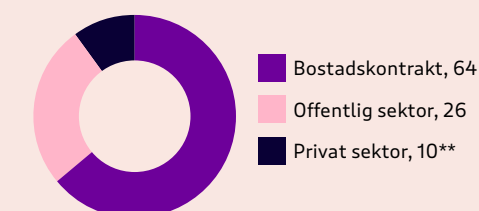


Fyra fastigheter har under året omklassificerats från samhällsfastigheter till bostäder i enlighet med Rikshems definition för segment. Främst på grund av att blockhyresavtal har omvandlats till enskilda bostadskontrakt.

Fördelning av fastighetsvärde 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 ökade med 14 mkr eller 0,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 3 647 mkr (3 633). För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 96 mkr eller 3,2 procent. Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering, förhandlad eller indexerad, samt färdigställda projekt. Årets ekonomiska vakansgrad för totalt bestånd uppgick till 4,8 procent (3,9) och uteblivna intäkter för marknadsvakanser ökade med 35 mkr jämfört med föregående år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 7 mkr eller 0,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 547 mkr (1 540). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 53 mkr eller 4,3 procent. Fastigheter som frånträtts under året har påverkat kostnadsnivån positivt. Taxebundna kostnader såsom el och fjärrvärme har minskat till följd av ett varmare år samt energieffektiviseringar. Den milda vintern i inledningen av året har även resulterat i lägre kostnader för snöröjning. Fastighetskostnaderna

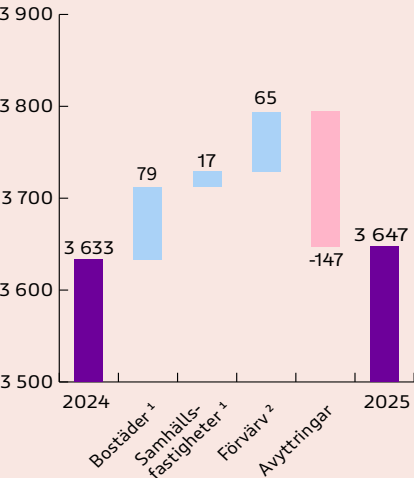
innefattar jämförelsestörande poster om cirka 30 mkr relaterade till kostnader för ett avslutat måluppfyllnadsprogram för medarbetarna samt förgävesprojekt.

Driftöverskott

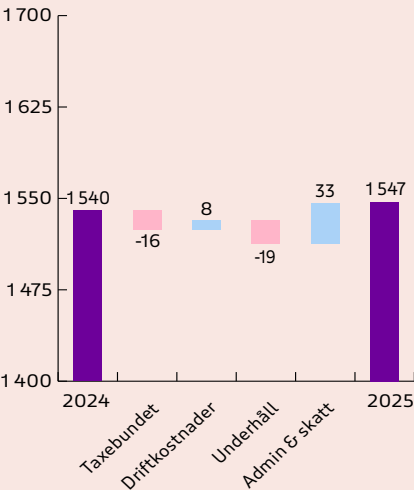
Driftöverskottet ökade med 7 mkr eller 0,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 2 100 mkr (2 093). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 43 mkr eller 2,4 procent. Frånträdde fastigheter minskade driftöverskottet med 79 mkr jämfört med föregående år.

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	3 647	3 633
Fastighetskostnader	-1 547	-1 540
Driftöverskott	2 100	2 093
Central administration	-151	-156
Resultat från andelar i joint ventures	52	5
Rörelseresultat	2 001	1 942
Finansiella intäkter och kostnader	-721	-694
Resultat efter finansiella poster	1 281	1 248
varav förvaltningsresultat	1 273	1 274
Värdeförändring fastigheter	-211	405
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-196	-358
Resultat före skatt	874	1 295
Skatt	-70	-294
Årets resultat	803	1 001

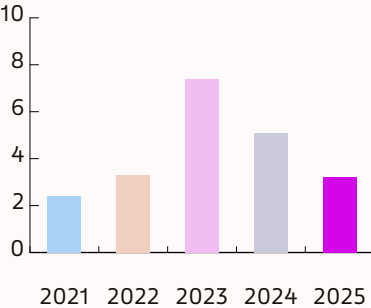
Hyresintäkter (mkr)



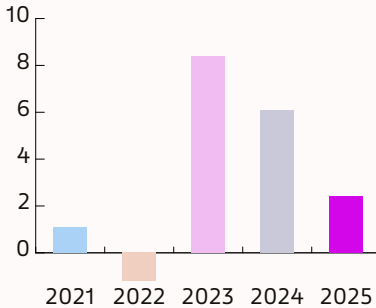
Fastighetskostnader (mkr)



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



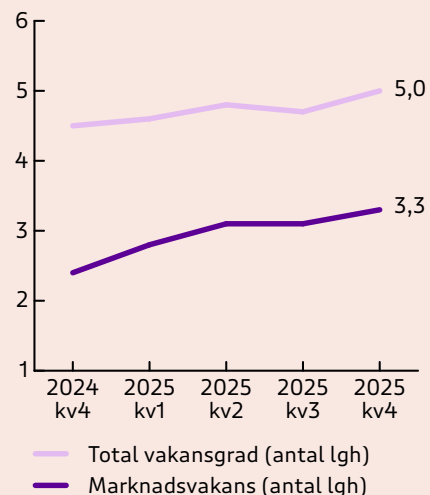
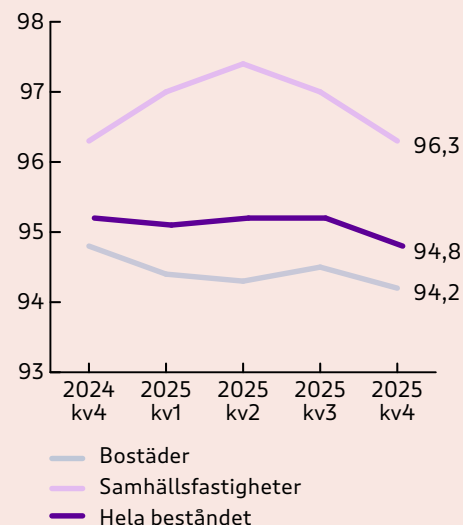
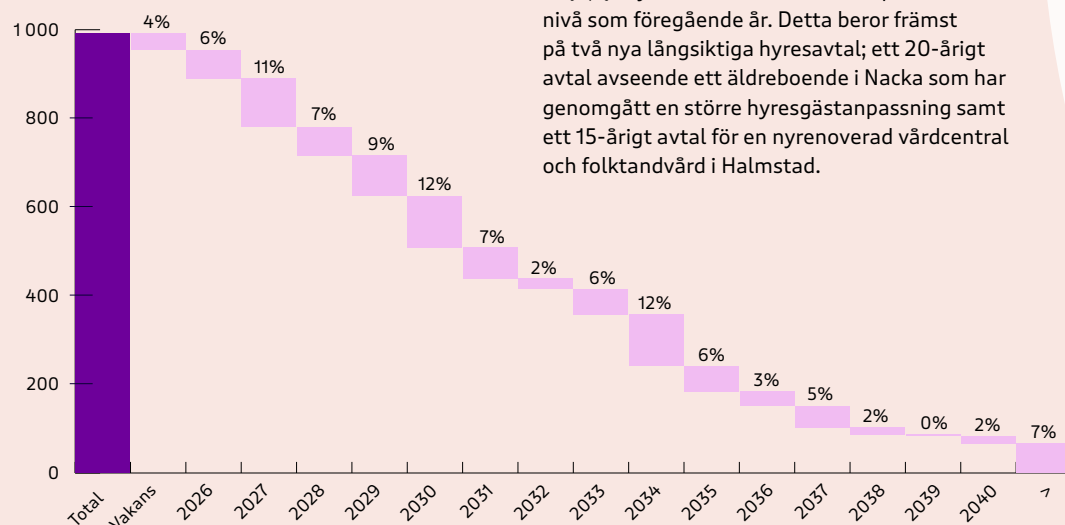
Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



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 hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 6,7 år (6,7). Hyresdurationen bibehålls på samma nivå som föregående år. Detta beror främst på två nya långsiktiga hyresavtal; ett 20-årigt avtal avseende ett äldreboende i Nacka som har genomgått en större hyresgästanpassning samt ett 15-årigt avtal för en nyrenoverad vårdcentral och folktandvård i Halmstad.

Vakanser och uthyrningsgrad

Vakansgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 5,0 procent (4,5). Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 3,3 procent (2,4). Ökningen avser främst marknader som för närvarande har ett överutbud. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter är oförändrad och uppgår till 96,3 procent (96,3). För totalt bestånd uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,8 procent (95,2). Minskningen avser främst ökad marknadsvakans för bostäder i vissa orter.



Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 151 mkr (156). 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 -721 mkr (-695). Finansiella intäkter minskade till följd av lägre marknadsränta. Finansiella kostnader före avdrag för aktiverad ränta minskade till följd av lägre marknadsränta och en lägre genomsnittlig lånevoly. Aktiverad ränta för året uppgick till 21 mkr (38) 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 52 mkr (5). Resultatet är främst hänförligt till förbättrat förvaltningsresultat.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 273 mkr (1 274) vilket är i nivå med föregående år. Driftnettot har ökat, central administration minskat och förvaltningsresultat från andelar i intressebolag har förbättrats jämfört med föregående år. Samtidigt har nettot av finansiella intäkter och kostnader försämrats då ränteintäkter och aktiverad ränta i projekt minskat jämfört med föregående år.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under året till -211 mkr (405), varav -208 mkr avsåg realiserad värdeförändring och -3 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till -0,4 procent (0,7).

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 förfalldatum att vara noll.

Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till -205 mkr (-161). Räntekurvan har sedan föregående årsskifte blivit brantare med högre räntor på löptider från 4 år samtidigt som räntan på kortare löptider sjunkit något. Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -514 mkr (-435) vilken orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till realiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till 523 mkr (238).

Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade realiserade resultat effekter.

Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -70 mkr (-294) varav aktuell skatt utgjorde -116 mkr (-171) och uppskjuten skatt 46 mkr (-123). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till realiserade värdeförändringar på finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt fastighetsförsäljningar.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 803 mkr (1 001).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 1 050 mkr (983). Investeringar i befintliga fastigheter var 1 390 mkr (1 078). Nettot av fastighetstransaktioner uppgick till 1 881 mkr (1058). Under året har Rikshem erhållit 75 mkr (-) i utdelning från JV Telestaden. Sammantaget uppgick likvida medel vid årets utgång till 244 (1 563). Mer information om kassaflödet framgår på sidan 15.

* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

Resultat från andelar joint ventures

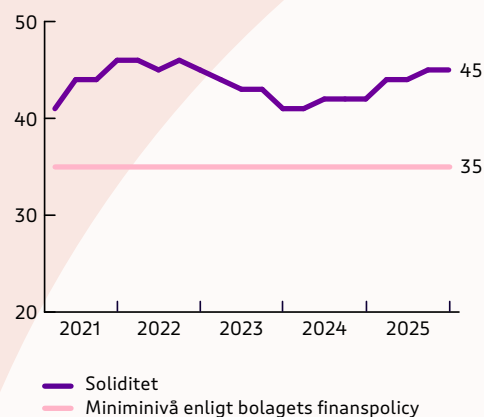
Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat	8	7	44	31
Värdeförändring fastigheter	-7	-4	1	-19
Värdeförändring derivat	0	0	-1	-2
Resultat vid försäljning av andelar	-	-2	-	-3
Skatt	15	13	7	-2
Totalt	17	14	52	5

Övergripande finansiella nyckeltal

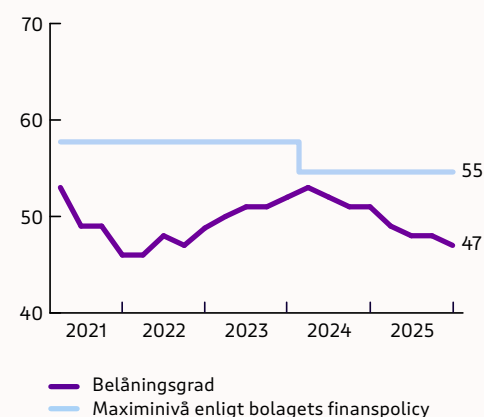
Samtliga av Rikshems övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom bolagets policynivåer. *Belåningsgraden* har under året fortsatt att sjunka efter amortering av skuld. *Räntetäckningsgraden* utföll i nivå

med föregående år. *Nettoskuld/EBITDA* har fortsatt att sjunka till följd av positiv utveckling av driftöverskottet i kombination med lägre investeringstakt och amorteringar av lån efter avyttringar.

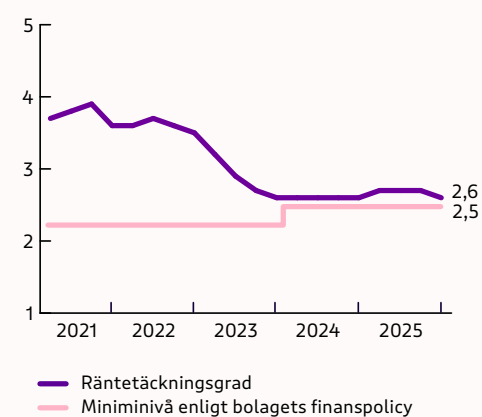
Soliditet (procent)



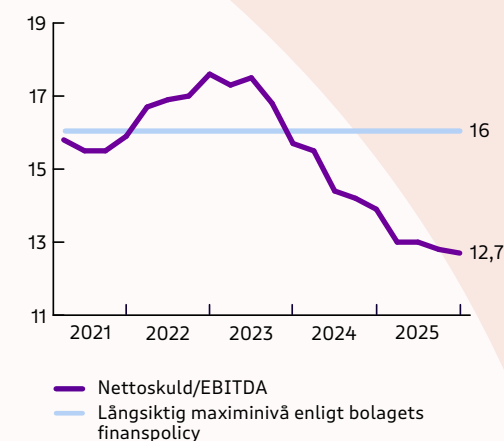
Belåningsgrad (procent)



Räntetäckningsgrad (ggr)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



Segmentsrapport & fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 464 fastigheter (489). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 55 875 mkr (56 575).

Av verkligt värde avsåg 40 018 mkr bostäder, 12 748 mkr vårdboenden, 2 666 mkr skolor och 443 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 363 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Segmentsrapport

	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFASTIGHETER		TOTALT	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	2 606	2 548	1 041	1 085	3 647	3 633
Fastighetskostnader, mkr	-1 200	-1 182	-347	-359	-1 547	-1 540
Driftöverskott, mkr	1 406	1 366	694	727	2 100	2 093
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	-104	382	-105	34	-208	416
Totalavkastning, mkr	1 302	1 748	589	761	1 892	2 509
Verkligt värde fastigheter, mkr	40 309	40 294	15 566	16 281	55 875	56 575
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,5	3,4	4,4	4,4	3,7	3,7
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	3,2	4,4	3,7	4,6	3,4	4,5
Andel verkligt värde fastigheter, procent	72	71	28	29	100	100
Area, tkvm	1 562	1 632	546	586	2 108	2 217
Verkligt värde, kr per kvm	25 813	24 697	28 494	27 791	26 508	25 514
Investeringar, mkr	1 135	912	255	166	1 390	1 078

Rikshems fastighetsbestånd per 31 december 2025

TYP	VÄRDE (MKR)	ANDEL (PROCENT)	AREA (TKVM)	VÄRDE (KR/KVM)	HYRESVÄRDE (MKR)
Segment bostäder					
- Bostäder	40 018	72	1 544	25 918	
- Kommersiellt*	256	0	16	15 536	
- Skolor	35	0	1	31 749	
Bostäder	40 309	72	1 562	25 813	2 722
Segment samhällsfastigheter					
- Vårdboenden	12 748	23	427	29 829	
- Skolor	2 630	5	99	26 445	
- Kommersiellt*	188	0	19	9 644	
Samhällsfastigheter	15 566	28	546	28 494	1 033
Totalt	55 875	100	2 108	26 508	3 756

* 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 -208 mkr (416), och realiserad värdeförändring uppgick till -3 mkr. Orealiserad värdeförändring uppgick till -0,4 procent (0,7). 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-dec	2024 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av året	56 575	56 139
Orealiserad värdeförändring	-208	416
Investering	1 390	1 078
Förvärv	262	5
Försäljning	-2 143	-1 063
Verkligt värde vid utgången av året	55 875	56 575
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	58 205	58 827

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	31 dec 2025	31 dec 2024	Förändring
Bostäder	4,49	4,50	-0,02
Samhällsfastigheter:	4,76	4,63	0,13
Vårdboenden	4,72	4,57	0,15
Skolor	4,93	4,88	0,05
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	1 083	1 743	2 932	3,25	4,49	6,80
Samhällsfastigheter:					4,76	
Vårdboenden	980	1 959	3 915	4,12	4,72	8,00
Skolor	1 143	1 945	2 972	4,50	4,93	6,98
Kommersiellt	994	1 548	2 193	5,90	6,52	7,35
Medeltal		1 799			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 mkr i jämförbart bestånd.

Känslighetsanalys förändring i mkr

Fastighetstyp	Direktavkastningskrav**		Marknadshyra		Kostnader	
	+0,25%	-0,25%	+/-	1,0%	+/-	1,0%
Bostäder	-2 088	2 341	+/-	605	+/-	205
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-686	764	+/-	138	+/-	47
Skolor	-127	140	+/-	29	+/-	11
Totalt	-2 901	3 245	+/-	772	+/-	263

** Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

Transaktioner & investeringar

Transaktioner

Under året har 28 fastigheter avyttrats till ett sammanlagt värde om totalt 2 143 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 året har Rikshem förvärvat tre bostadsfastigheter i Uppsala till ett totalt värde om 262 mkr.

Investeringar och projekt

Årets investeringar uppgick till 1 390 mkr (1 078). Av dessa avsåg 936 mkr (701) ombyggnation och renovering, 292 mkr (255) avsåg nyproduktion och 162 mkr (122) avsåg energiprojekt.

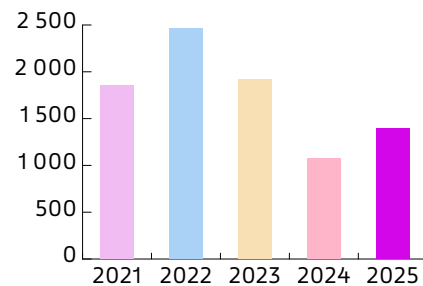
Nyproduktion omfattande 323 lägenheter pågår med beräknat färdigställande andra kvartalet 2026.

Större renoveringsprojekt pågår i sex bostadsfastigheter innefattande 1 434 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 1 322 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
Cellon	Malmö	Mellanheden	Renovering	Bostäder	69	80	99	30	Kv1 2026
Hagalund	Solna	Hagalund	Renovering	Bostäder	438	438	261	32	Kv2 2026
Särsta	Knivsta	Knivsta Centrum	Renovering	Bostäder	71	71	40	24	Kv2 2026
Virket (etapp 1)	Lund	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	718	100	Kv2 2026
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	42	Kv4 2026
Linjen	Norrköping	Ektorp	Renovering	Bostäder	159	159	70	54	Kv4 2026
Termometern (Kommunen)	Halmstad	Söndrum	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	0	0	258	196	Kv4 2026
Körfältet	Östersund	Körfältet	Renovering	Bostäder	367	367	233	194	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

Den globala handeln har visat sig mer motståndskraftig trots förhöjd osäkerhet med ökade tullar. Den amerikanska tillväxten har till stor del drivits av ökade investeringar i AI-sektorn men även av en ökad konsumtion som verkar vara nära sammankopplad med den positiva börsutvecklingen. Även om den amerikanska tillväxten visat sig starkare än väntat förväntas takten sjunka under kommande år. Vid sitt möte i december beslutade den amerikanska centralbanken FED att sänka sin styrränta till intervallet 3,5–3,75 procent, med hänvisning i huvudsak till inbromsningen på arbetsmarknaden. Efter beslutet indikerar marknadsprissättningen att räntan ska sänkas ytterligare två gånger under det kommande året, men osäkerheten är stor.

De internationella obligationsmarknaderna fortsätter att präglas av en oro för uthålligheten i statsfinanser för viktiga länder som USA, Frankrike och Storbritannien. Svenska statsobligationsräntor har också stigit i spåren av en förväntad ökad statlig upplåning och den 10-åriga statsobligationsräntan

har närmat sig 3 procent vilket är en ökning från årets början med över 40 räntepunkter. Även om marknadsräntorna stigit är finansieringsförutsättningarna fortsatt goda med generellt låga kreditmarginaler.

Återhämtningen i svensk ekonomi tog fart under det tredje kvartalet där tillväxten utföll starkare än förväntat med en bred återhämtning. Nettoexport och ökad privatkonsumtion var drivande faktorer. Förväntningen bland prognosmakare är att konjunkturen ska fortsätta förbättras under det kommande året understödd av expansiv finanspolitik och en fortsatt expansiv penningpolitik. Samtidigt fortsätter inflationen

att närma sig målnivån på 2 procent och Riksbanken förväntar sig att den underliggande inflationen kommer ligga nära målet under de kommande två åren. Riksbanken beslutade på mötet i december att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. I prognosen ligger styrräntan kvar på 1,75 procent till andra halvåret av 2027 då den långsamt börjar stiga.

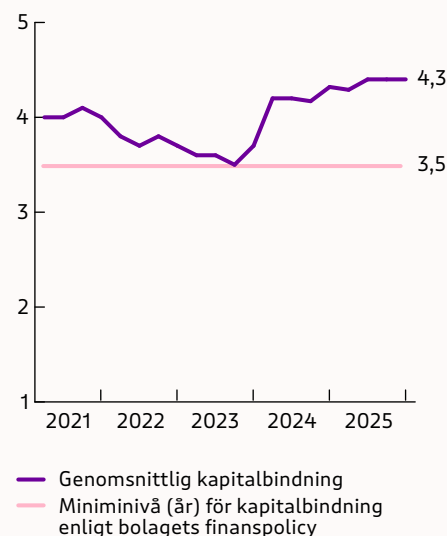
Inom euroområdet skiljer sig tillväxtutsikterna tydligt åt där Tysklands ekonomi halkar efter. Även om inflationen ligger nära målet på 2 procent skiljer sig utfallen mellan länder. ECB lämnade som väntat räntan oförändrad på mötet i december och upprepar att framtida beslut är beroende av inkommande data.

Räntebärande skulder

Sentimentet i obligationsmarknaden har under det fjärde kvartalet fortsatt att vara positivt med ytterligare nettoinflöden till kreditfonder. Under det fjärde kvartalet har Rikshem emitterat en grön 6-årig obligation i norska kronor till ett nominellt belopp om 469 mkr och en grön 5-årig obligation i svenska kronor till ett nominellt belopp om 300 mkr. I samband med emissionerna återköptes kortfristiga obligationer om sammanlagt 750 mkr i nominellt belopp. Därutöver har återbetalning av obligationer vid förfall gjorts om 431 mkr i nominellt belopp. Under 2025 har Rikshem totalt emitterat nominellt 3 031 mkr i obligationer och återbetalat innan eller vid förfall 5 064 mkr.

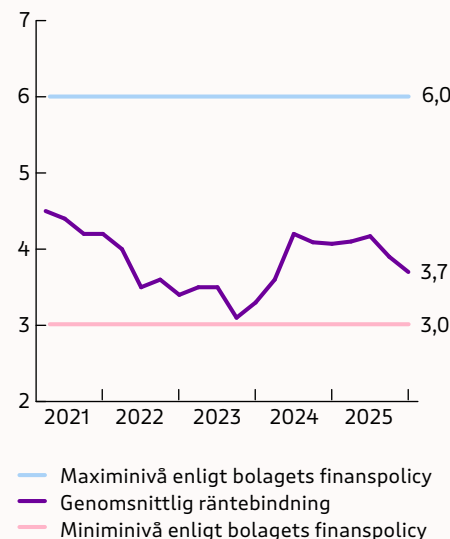
Den genomsnittliga kapitalbindningen, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter, uppgick till 4,3 år vilket var oförändrat sedan utgången av föregående år efter refinansieringar och amortering av skulder. De räntebärande skulderna uppgick till 26 113 mkr (29 111) varav kortfristig del utgör cirka 16 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för lämnade säkerheter (CSA) har minskat med 2 189 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) *



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

Genomsnittlig räntebindning (år)



Förfallostruktur räntebärande skulder

Löptid	RÄNTEFÖRFALL			KAPITALFÖRFALL	
	Belopp (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)	Belopp (mkr)	Andel (procent)
<1 år	5 207	6,1 *	19	4 157	16
1-2 år	2 950	1,3	11	3 679	14
2-3 år	3 900	1,4	15	3 977	15
3-4 år	3 450	2,0	13	4 292	16
4-5 år	2 900	1,5	11	2 838	11
5-6 år	2 800	2,2	10	1 899	7
6-7 år	1 800	2,7	7	1 402	5
7-8 år	1 800	2,5	7	2 640	10
8-9 år	2 000	2,6	7	870	3
> 9 år	-	-	-	1 052	4
Summa	26 807	2,7	100	26 807	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	905	3
Banklån mot säkerhet SEK	5 378	21
Icke säkerställda lån SEK	1 144	4
Obligationer SEK	10 246	39
Obligationer NOK	6 403	25
Obligationer EUR	1 340	5
Obligationer AUD	492	2
Obligationer JPY	206	1
Totalt	26 113	100

Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 113 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 244 mkr (1 563). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 1 042 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisen i valutasäkringskontrakten 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.

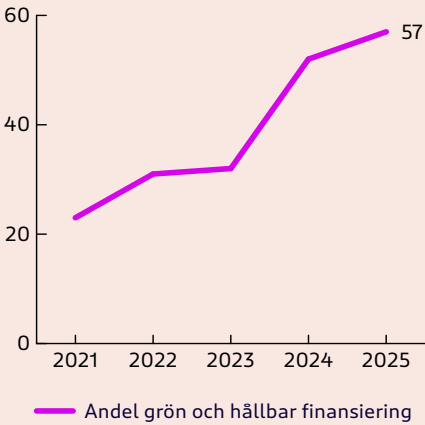
Derivatinstrument

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar och via lån med fast räntebas. Vid årets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp till 22 600 mkr, varav betalarswappar avser 21 500 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen i portföljen uppgick till 3,7 år (4,1). Andelen av de räntebärande skulderna i balansräkningen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 83 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 -834 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 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	915	913	3 647	3 633
Driftkostnader	-236	-215	-912	-920
Reparationer och underhåll	-100	-115	-306	-325
Fastighetsadministration	-75	-70	-284	-250
Fastighetsskatt	-10	-11	-44	-45
Summa fastighetskostnader	-421	-411	-1 547	-1 540
Driftöverskott	494	502	2 100	2 093
Central administration	-43	-48	-151	-156
Resultat från andelar i joint ventures	17	14	52	5
Rörelseresultat	468	468	2 001	1 942
Finansiella intäkter	7	15	40	64
Finansiella kostnader	-194	-188	-761	-758
Resultat efter finansiella poster	281	295	1 281	1 248
varav förvaltningsresultat	273	289	1 273	1 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-32	169	-211	405
Värdeförändring räntederivat	88	394	-205	-161
Värdeförändring valutaderivat	-266	-43	-514	-435
Valutakurseffekter på finansiella skulder	242	-62	523	238
Resultat före skatt	315	754	874	1 295
Skatt	-37	-174	-70	-294
Periodens/årets resultat	278	580	803	1 001
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder				
Omvärdering pensioner	0	0	0	0
Skatt pensioner	0	0	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden/året	278	580	803	1 001

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	17
Summa immateriella anläggningstillgångar	13	17
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	55 875	56 575
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	203	170
Inventarier	2	4
Summa materiella anläggningstillgångar	56 080	56 749
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint ventures	1 597	1 620
Övrigt finansiellt innehav	0	-
Derivatinstrument	505	840
Långfristiga fordringar	55	81
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 157	2 541
Summa anläggningstillgångar	58 251	59 307
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	36	41
Derivatinstrument	22	-
Övriga fordringar	1 219	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	26
Summa kortfristiga fordringar	1 304	912
Likvida medel	244	1 563
Summa omsättningstillgångar	1 549	2 474
SUMMA TILLGÅNGAR	59 799	61 782

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl periodens/årets resultat	21 996	21 192
Summa eget kapital	26 969	26 165
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	4 310	4 356
Räntebärande skulder	21 837	23 439
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145
Derivatinstrument	1 335	956
Leasingskuld	172	143
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1
Summa långfristiga skulder	27 799	29 040
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	4 132	5 526
Leverantörsskulder	163	144
Skatteskulder	-	68
Leasingskuld	26	24
Derivatinstrument	26	-
Övriga kortfristiga skulder	33	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653	700
Summa kortfristiga skulder	5 032	6 576
Summa skulder	32 831	35 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 799	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
Årets resultat			1 001	1 001
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			1 001	1 001
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
Årets resultat			803	803
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			803	803
Utgående eget kapital 2025-12-31	100	4 874	21 996	26 969

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	281	295	1 281	1 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-15	-10	-45	2
Återläggning räntenetto	187	173	721	694
Betald ränta	-209	-206	-757	-761
Erhållen ränta	6	10	35	54
Betald skatt	-7	-38	-184	-254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243	224	1 050	983
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	70	11	62	129
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	142	90	-120	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455	325	992	1 036
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-483	-348	-1 390	-1 078
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-5	-262	-5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-1	12	2 143	1 063
Investering i övriga anläggningstillgångar	-2	0	-1	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	0	119	-73
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	75	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-486	-341	684	-94
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	1 476	3 670	6 724	11 486
Amortering av lån	-1 666	-3 388	-9 207	-11 555
Förändring av säkerheter	-90	160	-510	-76
Lösen av finansiella instrument	-1	-1	-1	0
Amortering av leasingsskuld	-	2	-2	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-281	443	-2 996	-145
Periodens/årets kassaflöde	-311	427	-1 319	797
Likvida medel vid periodens/årets början	555	1 136	1 563	766
Likvida medel vid periodens/årets slut	244	1 563	244	1 563

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter	96	91	364	328
Övriga externa kostnader	-49	-54	-175	-177
Personalkostnader	-85	-82	-322	-285
Avskrivningar	-1	-1	-6	-6
Rörelseresultat	-41	-47	-140	-140
Resultat från andelar i koncernföretag	18	13	89	68
Finansiella intäkter	294	303	1 186	1 220
Finansiella kostnader	-193	-170	-759	-658
Värdeförändring räntederivat	88	394	-205	-161
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-266	-43	-514	-435
Valutakurseffekter på finansiella skulder	242	-62	523	238
Resultat efter finansiella poster	144	390	180	133
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag	-5	-17	-5	-17
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	-160	-324	-62	159
Skatt	-21	-43	-79	-96
Periodens/årets resultat	-42	6	34	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 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	-42	6	34	179
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden/året	-42	6	34	179

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	17
Summa immateriella anläggningstillgångar	13	17
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	2	4
Summa materiella anläggningstillgångar	2	4
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterföretag	2 883	2 882
Fordringar hos koncernföretag	30 484	31 665
Derivatinstrument	505	840
Långfristiga fordringar	0	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	33 872	35 387
Summa anläggningstillgångar	33 887	35 409
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	0	0
Derivatinstrument	22	-
Övriga fordringar	1 153	696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11
Summa kortfristiga fordringar	1 188	707
Likvida medel	244	1 563
Summa omsättningstillgångar	1 433	2 270
SUMMA TILLGÅNGAR	35 321	37 679

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	100	100
Uppskrivningsfond	143	143
	243	243
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel	7 956	7 777
Överkursfond	841	841
Periodens/ årets resultat	34	179
	8 831	8 797
Summa eget kapital	9 074	9 040
Skulder		
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	195	232
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	0	1
Summa avsättningar	195	233
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	17 278	18 686
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145
Derivatinstrument	1 335	956
Summa långfristiga skulder	18 758	19 788
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 524	5 526
Leverantörsskulder	8	7
Skulder till koncernföretag	3 574	2 838
Skatteskuld	-	64
Derivatinstrument	26	-
Övriga skulder	13	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149	172
Summa kortfristiga skulder	7 294	8 619
Summa skulder	26 247	28 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 321	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 året till 326 (325), 163 män och 163 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

I januari 2026 träder ändringar i IFRS 7 och IFRS 9 i kraft. Ändringarna innebär bland annat tillkommande upplysningskrav för finansiella instrument som inte är direkt kopplade till grundläggande lånerisker. Ändringarna i IFRS 7 och IFRS 9 har inte någon väsentlig påverkan på Rikshems finansiella rapporter. 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. Rikshem har under året påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. 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 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 5 februari 2026

Kerstin Lindberg Göransson

Styrelsens ordförande

Annika Eastwood

Styrelseledamot

Siv Malmgren

Styrelseledamot

Zdravko Markovski

Styrelseledamot

Frida Olsson

Styrelseledamot

Peter Strand

Styrelseledamot

Anette Frumerie

Verkställande direktör

**Denna rapport
har ej granskats
av bolagets
revisorer**

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2025 kv 4	2025 kv 3	2025 kv2	2025 kv 1	2024 kv 4	2024 kv 3
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	915	899	916	917	913	897
Fastighetskostnader	-421	-316	-381	-429	-411	-323
Driftöverskott	494	583	535	488	502	574
Central administration	-43	-33	-40	-35	-48	-31
Resultat från andelar i joint ventures	17	7	17	11	14	1
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-187	-181	-182	-171	-173	-177
Resultat efter finansiella poster	281	377	329	293	295	367
varav förvaltningsresultat	273	387	325	288	289	378
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-32	-96	-39	-44	169	152
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	64	71	-432	101	289	-348
Resultat före skatt	315	351	-142	350	754	171
Skatt och övrigt totalresultat	-37	-54	10	11	-174	-41
Kvartalets totalresultat	278	299	-133	361	580	130

BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	55 875	55 421	55 679	55 433	56 575	56 065
Andelar i joint ventures	1 597	1 581	1 574	1 632	1 620	1 606
Övriga tillgångar	2 083	2 005	2 057	2 338	2 024	2 022
Likvida medel	244	555	188	524	1 563	1 136
Summa tillgångar	59 799	59 562	59 498	59 927	61 782	60 829
Eget kapital	26 969	26 692	26 394	26 526	26 165	25 585
Uppskjuten skatt	4 310	4 279	4 272	4 311	4 356	4 165
Räntebärande skulder	26 113	26 543	26 658	26 981	29 111	28 762
Övriga skulder	2 409	2 049	2 176	2 108	2 150	2 317
Summa eget kapital och skulder	59 799	59 562	59 498	59 927	61 782	60 829

NYCKELTAL						
Belåningsgrad, procent	47	48	48	49	51	51
Soliditet, procent	45	45	44	44	42	42
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	3,0	4,2	3,6	5,0	3,9	-4,6
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,7	3,8	3,8	3,8	3,7	3,6
Överskottsgrad, procent	54	65	58	53	55	64

Nyckeltal

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning					
Hysesintäkter	3 647	3 633	3 473	3 169	3 062
Driftöverskott	2 100	2 093	1 960	1 760	1 768
Resultat efter finansiella poster	1 281	1 248	858	1 068	1 526
varav förvaltningsresultat	1 273	1 274	1 189	1 198	1 230
Värdeförändring fastigheter	-211	405	-4 776	-1 935	5 509
Periodens/årets resultat	803	1 001	-3 921	228	5 931
Balansräkning					
Eget kapital	26 969	26 165	25 164	29 085	28 855
Extern skuld	26 113	29 111	29 422	29 021	26 922
Verkligt värde fastigheter	55 875	56 575	56 139	59 423	58 780
Balansomslutning	59 799	61 782	60 961	64 922	62 411
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	45	42	41	45	46
Belåningsgrad, procent	47	51	52	49	46
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,6	2,6	2,6	3,5	3,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,7	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	3,7	4,1	3,3	3,4	4,2
Kapitalbindning, år*	4,3	4,3	3,7	3,7	4,0
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,0	3,9	-14,5	0,8	22,9
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,7	3,7	3,4	3,0	3,2
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	3,4	4,5	-4,7	-0,3	13,9
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,3	4,4	-4,9	-0,4	13,9

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

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	464	489	512	519	514
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 108	2 217	2 245	2 240	2 216
Antal lägenheter	28 788	29 907	29 650	29 230	28 514
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	28	29	30	30	29
Vakansgrad bostäder, procent	5,0	4,5	2,9	3,1	5,1
Marknadsvakans bostäder, procent	3,3	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	26 508	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	2,4	6,1	8,4	-1,2	1,1
Överskottsgrad, procent	58	58	56	56	58
Medarbetare					
Antal anställda	326	325	308	316	286

Nyckeltalsberäkningar

Belopp i mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Driftöverskott		
Hysesintäkter	3 647	3 633
Fastighetskostnader	-1 547	-1 540
Driftöverskott	2 100	2 093
Överskottsgrad		
Driftöverskott	2 100	2 093
Hysesintäkter	3 647	3 633
Överskottsgrad, procent	58	58
Direktavkastning		
Driftöverskott	2 100	2 093
Ingående fastighetsvärde	56 575	56 139
Utgående fastighetsvärde	55 875	56 575
Genomsnittligt fastighetsvärde	56 225	56 357
Direktavkastning, procent	3,7	3,7
Totalavkastning exkl JV		
Driftöverskott	2 100	2 093
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-208	416
Summa	1 892	2 509
Ingående fastighetsvärde	56 575	56 139
Utgående fastighetsvärde	55 875	56 575
Avgår orealiserade värdeförändringar	208	-416
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	56 329	56 149
Totalavkastning exkl JV, procent	3,4	4,5
Avkastning på eget kapital		
Periodens/årets resultat	803	1 001
Genomsnittligt eget kapital	26 567	25 665
Avkastning på eget kapital, procent	3,0	3,9

Belopp i mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Räntetäckningsgrad		
Driftöverskott	2 100	2 093
Central administration	-151	-156
Finansiella intäkter	40	64
Summa	1 989	2 001
Externa räntor	-752	-759
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6
Belåningsgrad		
Externa räntebärande skulder	26 113	29 111
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 875	56 575
Belåningsgrad, procent	47	51
Belåningsgrad, säkerställda lån		
Utestående säkerställd skuld	5 378	5 380
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 875	56 575
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	10	10
Nettoskuld/EBITDA		
Externa räntebärande skulder	26 113	29 111
Likvida medel	-244	-1 563
Säkerheter avseende CSA avtal	-1 042	-532
Nettoskuld	24 827	27 016
Driftöverskott	2 100	2 093
Central administration	-151	-156
Avskrivningar	6	6
EBITDA	1 955	1 943
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,7	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	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde.
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 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 summeringar och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

Kalendarium

Års- och hållbarhetsredovisning 2025	26 mars 2026
Delårsrapport januari-mars 2026	8 maj 2026
Halvårsrapport januari-juni 2026	10 juli 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